



# STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Hinter der grünen Straße“  
Begründung

# **BEGRÜNDUNG ZUM**

## **VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29**

### **DER STADT NEUBRANDENBURG**

#### **„HINTER DER GRÜNEN STRASSE“**

**Genehmigungsfähige Planfassung vom 16.Dezember 2004**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / PLANUNGSANLASS**
- 2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen**
  - 2.2 Planungsgrundlagen**
  - 2.3 Feststellung der UVP-Pflicht**
  - 2.4 Grünordnungsplan**
- 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- 5.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**
- 6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**
  - 6.1 Städtebauliches Konzept**
  - 6.2 Verkehrskonzept**
  - 6.3 Planfestsetzungen**
  - 6.4 Örtliche Bauvorschriften**
  - 6.5 Grünordnungskonzept**
    - 6.5.1 Grünflächen
    - 6.5.2 Pflanzbindungen
    - 6.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.6 Immissionsschutz**
  - 6.7 Ver- und Entsorgung**
  - 6.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu ihrer Kompensation**
  - 6.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
    - 6.9.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
    - 6.9.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation
    - 6.9.3 Biotopbeseitigung durch Baumfällung und Maßnahmen zur Kompensation
    - 6.9.4 Bilanzierung
  - 6.10 Flächenbilanz**
- 7.0 Hinweise**

## **1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / PLANUNGSANLASS**

Im Dezember 2003 hat die A & S – Consult GmbH Neubrandenburg für die Errichtung von Eigenheimen die Einleitung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt. Eine hohe Nachfrage an Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser im Stadtgebiet Neubrandenburg besteht nach wie vor. Der Standort stellt zu den bestehenden Angeboten in den größeren Wohnbaustandorten in den Randlagen eine innerstädtische Abrundung und Ergänzung dar.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 5. Februar 2004 der Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Hinter der Grünen Straße“ zugestimmt.

Für die Bebauung werden Grundstücke in Verlängerung der Straße „Hinter der Grünen Straße“, welche ehemals als Gartenland genutzt wurden und seit einigen Jahren brach liegen, vorgesehen.

Als Abrundung zu der vorhandenen Bebauung „Brinkstraße“ und in Verlängerung der Bebauung „Hinter der Grünen Straße“ stellen diese Grundstücke ein interessantes Angebot für den Eigenheimbau dar.

Zielstellung ist eine kleinteilige Bebauung bis maximal 7 Eigenheime.

## **2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **2.1 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), 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 Gesetz 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20. Juli 2004



- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20. Juli 2004
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz-LPIG) o.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004 S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – (LUVPG M-V) vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531, 631), in Kraft am 15. August 2002, (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2129-8)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S.61), in Kraft am 4. März 2004
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27. Mai 2004, in Kraft am 1. Juli 2004 (Stadtanzeiger Nr. 8, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24. Juni 1999
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24. April 2003).

## 2.2 Planungsgrundlagen

- digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Februar 2003 – April 2003
Stand Kataster:	Juli 2003
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1:500

### 2.3 Feststellung der UVP-Pflicht

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> (Vorhaben Nr. 18.7.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> (Wohngebiet mit Ausgleichsfläche). Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 auf einer Fläche von ca. 4.545 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 auf einer Fläche von ca. 1.415 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.930 m<sup>2</sup>.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für Vorhaben Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG = 20.000 m<sup>2</sup>), wird nicht erreicht.

Eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG sowie zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 b UVPG besteht somit nicht.

### 2.4 Grünordnungsplan

Gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Bebauungsplänen in Grünordnungsplänen darzustellen. § 13 Abs. 2 benennt die Fälle, in denen von der Aufstellung von Grünordnungsplänen abgesehen werden kann. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Hinter der Grünen Straße“ soll auf einer 0,64 ha großen Fläche, die überwiegend aus aufgelassenen Kleingärten besteht, das Baurecht für 7 Eigenheime schaffen.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, das keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erwarten lässt, kann auf die Erarbeitung eines kompletten Grünordnungsplanes verzichtet werden.

Der grünordnerische Fachbeitrag umfasst

- grünordnerische Festsetzungen und ihre Begründung (Pkt. 6.5 Grünordnungskonzept),
  - die Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen zu ihrer Kompensation (Pkt. 6.8 der Begründung) sowie
  - die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Pkt. 6.9)
- und wurde komplett in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung aufgenommen.

### 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1: 500 dargestellt. Folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 13 der Gemarkung Neubrandenburg werden in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen:

- Flurstücke 367/2, 368, 369, 370, 371, 364/1, 363/1, 376
- Teilflächen der Flurstücke 372, 373, 361, 379/1, 382, 386.

In dem oben genannten Bereich integriert, befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 367/2, 372, 373 und 386 sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Wohnbebauungen sind auf den Flurstücken 367/2, 368, 369, 370, 371, 372, 364/1 und 363/1 vorgesehen; Teilflächen des Flurstückes 373 sollen mit einbezogen werden. Das Wohngebiet einschließlich Erschließungsstraße umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha.

Zur Kompensation des Eingriffs aus dem B-Plan werden in Nachbarschaft Ausgleichsflächen mit Maßnahmen festgesetzt. Die Flächen sind in den Geltungsbereich mit einbezogen worden und entsprechend gekennzeichnet.

Die Fläche A 1a umfasst einen 8 m breiten Pflanzstreifen, der außerhalb der Wohngrundstücke auf städtischen Flächen liegt und durch den Vorhabenträger angelegt wird (Teilflächen der Flurstücke 379/1, 382). Auf den Flächen A 1 b (Teilfläche des Flurstücks 386) und den auf den Teilflächen der Flurstücke 379/1, 382 mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen wird ebenfalls ein 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der durch die Bauherren bei Realisierung des Eigenheimbaus angelegt werden muss.

Auf dem Flurstück 376 (städtisch) sind A 2-Flächen gekennzeichnet worden, auf denen ebenfalls Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden, die wiederum durch den Erschließungsträger durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Stadtzentrums in zentraler Lage und in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereich, dem Jahnviertel.

Der Bereich Grüne Straße / Brinkstraße wurde bereits in den letzten Jahren neu erschlossen und mit Eigenheimen bebaut. Mit dem Bau der neuen Rostocker Straße sind die Verkehrsbelegungen auf der

alten Rostocker Straße deutlich zurück gegangen, was zu deutlichen Reduzierungen der Verlärmung auf den angrenzenden Flächen führte.

Für den Bereich „Hinter der Grünen Straße“ ergeben sich somit günstige Standortbedingungen für den ergänzenden Eigenheimbau.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:    Bebauung Brinkstraße
- im Osten:     Bebauung Grüne Straße bzw. Hinter der Grünen Straße Nr. 2 a und 4
- im Süden:     Bebauung Hinter der Grünen Straße Nr. 2 und Brachflächen an der  
alten Rostocker Straße
- im Westen:    Brachland, ehemals als Kleingärten genutzt (freier Landschaftsraum).

#### **4.0    ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung 2003 den Darstellungen über Wohnbauflächen zugeordnet. Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Damit entspricht das vorliegende Plankonzept dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **5.0    AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**

Am Abzweig von der alten Rostocker Straße ist die Straße „Hinter der Grünen Straße“ mit einzelnen Häusern bebaut (Wohnbebauung / zum Teil mit gewerblicher Nutzung). Bis in Höhe des Grundstückes 362/2 ist die Straße mit Betonspurenplatten befestigt. Bei den Bebauungen Nr. 2, 2 a und 3 handelt es sich um Gebäude älteren Baualters; das Wohnhaus Nr. 4 wurde Mitte der 90er Jahre errichtet. An die Bebauung grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an.

Seit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung liegen die Flächen brach. Die Gartenlauben wurden entfernt. Einzelne Fundamente und Reste der ehemaligen Bepflanzung (Obstbäume, kleine Fichten, Haselnuss, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch und Brombeere) sind noch vorhanden. Das Gelände ist stark

verbuscht. Neben Sämlingen von Obstgehölzen haben sich Weide, Esche, Weißdorn, Holunder, Sanddorn und verschiedene Arten der Ruderalfluren angesiedelt. Die einzelnen Grundstücke werden über das Wegeflurstück 361 erschlossen. Dieses Flurstück endet in Höhe des letzten, an die Bebauung Brinkstraße angrenzenden Grundstücks (Flurstück 367/2).

Der Weg ist unbefestigt. In der Örtlichkeit sind weiterhin Trampelpfade in den freien Landschaftsraum vorhanden.

Die Brinkstraße kann nur durch eine Querung des Flurstücks 365/3 (Privateigentum) erreicht werden (keine öffentliche Zuwegung / illegale Nutzung).

Das Gelände ist relativ eben, die Höhen liegen am südlichen Plangebietsrand bei ca 13 m; nach Norden steigt es leicht an (Höhe bei etwa 14,1 m).

An der Grenze zum Flurstück 362/2 sind im öffentlichen Raum Birken gepflanzt worden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen; die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen enden in Höhe der letzten vorhandenen Bebauung. An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Versorgungstrassen (Energiekabel und Gasleitung) auf dem brach liegenden Flurstück 373.

Aus Untersuchungen und den durchgeführten Trägerbeteiligungen können für den Standort weitere Ausgangsbedingungen zusammengefasst werden:

#### **Ingenieurgeologie / Baugrund:**

Das geplante Baugebiet „Hinter der Grünen Straße“ zwischen den Wohngebieten „Jahnviertel“ und „Am Oberbach“ liegt nach den ingenieurgeologischen Verhältnissen am westlichen Rand eines Talsandkörpers, der zwischen der Tollense und dem Ölmühlenbach als Sandauftragung ansteht. Die Flanken der allseitig isolierten Sandkuppe tauchen in Richtung Tollense und Ölmühlenbach unter organischen Weichschichten ab, wobei das Einfallen der Talsandoberfläche lokal stark wechselt und damit die Torfmächtigkeiten örtlich auf wenige Meter rapide anwachsen können.

Die Talsande sind nach dem letzten Vorstoß des Inlandeises abgelagert worden und liegen in glaziger ungestörter Lagerung als Feinsande bis grob sandige, schwach feinkiesige und schwach schluffige Mittelsande vor. Unter den Talsanden folgen Untere Sande und Geschiebemergel.

Durch den Vorhabenträger wurde ein Rahmengutachten zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis 4 durchgeführter Untergrundaufschlüsse ist festgestellt worden, dass der Untergrund aus locker bis mitteldicht und mitteldicht gelagerten Talsanden besteht, die von einer ca. 1,00 m mächtigen humosen Deckschicht und lokal von mehr als 5,00 m mächtigen Torfen überlagert werden. Die Talsande sind ab ca. 1,10 m unter Gelände Grundwasser führend. Die humosen Deckschichten müssen vor Durchführung der Gründungen ausgetauscht werden. Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, ergänzende Baugrunduntersuchungen nach Vorliegen der endgültigen Gebäudestandorte durchzuführen.

Auf den in Nachbarschaft der Anliegerstraße liegenden Flächen ist mit geeignetem Baugrund zu rechnen. Zum westlichen Plangebietsrand hin werden schlechtere Baugrundverhältnisse erwartet.

## **Denkmalschutz:**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind am nördlichen und südöstlichen Plangebietsrand Bodendenkmale (BD blau) bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Es handelt sich um "Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird." In den B-Plan sind diese Bereiche nachrichtlich übernommen worden (einschließlich der Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege).

Zur Bergung und Dokumentation ist folgender Maßnahmeplan abgestimmt worden:

Notwendige Bergungs- und Dokumentationsarbeiten sollen mit den Erschließungsarbeiten verbunden werden. Den Oberbodenabtrag der Erschließung und Sondagen in den Baufeldern begleitet ein qualifizierter Mitarbeiter der UDSchB der Stadt Neubrandenburg. Der Oberbodenabtrag im Bereich der Straße muss mit einem Bagger mit breitem, zahnlosen Löffel erfolgen. Außerdem werden Baggerschnitte von ca. 2 m Breite und in der Tiefe der Baufelder (ausgehend von der Kante der Erschließungsstraße) auf den Flurstücken 367/2, 368, 364/1, 371, 372 und 373 durchgeführt. Ein durchgehender Baggerschnitt pro Baugrundstück wird als ausreichend angesehen. Der Zeitpunkt der Erschließung und Sondagen wird dem Landesamt durch die UDSchB Neubrandenburg vorher mitgeteilt. Sollten die Sondagen keine Hinweise auf noch erhaltene Bodendenkmale ergeben, wird das Landesamt umgehend und kurzfristig die Freigabe der Baugrundstücke gem. § 11 DSchG M-V empfehlen. Sollten nach Auswertung der Sondagen und der Begleitung des Straßenbaus archäologische Bergungsarbeiten über einen längeren Zeitraum notwendig werden, ist kurzfristig eine Einigung über die Durchführung dieser Maßnahmen zwischen dem Erschließungsträger bzw. dem Bauherrn und dem Landesamt herzustellen.

Die Kosten für die Baggerarbeiten bei der Erschließung und für die Sondagen sind, ebenso wie Kosten für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen, entsprechend § 6 Abs. 5 DSchG M-V durch den Erschließungsträger bzw. den Bauherrn zu tragen.

## **Umweltschutz:**

Das Baugebiet liegt am Rand eines Talsandkörpers, der zwischen der Tollense und dem Ölmühlenbach als Sandauftragung ansteht. Niedermoorgebietsflächen der Tollenseniederung sind somit nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen den „Flächen, auf denen sich Vernässung unter Hochwasserbedingungen bzw. nach stärkeren Niederschlägen ausdehnen kann“, zugeordnet. Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten erfolgte bisher nicht. Ableitend aus der Studie zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Tollense (STAUN Neubrandenburg) weist der letzte berechnete Wasserstand bei  $HQ_{(100)}$  am Querschnitt Mündung des Ölmühlenbaches in die Tollense eine Höhenordinate von 11,98 m ü. HN aus. Eine direkte Gefährdung des benannten Bereiches aus den Oberflächenwasser ist momentan nicht erkennbar, eher ist mit Beeinträchtigungen aus dem Grundwasser zu rechnen.

Untersucht wurden weiterhin die durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Fauna (Brutvogelfauna und Amphibienfauna) sowie Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Durch die Aufgabe der Kleingartennutzung verbuschten die Flächen in kurzer Zeit. Auf den ungestörten Flächen konnte eine Vielzahl von Vogelarten ermittelt werden. Amphibien konnten nicht beobachtet werden. Im Plangebiet kann gelegentlich die Erdkröte erwartet werden (siehe auch Punkt 6.8).

## **6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung im Entwicklungs- und Abrundungsgebiet am Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Mit der Bebauung soll ein Missstand behoben werden; der Ortsrand wird baulich abschließend neu gestaltet und somit zur Stadtbildaufwertung beitragen. Es gilt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für die Wohnnutzung. Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen werden zur Einbindung in das Landschaftsbild gründerische Festsetzungen und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes werden örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

Die Erschließung des Gebietes soll auch zukünftig stichförmig über die Straße „Hinter der Grünen Straße“ erfolgen.

### **6.2 Verkehrskonzept**

Die Erschließung der geplanten Bauflächen "Hinter der Grünen Straße" wird durch eine Verlängerung der vorhandenen Straße erreicht. Dazu wird im Planungsgebiet eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m angelegt. In einem Abstand von ca. 25 m zum nördlichsten Baugrundstück wird ein Wendehammer eingeordnet, der vorrangig für Fahrzeuge der Müllentsorgung notwendig ist. Der Wendehammer erhält eine Breite von 7,00 m und eine Tiefe von 6,50 m und wird mit Radien von 3,00 m an die Mischverkehrsfläche angeschlossen. Für die Fahrzeugüberhänge werden zusätzliche Flächen von 2,00 m und 1,20 m Breite berücksichtigt und den Darstellungen über Verkehrsflächen zugeordnet. Bei dieser Ausbildung kann die Müllentsorgung durch die Stadtwirtschaft Neubrandenburg gewährleistet werden.

Die Befestigung der Verkehrsflächen soll mit Betonpflastersteinen und Rasengittersteinen erfolgen. Zur Einfassung sind Betontiefbordsteine vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird über Mulden (1 m breit / 20 cm tief) gefasst und in denen versickert.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. 1 - 2 öffentliche Stellplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche markiert und ausgewiesen.

### 6.3 Planfestsetzungen

Mit der geplanten Bebauung wird das Gebiet Brinkstraße, Grüne Straße, Rostocker Straße baulich abgerundet. Die verkehrliche Erschließung wird auch zukünftig als stichförmige Anbindung erfolgen. Die vorhandene Bebauung in Nachbarschaft des Plangebietes ist nach der Art der baulichen Nutzung einem "Allgemeinen Wohngebiet" zuzuordnen. Für die Abrundungsflächen wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes (Ortsrand, stichförmige Anbindung) soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine lockere, kleinteilige Bebauung soll den Übergang zur Landschaft prägen. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden somit nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die östlich der Straße liegenden Flächen durch die in der BauNVO festgelegte Höchstgrenze bestimmt (GRZ = 0,4). Die Bereiche westlich der Straße bilden zukünftig den Ortsrand am Übergang zur freien Landschaft. Zu starke Überbauungen sollen ausgeschlossen sein. Für diese Bereiche erfolgen Festsetzungen einer GRZ = 0,3.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anpassung an die umgebende Bebauung verbindlich mit I vorgegeben. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes werden weitere Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung als notwendig erachtet. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sollen über Oberfläche Fahrbahn Straße liegen. Als Bezugspunkt wird die mittlere Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bestimmt. Um turmartige Bauungen auszuschließen, sollen die Sockelbereiche zum Verkehrsraum

höhenmäßig begrenzt werden. Die OK Erdgeschossrohfußboden darf max. 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes werden im Plangebiet nur nicht unterkellerte bauliche Anlagen empfohlen. Wenn nachgewiesen wird, dass die technischen Voraussetzungen gegeben sind und durch Grundwasserabsenkungen zum Beispiel keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Bauungen und Gehölze entstehen, wären Kellergeschosse möglich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken ist der Bau von Garagen grundsätzlich gestattet. Die Grundstücke sind überwiegend schmal und tief; die Anordnung parallel zur Straße innerhalb der Baugrenzen ist dadurch eingeschränkt.

Der Bau von Nebenanlagen wird auf Teilflächen ausgeschlossen. Auf den Grundstücken ist die Bebauung erst im Abstand von 3 m zur Straße zulässig. Die 3 m-Bereiche beidseitig der Straße sollen aus städtebaulichen Gründen als Vorgärten erlebbar sein. Der Bau von Nebenanlagen wird deshalb hier nicht gestattet; genehmigungsfreie bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Zugelassen werden nur Stellplätze bzw. Carport bzw. Garagen für den eigenen Bedarf.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung können örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Im Umfeld des Plangebietes sind vielfältige Hausgestaltungen vorhanden, Einschränkungen sind nicht gewollt. Mit den Festsetzungen zur eingeschossigen, offenen Bauweise wird die städtebauliche Entwicklung hinreichend geregelt.

Als notwendig angesehen werden jedoch Regelungen zu Einfriedungen. Einfriedungen sollen die Ansicht im Straßenraum nicht verdecken; es werden nur Hecken und nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,50 m Höhe zugelassen.

## **6.5 Grünordnungskonzept**

### **6.5.1 Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

### **6.5.2 Pflanzbindungen**

#### Begrünung des Straßenraumes

Westlich des Flurstücks 362/2 stehen im Straßenraum fünf junge Birken. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt teilweise nur ca. 2,50 m.

Auf Grund des Ausbaus der Straße können nur zwei Birken erhalten bleiben. Sie werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Als Ersatz für die drei zu entfernenden Birken (Stammumfang 47,55 bzw. 58 cm) sind an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen. Als Baumart wurde die Italienische Erle *Alnus cordata* festgesetzt. Die Roterle ist der landschaftsprägende Baum der Niederungen. Die gewählte Art *Alnus cordata* wird 10-15 m hoch, ca. 6 m breit und hat glänzend dunkelgrüne Blätter, die bis November haften. Sie ist sehr anpassungsfähig, stadtklimaverträglich, windfest und im Gegensatz zur Roterle *Alnus glutinosa* auch zur Verwendung in Straßenräumen geeignet.

#### Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen

Im Wohngebiet wurden 4 Obstbäume (3 Apfelbäume und 1 Birnbaum) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Durch den Erschließungsträger sind auf den Grundstücken 9 Obstbäume (1 Obstbaum je Grundstück) zu pflanzen. Die Baumart und der Standort sind frei wählbar.

#### Randpflanzung auf den Flurstücken 372 und 373

Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 372 und 373 ist durch den Bauherrn eine dreireihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Breite des Pflanzstreifens, die Ge-

hölzarten, sowie Pflanzabstand und –qualität entsprechen der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Randpflanzung auf den Flurstücken 379/1, 382 und 386 und werden im Punkt 6.5.3 detailliert erläutert.

### **6.5.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Randpflanzungen am westlichen Rand des Wohngebietes

Im Westen grenzt der Landschaftsraum Ölmühlenbachniederung an das geplante Wohngebiet. Zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft ist durch den Erschließungsträger auf dem mit A 1 a und A 1 b gekennzeichneten und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Streifen am westlichen Rand des Wohngebietes eine 3-reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Abstand in der Reihe 1 m. Der Abstand der 1. Reihe von der westlichen Grenze der Baufläche beträgt 2,50 m.

Für die Fläche A 1 c hat der Bauherr diese Maßnahme durchzuführen.

Aus den nachfolgenden Arten ist auszuwählen:

#### Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

#### Bäume (Pflanzqualität leichte Heister)

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide

#### Maßnahmen auf dem Flurstück 376

Der Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg (1. Fortschreibung 2003) weist den Feuchtgebieten an den Fließgewässern eine besondere Bedeutung zur Sicherung und Entwicklung des städtischen Biotopverbundsystems zu. Dazu gehört auch die Ölmühlenbachniederung als Bindeglied zwischen der Tollenseniederung und dem Tollensebecken.

Sie ist Teil des Flächenpools für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der sicher stellen soll, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die am Ort des Eingriffs nicht zu kompensieren sind, eingriffs- und funktionsbezogen an anderer Stelle und mit größtmöglicher Effizienz ausgeglichen werden können. Als Entwicklungsziel wird die Wiederherstellung von Feuchtwiesen genannt. In den unmittelbar an den gebauten Stadtrand grenzenden Bereichen wird auch die Entwicklung flächiger Gehölzbestände angestrebt.

Das Flurstück 376 ist Teil des Landschaftsraumes am Ölmühlenbach und grenzt an die Alte Rostocker Straße.

Die Fläche ist Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

Auf der mit A 2 gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind durch den Erschließungsträger folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Im südlichen Teil des FS 376 sind 11 Roterlen *Alnus glutinosa* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm in Gruppen zu pflanzen.
- Im nördlichen Teil des FS 376 ist ein flächiger Gehölzbestand von 500 m<sup>2</sup> Größe zu entwickeln.

Folgende standortheimische Gehölzarten sind gruppenweise anzupflanzen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide.

Die Gehölzgruppen sollen sich hinsichtlich der Größe und Zusammensetzung unterscheiden und neben den auf der Fläche vorhandenen Weidenbüschen die Initialpflanzung für die Gehölzfläche bilden.

## 6.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Umwelt und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB).

In Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das Musiktheater "Alter Schlachthof". Planungsrecht ist über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Erlebnissgastronomie Alter Schlachthof" hergestellt worden. Im B-Plan erfolgten entsprechende Festsetzungen, durchgeführte Maßnahmen

am Objekt sichern die Zulässigkeit in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Die Parkplätze befinden sich am Objekt; durch die umgebende Mauer erfolgt eine Abschirmung.

In Nachbarschaft des Objektes kommt es zeitweilig zwar durch den Park- und Suchverkehr zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen (insbesondere in der "Grünen Straße"; die Straße "Hinter der Grünen Straße" ist davon weniger betroffen).

Für das Bebauungsplangebiet sind jedoch durch das Musiktheater keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft vorhandener Hauptverkehrsstraßen. Auf der Alten Rostocker Straße hat sich die Belegung im Zuge des Ausbaus der Neuen Rostocker Straße deutlich reduziert. Mitte der 90er Jahre ist für die Stadt ein Schallimmissionsplan erarbeitet worden. Nach Schallpegelmessungen für den Prognosewert Straßenverkehr Tag ist in der alten Rostocker Straße von einem Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) und im Gebiet von  $\leq 55$  dB(A) auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet können eingehalten werden.

Im Flächennutzungsplan sind im Zusammenhang mit der geplanten, westlich im Abstand zum Plangebiet verlaufenden Hauptverkehrsstraße Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen. Der Schutz der in Nachbarschaft liegenden Wohnbebauungen ist im Zuge dieser Maßnahme ausreichend zu gewährleisten.

Die zentrale Kläranlage der Stadt Neubrandenburg liegt ca. 800 m nördlich des Standortes (Luftlinie). 1999/2000 erfolgten Erweiterungen und Modernisierung (genehmigte Maßnahmen / Belange des Immissionsschutzes wurden mit berücksichtigt). Mit Abdeckung der Klärbecken sind unzumutbare Geruchsbelastungen in den angrenzenden Stadtbereichen nicht zu erwarten.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektro, Multimediadienste, Telekommunikation, Gas) des Bebauungsgebietes kann über Anschlüsse im angrenzenden Stadtgebiet sicher gestellt werden. Die Stromversorgung ist über Erweiterungen des vorhandenen NS-Verteilungsnetzes möglich (Kabelverteilerschrank mit Einschleifung, Neuverlegung von NS-Kabeln im Plangebiet); die Gasversorgung ist aus dem bestehenden Niederdrucknetz gegeben.

Bis in Höhe Haus 2 a liegt eine Trinkwasserleitung und endet mit einem Unterflurhydranten. Hier kann angebunden werden; am Ende der Erschließung muss ein Gartenhydrant zur Rohrnetzspülung angeordnet werden.

Das anfallende Schmutzwasser muss auf Grund der topographischen Situation über ein Pumpwerk in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, um es der Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Neubrandenburg zuzuführen.

Das Niederschlagswasser der Straße wird über eine parallel zur Straße verlaufende Mulde gesammelt und versickert. Die Mulde ist 1 m breit und 20 cm tief auszubilden. Der Mindestabstand zwischen

Sohle der Mulde und höchstem mittleren Grundwasserstand hat 0,8 m zu betragen. Leitungsgebundene Niederschlagswasserentsorgungen von den Grundstücken sind nicht vorgesehen.

Auf den Grundstücken ist das unverschmutzte Regenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung als Brauchwasser zur Wiedergewinnung in Zisternen zu speichern. Um auch bei Stark- und Dauerregen die Verwertung auf dem Grundstück abzusichern, müssen Mulden auf dem Grundstück angelegt werden und der Überlauf der Zisternen in die jeweilige Mulde des Grundstückes einbinden. Die Zisterne ist nur ein Zwischenspeicher und keine Anlage der Regenwasserentsorgung. Der Mindestabstand zwischen Sohle der Mulde und höchstem mittlerem Grundwasserstand hat 0,8 m zu betragen.

Die Mulden sind in Bereichen mit versickerungsfähigen Böden anzulegen, d.h. innerhalb der im Plan festgesetzten Bauflächen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Anlegen von Mulden nur gestattet, wenn die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist.

Die Regenwasserentsorgung ist auf den Grundstücken so abzusichern, dass die Nachbargrundstücke nicht belastet werden.

Zur Minimierung des Regenwasseranfalls auf den Grundstücken werden Gründachlösungen und Teilversiegelungen von Flächen empfohlen.

## **6.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu ihrer Kompensation**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 29 "Hinter der Grünen Straße" überplant Flächen am Rand der Innenstadt, die über lange Zeit als Kleingärten genutzt wurden. Der Bebauungsplan umfasst nur anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet wird dem Freiraum – Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Bei den Flurstücken 363/1 und 364/1 handelt es sich um Flächen im baulichen Innenbereich. Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich.

Diese Flächen werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ausgeklammert. Der Eingriffsbereich umfasst somit nicht den gesamten Geltungsbereich.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume sowie faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Im Bereich der direkten Einwirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- lückige Baumreihe
- aufgelassene Kleingartenanlage
- Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt.

Infolge der geplanten Bebauung sind folgende bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

### Stadt- und Landschaftsbild

Die Umnutzung der Brachflächen und die Begrünung der Grundstücke werten das Stadtbild auf. Die Abrundung der Bebauung am Rand der Innenstadt wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### Boden

Das Plangebiet ist gegenwärtig bis auf Reste der ursprünglichen Bebauung unversiegelt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im östlichen Teilbereich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. In den westlichen Teilbereichen wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 die Obergrenze (GRZ 0,4) um 25 % unterschritten.

Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> bebaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 36 %.

Die Versiegelung von Flächen wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt, indem das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 erhöht wird.

### Wasser

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies trifft besonders nach Starkregen zu.

Andererseits sichert die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4, dass auf den Grundstücken ein hoher Anteil Vegetationsfläche entsteht und Maßnahmen zur Speicherung sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers verwirklicht werden können.

Die Abflussrate wird reduziert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Wege und Zufahrten.

## Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas. Die randlichen Gehölzpflanzungen wirken als Windschutz.

## Vegetation

Der mit der geplanten Bebauung verbundene höhere Versiegelungsgrad führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche. Der Rückgang betrifft die Ruderalflächen der aufgelassenen Kleingartenanlage. Auf den innerhalb der Bauflächen neu entstehenden Vegetationsflächen wird das Artenspektrum weitgehend dem von Kleingärten entsprechen. Es werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen.

Die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Beschlussnummer 1233/50/99) vom 3. Juli 1999 erklärt alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,30 m und Obstbäume mit einem Stammumfang über 1,00 m zu geschützten Gehölzen.

*\*Auf Grund des Ausbaus der Straße müssen drei der insgesamt 5 Birken entfernt werden (siehe auch Punkt 6.5.2). Sie weisen einen Stammumfang von 55 cm, 58 cm und 47 cm auf.*

*Die zu erhaltenden beiden Birken sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Das gilt auch für vier Obstbäume (3 Apfelbäume und ein Birnbaum), die zu erhalten sind.*

Auf den Bauflächen stehen weitere Bäume, die gemäß der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg geschützt sind und nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden (s.a. Punkt 3.9.3):

1 Birke	Stammumfang (STU) 53 cm
3 Eschen	STU 31, 32, 49 cm
1 Weide	STU 98 cm
1 Birnbaum	STU 105 cm
1 Kirschbaum	STU 136 cm
1 Pflaumenbaum	STU 123 cm.

Für die geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, muss im Rahmen des Planverfahrens eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Vegetationsbestand wurden verschiedene Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes festgesetzt. Die Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wurden in Punkt 6.5.2 detailliert erläutert und begründet.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Punkt 6.5.3 beschrieben.

Im Punkt 6.9.3 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind der Biotopbeseitigung durch Baumfällung die Maßnahmen zur Kompensation dieses Eingriffs zugeordnet.

***\*Kursiv: Laut Protokoll der Stadtvertretung vom 16.12.2004 sind die zwei Birken nicht mit einem Erhaltungsgebot zu schützen. In dem erteilten Bescheid der Stadt Neubrandenburg zur Baumfällung der zwei Birken vom 21.12.2004 wurde eine Ausgleichspflanzung als Auflage erteilt.***

## Fauna

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna bewerten zu können, wurde vom Büro Grünspektrum, Landschaftsökologie Dr. Volker Meitzner eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Im Mai und Juni 2004 wurden die Avifauna und die Amphibienfauna erfasst und die Ergebnisse im Kurzbericht zu den faunistischen Kartierungen vom 17.06.2004 dokumentiert.

Es wurden 28 Vogelarten erfasst, darunter 25 Brutvogelarten, 1 Nahrungsgast und 2 rastende Arten. Die relativ große Anzahl nachgewiesener Vogelarten belegt den großen Nischenreichtum und die Ungestörtheit der Fläche. Alle kartierten Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Zudem sind der Rohrschwirl und der Turmfalke streng geschützt. Zwei Brutvogelarten (Beutelmeise und Wacholderdrossel) gelten nach der Roten Liste in Mecklenburg-Vorpommern (RL M-V) als potenziell gefährdet.

Amphibien wurden nicht beobachtet. Aus früheren Kartierungen sind aus der weiteren Umgebung der Teichfrosch, die Erdkröte und der Laubfrosch bekannt. Davon ist vor allem die Erdkröte in der Lage, weitere Strecken zurück zu legen und kann auch gelegentlich im Plangebiet erwartet werden.

Mit der Umnutzung des Plangebietes wird es zu einer Umformierung der Vogelfauna kommen. Störungsempfindliche Arten wie Beutelmeise und Wacholderdrossel werden das Gebiet verlassen und sich neue Brutplätze suchen. Unempfindliche Arten und Kulturfolger werden sich ansiedeln.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sollen Rodungsarbeiten nur durchgeführt werden, soweit sie erforderlich sind. Mindestens vier alte Obstbäume werden erhalten. Rodungs- und Baumaßnahmen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März durchzuführen.

Mit großer Wahrscheinlichkeit werden sich Erdkröten zur Nahrungssuche im Plangebiet aufhalten. Vertiefungen jeglicher Art sind so zu sichern, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese selbstständig wieder verlassen können.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der umfangreichen geplanten Gehölzpflanzungen wird eingeschätzt, dass die Umnutzung der ehemaligen Kleingärten zu einem Wohngebiet keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna bewirkt.

## 6.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 6.9.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp		Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	1.307	1	(1+0,5)x0,75	1.470
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	369	0	(0,5+0,5)x0,75	277
<b>Kompensationsflächenbedarf für Flächenversiegelung</b>					<b>1.747</b>

(Grundlage: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M-V Heft 3, 1999)

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp		Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	3.181	1 - 2	1x0,75	2.386
<b>Kompensationsflächenbedarf für Funktionsverlust</b>					<b>2.386</b>

Der Kompensationsbedarf aus Flächenversiegelung und Funktionsverlust beträgt  
 $1.747 + 2.386 = 4.133$ .

### 6.9.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Ausgleich für Flächenversiegelung und Funktionsverlust sind folgende Kompensationsmaßnahmen für das Plangebiet des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von Gehölzen am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes	860	2	3,5	1	3010
Entwicklung eines flächigen Gehölzbestandes auf dem FS 376	500	2	3	0,75	1.125
<b>Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)</b>					<b>4.135</b>

### 6.9.3 Biotopbeseitigung durch Baumfällung und Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß Gehölzschutzsatzung geschützte Bäume ohne Erhaltungsgebot		Ersatzfaktor	als Ersatz zu pflanzende Bäume	Kompensationsmaßnahmen
Anzahl, Art und Stammumfang	Gehölzgruppe (STU in cm)			
4 Laubbäume davon 1 Birke (47) 3 Eschen (31,32,49)	30 - 50	1	4	Gemäß Festsetzung 1.3.1 ist im Straßenraum „Hinter der Grünen Straße“ eine italienische Erle <i>Alnus cordata</i> als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm durch den Erschließungsträger zu pflanzen.
4 Laubbäume davon 3 Birken (53,55,58) 1 Weide (98)	51 - 100	2	8	Gemäß Festsetzung 1.3.4 sind durch den Erschließungsträger auf dem Flurstück 376 11 Roterlen <i>Alnus glutinosa</i> als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm in Gruppen zu pflanzen.
3 Obstbäume davon 1 Birne (105) 1 Kirsche (136) 1 Pflaume (123)	101 - 150	3	9	Gemäß Festsetzung 1.3.2 sind durch den Erschließungsträger im Wohngebiet 9 Obstbäume zu pflanzen.

#### 6.9.4 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent-Bedarf gemäß Punkt 6.9.1 = 4.133 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 6.9.2 = 4.135 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht. 8 Laubbäume und 3 Obstbäume, die gemäß Gehölzschutzsatzung geschützt sind, können nicht erhalten werden. Als Ersatz sind 12 Laubbäume und 9 Obstbäume zu pflanzen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## 6.10 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 8.500 m<sup>2</sup></b>	
<hr/>		
reich		Geltungsbe
Vorhaben bezogener Planbereich, einschließlich Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	<b>ca. 6.400 m<sup>2</sup></b>	100,0 %
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	92,2 %
- Verkehrsfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>	7,8 %
<hr/>		
Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	<b>ca. 2.100 m<sup>2</sup></b>	
- A 1 a-b	ca. 700 m <sup>2</sup>	
- A 2	ca. 1.240 m <sup>2</sup>	
<hr/> Flächen mit Anpflanzgebot	<hr/> ca. 160 m <sup>2</sup>	
<hr/>		

## 7.0 Hinweise

1. Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmenetz schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.
2. Gehölzschutzsatzung – Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) Anwendung. Sofern die Festsetzungen den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung widersprechen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 26, Abs. 1 LNatG M-V)
3. In der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsanlagen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.