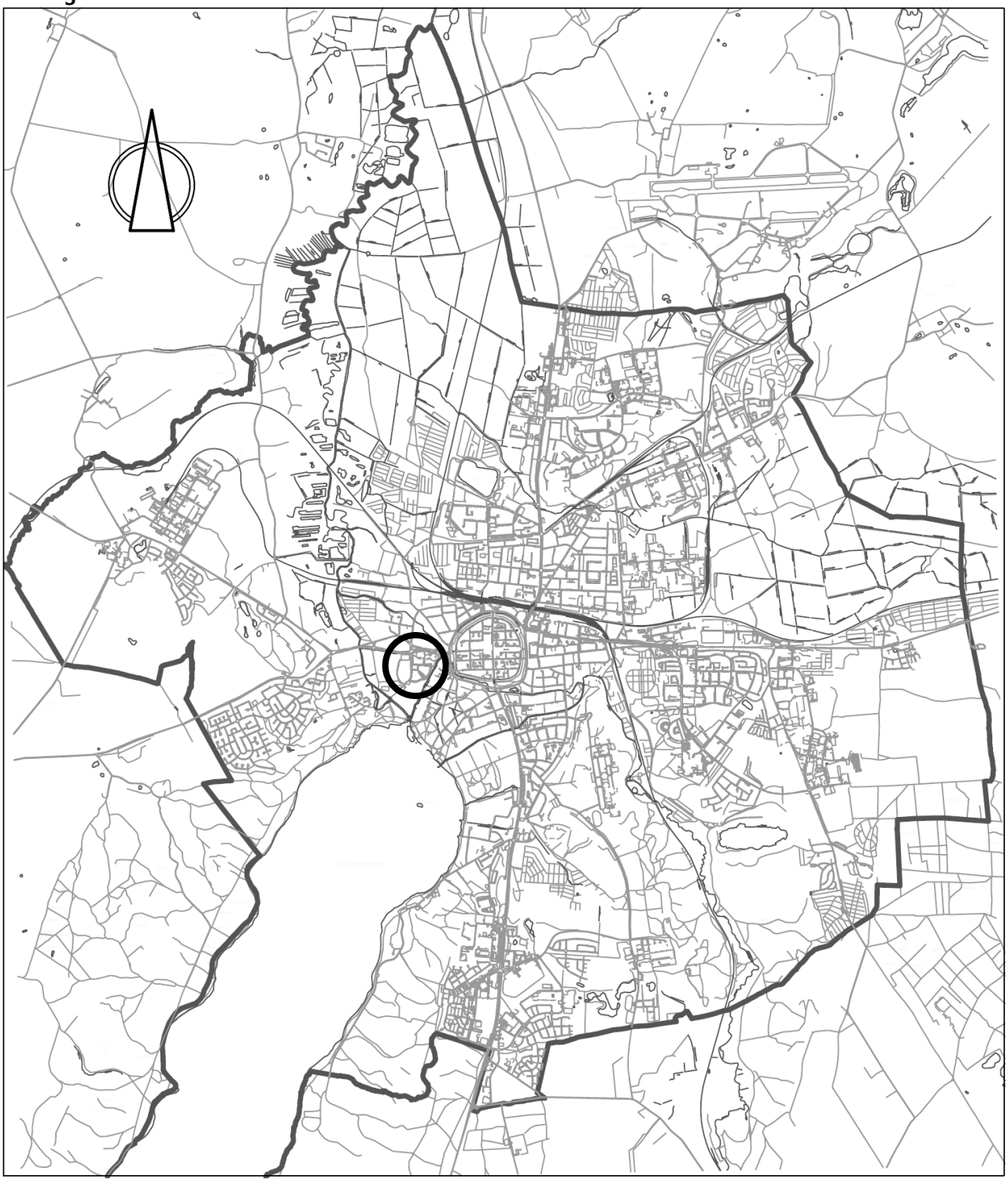
Anlage 1



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“
Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

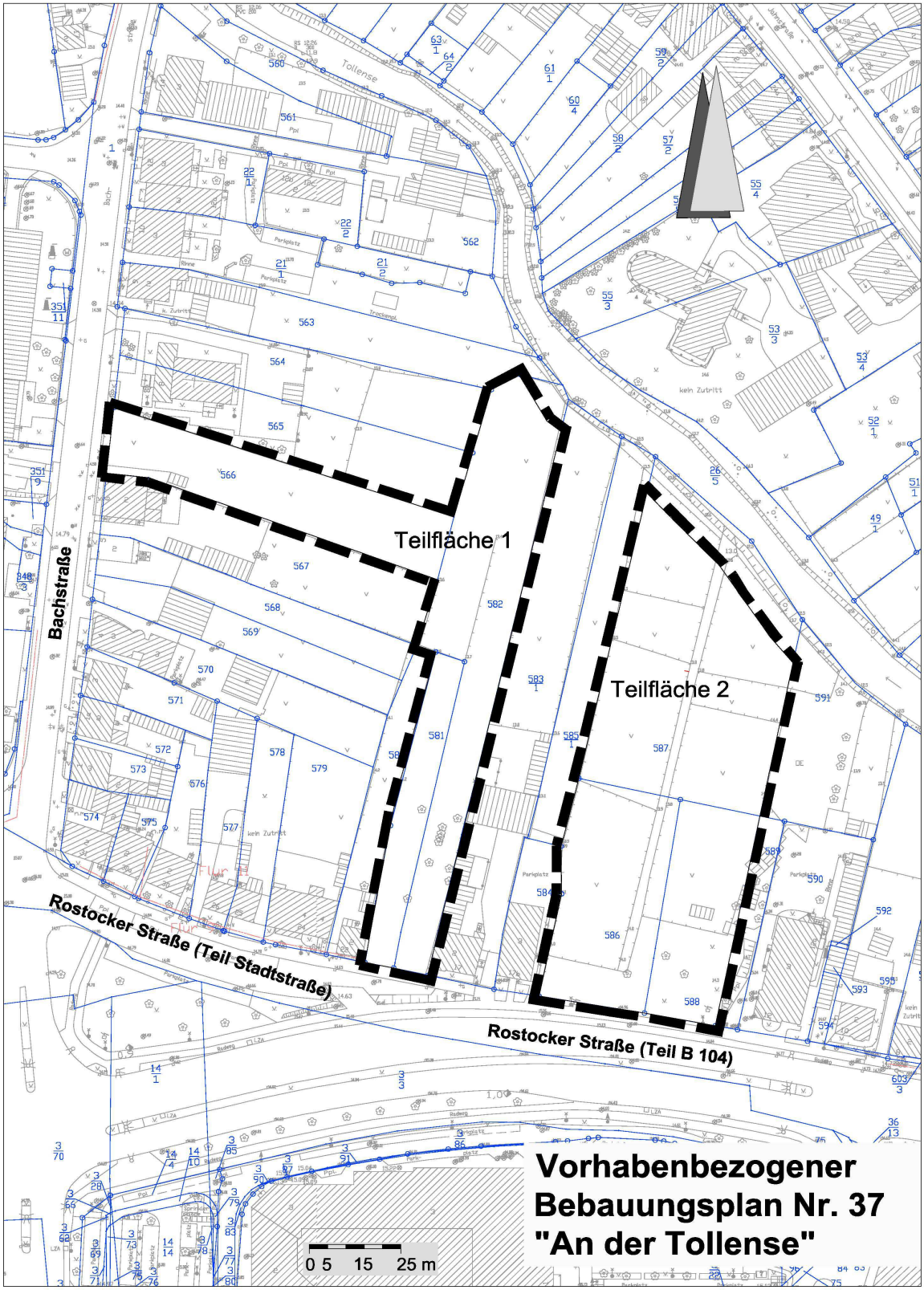
B e g r ü n d u n g z u r S a t z u n g

Fachbereich 2 Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, Abt. Stadtplanung, SG Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.37 „An der Tollense“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Übersichtsplan – Geltungsbereich



Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

2 Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Planungsgrundlagen

3 Räumlicher Geltungsbereich

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

5 Beschaffenheit des Plangebietes/Ausgangssituation

6 Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Verkehrskonzept
6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
6.6 Hinweise

7 Grünordnung

8 Abfallentsorgung, Altlasten

9 Immissionsschutz

10 Ver- und Entsorgung

11 Denkmalschutz

12 Umweltbericht (entfällt)

13 Flächenbilanz

14 Hinweise für weiterführende Planungen und die Baudurchführung

Anlagen

- Dendrologisches Gutachten zu zwei Eichen in der Rostocker Straße vom 31.03.09
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.07.11

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Im November 2007 hat die A & S-Consult GmbH Neubrandenburg für die Errichtung eines Wohnungsbaustandortes an der Tollense die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt.
Die Nachfrage nach attraktiven, gut erschlossenen, zentrumsnahen und preisgünstigen städtischen Grundstücken ist nach wie vor ungebrochen. Der Standort stellt zu den bestehenden Angeboten in den größeren Wohnungsbaustandorten in den Randlagen eine innerstädtische Abrundung und Ergänzung insbesondere auch für den Eigenheimbau dar.
Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 31.01.08 der Einleitung des Bauleitplanverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense" zugestimmt.
Überplant werden Innenentwicklungsflächen. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense" gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.
Die nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (maximale Grundfläche weniger als 20.000 qm) genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.
Ausschlusstatbestände nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll folgende Planungsziele sichern:

- die ehemals gärtnerische Nutzung ist aufgegeben worden und es sollen in Ergänzung der vorhandenen bebauten Struktur „Allgemeine Wohngebiete" bzw. straßenbegleitend „Mischgebiete" entwickelt werden
- geordnete städtebauliche Entwicklung als Innenentwicklung unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen
- Sicherung der naturnahen Einordnung der baulichen Anlagen durch Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen; schützenswerte vorhandene Gehölze sollen erhalten und ergänzende Bepflanzungen erfolgen.

Zielstellung ist eine straßenbegleitende Bebauung an der Rostocker Straße und an der Bachstraße sowie die kleinteilige Bebauung mit Eigenheimen auf den rückwärtigen Flächen, soweit dies außerhalb von potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereichen möglich ist.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom 11.08.10 (BGBl. I S. 1163, 1168 f.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Oktober 2007
Stand Kataster:	Juli 2011
Höhenbezugssystem:	HN

Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab: 1 : 1.000

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Stadtzentrums in zentraler Lage und in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtteil. Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft der Tollense.
Der mit Einleitungsbeschluss festgelegte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes wurde im Verfahren geändert. Die ersten Planungsabsichten waren zunächst auf 2 separaten Teilflächen vorgesehen (1. Entwurf); später konnten einvernehmliche Lösungen gefunden und zusammenhängende Planflächen ausgewiesen werden (2. Entwurf).
Im Bereich der Tollense wurde ein Abstand von 7 m zum Ufer gehalten (Uferschutzstreifen) und damit gleichzeitig auch städtische Entwicklungsziele berücksichtigt (Entwicklung eines Grünzuges, Uferweges entlang der Tollense bzw. Umsetzung einer bedeutsamen und erholungswirksamen Wegeverbindung, einer bedeutsamen Biotopverbindung). Im Bereich der Mühle sind erste Abschnitte an der Tollense der Öffentlichkeit zugängig gemacht worden; für Weiterführungen sollten entsprechende Flächen vorgehalten werden. Im Bereich der Tollense wurde die Grenze des Geltungsbereichs auf 7 m von der Böschungsoberkante zurückgenommen.

Die zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtvertretung am 08.07.2010 geprüft. Die Stadtvertretung hat am 08.07.2010 den Abwägungsbeschluss gefasst; die Beschlussfassung der Satzung konnte noch nicht erfolgen, da der Durchführungsvertrag mit der Stadt und der Erschließungsvertrag mit den Neubrandenburger Stadtwerken noch nicht vorlagen.
Die Verhandlungen haben sich hingezogen; zwischenzeitlich wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Erschließungsplanung festgestellt, dass ein Großteil des Plangebietes nach neuen Berechnungsverfahren und neuen rechtlichen Rahmenbedingungen in einem potentiell überschwemmungsgefährdenden Bereich liegen wird. Die abschließende Beschlussfassung zur Satzung in der vorliegenden Form war somit nicht mehr möglich. Der Entwurf des B-Planes wird erneut überarbeitet. Die Bebaubarkeit der rückwärtigen, an der Tollense liegenden Flächen, ist weitestgehend nicht mehr gegeben; die privaten Flurstücke 583/1 und 585/1 werden wieder aus dem Geltungsbereich genommen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im 3. Entwurf somit wieder 2 separate Teilflächen mit folgenden Flur- bzw. Teilflurstücken der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg:

Teilfläche 1: FS 566, 581 und 582 (mit Ausnahme des 7m Uferbereichs an der Tollense)
Teilfläche 2: FS 586, 588 und 587 (mit Ausnahme des 7m Uferbereichs an der Tollense).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,13 ha.
Der räumliche Geltungsbereich wird in seinen Grenzen wie folgt bestimmt:

Teilfläche 1	ca. 0,50 ha
im Norden:	durch den 7m breiten Uferstreifen an der Tollense im Bereich des FS 582
im Osten:	durch die westliche Grenze des FS 583/1 in der Flur 11
im Süden:	durch die FS 2/10 in der Flur 9 (Rostocker Straße, Teil Stadtstraße),
im Westen:	durch die östliche Grenze der FS 580, 567, 565, 564, 563 in der Flur 11 und das Flurstück 1 in der Flur 9 (Bachstraße).

Teilfläche 2	ca. 0,63 ha
im Norden:	durch den 7m breiten Uferstreifen an der Tollense im Bereich des FS 587
im Osten:	durch die westliche Grenze der FS 589 und 591 in der Flur 11
im Süden:	durch die FS 2/10 in der Flur 9 (Rostocker Straße, Teil B 104),
im Westen:	durch die östliche Grenze der FS 584 und 585/1 in der Flur 11.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Den im Plangebiet liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 5. Änderung 2010 (wirksam 21.04.10) Darstellungen über Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zugeordnet. Nach dem Landschaftsplan, dem Fachplan zum Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Fortschreibung vom Oktober 2006, befindet sich das Baugebiet innerhalb von Darstellungen über „Wohn- und Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf".
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes / Ausgangsituation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Bestandsgebietes gemischte Bauflächen" (siehe auch Flächennutzungsplan) und ist für eine städtebauliche Abrundung sehr gut geeignet.
Ende der 80er Jahre war beabsichtigt, in diesem Bereich das Wohngebiet Rostocker Straße mit Geschosswohnungsbau zu erweitern. Die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich geändert. Am Standort sind heute Möglichkeiten für die Entwicklung von Baugrundstücken, hauptsächlich für Eigenheime, gegeben; er stellt ein interessantes Angebot dar.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zur Tollense, ein Gewässer I. Ordnung. Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) ist zu Gewässern 1. Ordnung ein 50m breiter Gewässerschutzstreifen

zu beachten. Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet.

Gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG gilt dies nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Im Flächennutzungsplan sind die Bereiche an der Tollense als „Flächen, auf die sich Vernässung unter Hochwasserbedingungen bzw. nach stärkeren Niederschlägen ausdehnen kann" ausgewiesen.
Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden neue Ausgangsbedingungen bekannt. Durch das StALU wurde auf eine potentielle Überschwemmungsgefährdung großer Teile des geplanten Baugebietes hingewiesen. Die nach den vorliegenden neuen Berechnungsverfahren und rechtlichen Rahmenbedingungen nunmehr auszuweisenden potentiellen Überschwemmungsflächen sind im B-Planverfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von vorhandenen und geplanten Schutzgebieten des Natur- und Landschaftsschutzrechts sowie von Trinkwasserschutzzonen.
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
Das Plangebiet ist frei von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.
Innerhalb des Plangebietes liegen die Höhen bei 13,40 – 15,00 m HN, im Bereich der Rostocker Straße bei ca. 15,30 – 15,70 m HN. Das Gelände ist also relativ eben.
Die Planflächen wurden ehemals gärtnerisch genutzt; die Pachtverträge wurden zum 31.12.08 gekündigt. Der Flächenerwerb durch den Vorhabenträger wird vorbereitet.
Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausreichend stadttechnisch erschlossen.

Anmerkungen zum Baugrund:

Die Baugrundbedingungen sind schwierig und werden differenziert angetroffen. Es stehen verschieden mächtige setzungsempfindliche Untergrundschichten (Torf) an. Bei einer Mächtigkeit von ca. 2,50 – 6,50m sind generell erhöhte Erschließungs- und Gründungsaufwendungen zu erwarten. Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände durch Hochwassersituationen nicht auszuschließen. Das Grundwasser ist unter normalen Bedingungen in einer Tiefe von ca. 1 bis 1,50 m unter Gelände anzutreffen.

Anmerkungen zum Gehölzbestand:

Das Plangebiet ist im südlichen Teil durch alten Baumbestand geprägt. Im Gebiet befinden sich auch zahlreiche Obstbäume (siehe auch Punkt 7.2 Pflanzbindungen).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für Wohn- und Mischgebiete. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche geordnet erfolgen. Die Erschließung der Teilflächen erfolgt von der Rostocker Straße (Teil Stadtstraße bzw. Teil B104) und von der Bachstraße aus über private Wege. In der Teilfläche 2 wird ein öffentlicher Zugang zur Tollense berücksichtigt.
Die Realisierung des Vorhabens erfordert erhebliche Eingriffe in den Gehölzbestand. Betroffen sind 7 nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte und weitere sonstige Bäume.

Das Plangebiet liegt an der Tollense. Gemäß dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 werden durch die Landesregierung gegenwärtig die Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten erarbeitet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz die Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen untersagt.
Erste Ergebnisse zu den Risikogebieten liegen vor. Im Plangebiet sind potentielle Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen. Nach Aussage des StALU (November 2010, zuletzt Juni 2011) sind für den Bereich der Erschließung des Wohngebietes bei einem gleichzeitig abfließenden HQ 100 in der Tollense Wasserspiegellagen von max. 13,90 m HN nicht unwahrscheinlich.
Die in der Kartengrundlage (Stadtvermessung) eingetragenen Höhen wurden interpoliert und eine Höhenlinie 13,90m bestimmt. Diese Linie wurde als Grenze des potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereichs nach HQ 100 (13,90 m HN) in der Planzeichnung eingetragen. In Anlehnung an diese Grenze wurden die Abgrenzungen der WA-Baugebiete festgesetzt.
In den WA- und MI-Gebieten werden Festsetzungen zu Geländehöhen und höhenmäßigen Einordnung der Gebäude notwendig. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass die als potentielle Bauflächen gekennzeichneten MI- und WA-Bereiche und die Erschließungsflächen (Wege) durch Aufschüttungen auf eine Mindesthöhe von 14,10m HN anzuheben sind und die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens mindestens 10 cm über Gelände liegen muss. Damit liegen die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens +30 cm über 13,90 m HN. Das potentielle Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Mischgebiet (MI)

Als Art der geplanten baulichen Nutzung werden die Baulücken an der Bachstraße und an der Rostocker Straße (Teil Stadtstraße und B 104) gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die vorhandenen Bebauungen in diesen Straßen werden charakterisiert durch gemischte Bebauungsstrukturen (Wohn- und Gewerbenutzungen in Nachbarschaft zueinander).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisenwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, wenn das Gebiet durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt wird.

Nach § 6 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten auch außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Gebiete zugelassen werden.

Im Mischgebiet sollen die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sein. Die im Plangebiet liegenden Mischgebietsflächen sind auf Grund der verkehrlichen Lage und der vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht geeignet für die Ansiedlung dieser Nutzungen. Im Stadtgebiet stehen anderweitig ausreichend Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiet. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet gilt die nach BauNVO zulässige Obergrenze GRZ 0,6. Die angrenzenden vorhandenen Bebauungen an der Bachstraße und Rostocker Straße sind 1 - 3- geschossig und überwiegend in offener Bauweise errichtet worden.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse mit max. 3 und die offene Bauweise festgesetzt. Zu beachten ist, dass in der festgesetzten möglichen Höchstzahl der Vollgeschosse die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses als Vollgeschoss enthalten ist (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 87 Abs.2 LBauO).

6.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung werden die bebaubaren rückwärtigen Flächen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Auf Grund der Lage des Plangebietes (Lage auf rückwärtig zur Rostocker Straße liegenden Flä-

chen, Lage an der Tollense) soll das Allgemeine Wohngebiet vor allem dem Wohnen dienen und die Strukturen durch eine lockere und kleinteilige Bebauung geprägt sein. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden somit nicht zugelassen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegte Höchstgrenze, GRZ 0,4, bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 + DG (Dachgeschoss) vorgegeben. Die Ausbildung des Daches als Staffelgeschosses ist möglich.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.
Von Festsetzungen einer Baulinie wird in den Mischgebietsflächen Abstand genommen, da eine Bebauung in Flucht nicht zwingend vorgegeben werden soll. In Nachbarschaft des Mischgebietes sind bereits Bebauungen zurückgesetzt angeordnet worden. Die Anordnung im Abstand zur Straße bleibt den zukünftigen Investoren vorbehalten.
Im WA und MI ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bau von Nebenanlagen, Garagen und Carports ohne Einschränkungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit (§§ 12 u. 14 BauNVO) jedoch beschränkt. An der Rostocker Str. (Teil B 104) und an der Bachstraße dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports erst in Flucht bzw. hinter den straßenseitigen Fassaden der Hauptgebäude angeordnet werden.
Im WA, Teilfläche 2 ist der Bau von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den parallel zum Weg liegenden Grundstücksflächen im Abstand von 1,50m nicht zulässig.

6.4 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen.
Das Teilgebiet 1 wird von der Bachstraße bzw. von der Rostocker Straße (Teil Stadtstraße) aus erschlossen. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Neubrandenburg als Baulastträger der Straßen. Für die hinteren Flächen (WA) ist eine Zuwegung über das straßenseitige Grundstück erforderlich. Die innere Erschließung der Teilfläche 1 erfolgt über private Wege, im Bebauungsplan werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger, Besucher und der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Die Erschließung des Teilgebietes 2 erfolgt über die Rostocker Straße (Teil B 104) unter Nutzung der vorhandenen Anbindung im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (nur Rechtsein- und –ausfahrt).

Die Zuständigkeit liegt beim Straßenbauamt Neustrelitz als Baulastträger der Straße. Die B104 ist in diesem Bereich mit abgesenktem Bord ausgebaut, über diese Anbindung erfolgten die Zu- und Abfahrten zu den ehemaligen 15 Gärten. Im Anbindebereich an die Rostocker Straße werden aufgrund des tiefer liegenden Plangebietes Dammböschungen erforderlich, die mit dem Wegeausbau zu realisieren sind.
Die Bebaubarkeit der Teilfläche 2 ist aufgrund der potentiell überschwemmungsgefährdeten Flächen an der Tollense nur noch eingeschränkt gegeben. Da die geplanten 4-5 Grundstücke weniger Verkehr als die ehemals 15 Gärten erzeugen und gegenüber den Nachbargrundstücken (z.B. Hotel, das Matratzengeschäft oder die Spedition) erheblich weniger Abbiegeverkehr auftreten wird, wird davon ausgegangen, dass auf eine Rechtsabbiegespur verzichtet werden kann.

Die innere Erschließung der Teilfläche 2 erfolgt über einen privaten Weg. Das Fahrrecht wird zugunsten der Anlieger, Besucher und der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Von der Rostocker Straße aus wird ein Wegerecht für die Allgemeinheit in der Breite von 3,0m im WA und MI festgesetzt. Im Bereich der potentiellen Überschwemmungsflächen wird der Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg" in einer Breite von 2,5m berücksichtigt. Über diesen Weg soll die Erreichbarkeit der Tollense gesichert werden; über den Weg soll später eine fußläufige Anbindung an die geplante Wegeführung entlang der Tollense möglich sein.

In beiden Teilgebieten kann die Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr über die Stichstraßen erfolgen. Im WA sind die Grundstückszufahrten so auszubilden, dass sie für das Wenden (Bemessungsfahrzeug PKW) mit genutzt werden können. Löschfahrzeuge können nach einem Einsatz rückwärts ausfahren. Im Teilgebiet 2 sind im WA auf den Grundstücksflächen parallel zum Weg die notwendigen Flächen für das Aufstellen von Geräten von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten. Der Weg ist als Feuerwehrzufahrt auszuweisen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Zugelassen werden nur Stellplätze bzw. Carports bzw. Garagen für den eigenen Bedarf. Im Teilgebiet 1 wird die Ausweisung von Besucherparkplätzen nicht für notwendig befunden; im Teilgebiet 2 wird ein Besucherparkplatz an der Grenze des potentiellen Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Erschließungsplanung mit vorgesehen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden zur Absicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- In der Teilfläche 2 sind im WA Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Form von Zäunen und Hecken erst im Abstand von 1,50m zum Weg (Grundstücksgrenze) zulässig.
- Im WA und MI ist der notwendige Stellplatz- und Garagenbedarf jeweils auf dem eigenen Grundstück abzusichern.

6.6 Hinweise

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

7.0 Grünordnungskonzept

7.1 Grünflächen

Zur räumlich konkreten Umsetzung der umweltrechtlichen Vorschriften zum Gewässerschutz soll nach dem Landschaftsplan das Ufer der Tollense als naturnaher Grünzug entwickelt werden (siehe auch Punkt 3. der vorliegenden Begründung). Die städtischen Entwicklungsziele im Plangebiet fanden insofern Berücksichtigung, dass die Grenze des Geltungsbereiches auf 7 m von der Böschungsoberkante zurückgenommen wurde. Eine auch nur zeitweise baubedingte Inanspruchnahme des Streifens zur Ablagerung von Materialien oder als „Baustraße" etc. ist zu unterbinden.

Der Uferschutzstreifen verbleibt im Eigentum der Stadt. Der lt. Landschaftsplan geplante Uferweg an der Tollense stellt jedoch lediglich eine langfristige Option dar, die erst bei Durchgängigkeit des Ufers umgesetzt werden kann. Ein Anspruch auf eine Pflege des Uferstreifens durch die Stadt besteht nicht.

Darüber hinaus würde eine Pflege oder Nutzung seitens der Privatanlieger (z.B. Rasenpflege, Anpflanzungen, Wasserentnahme /-einleitung) den umweltrechtlichen Vorschriften zuwider laufen. Im Eigentum der Stadt verbleibt auch der Fußweg in der Teilfläche 2.

Im Bebauungsplan sind die Bauflächen nach ihrer Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Die nicht überbauten 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 überbaubaren 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.

Die unmittelbar an der Tollense liegenden Flächen sind potentielle Überschwemmungsflächen (siehe auch Anmerkungen unter Punkt 6.1). Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Vermerk.
Die Flächen dürfen höhenmäßig nicht verändert werden.

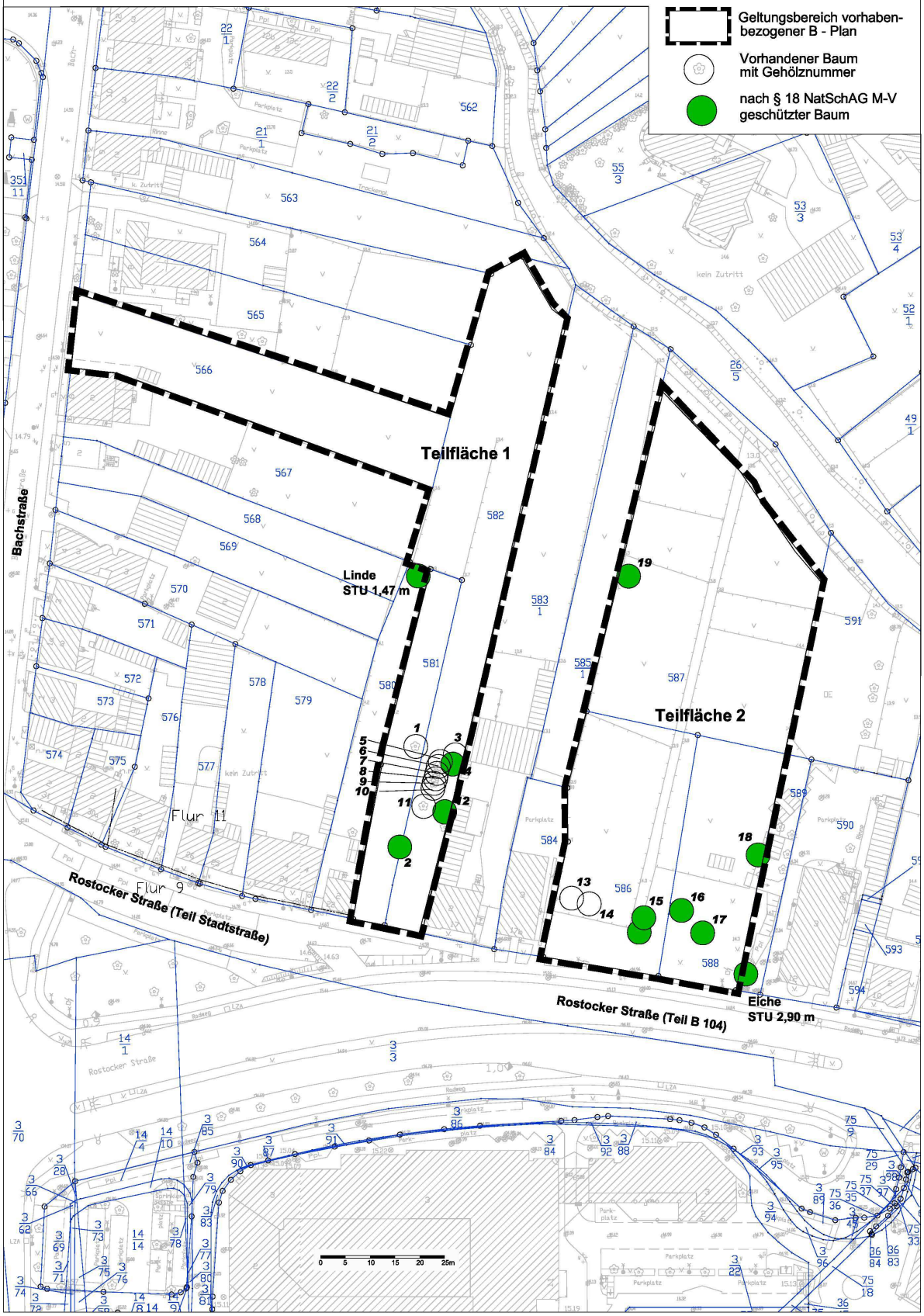
In der Planzeichnung werden die Flächen als potentielle Überschwemmungsflächen mit dem Planzeichen 10.2 „Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz" umgrenzt und zusätzlich in der Nutzungsart „private Grünflächen" bestimmt.

7.2 Pflanzbindungen

Im Plangebiet wurden 19 Bäume in verschiedenen Größen und Arten (14 Eschen, 2 Stieleichen, 1 Birke, 1 Robinie, 1 Walnuss) erfasst. Nicht erfasst wurden diverse Obstbäume.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.37 "An der Tollense" der Stadt Neubrandenburg

Übersicht Gehölzbestand (Stand: März 2011)



Für den Schutz von Einzelbäumen, sofern diese nicht bereits nach einem anderen Recht geschützt sind, sind allein die Regelungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) maßgeblich. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u. a. nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie für Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Auflistung der Baumarten und Angaben zum Stammumfang, zum Standort, zum Schutzstatus sowie zum Kompensationsbedarf:

Nr.	**Gehölzart**		**Stamm-umfang (cm)**	**Stand-ort Flur-stück**	**Ge-schützt nach § 26a LNatG M-V**	**Kompen-sations-bedarf Stück**
	Deut-Scher Name	**Botani-scher Name**				
1	Esche	Fraxinus excelsior	75	581		
2	Esche	Fraxinus excelsior	113	581	x	1:1=1
3	Esche	Fraxinus excelsior	71	}		
4	Esche	Fraxinus excelsior	124	}	x	1:1=1
5	Esche	Fraxinus excelsior	57	}		
6	Esche	Fraxinus excelsior	54	}		
7	Esche	Fraxinus excelsior	46	} 582		
8	Esche	Fraxinus excelsior	54	}		
9	Esche	Fraxinus excelsior	49	}		
10	Esche	Fraxinus excelsior	52	}		
11	Esche	Fraxinus excelsior	83	}		
12	Esche	Fraxinus excelsior	200	}	x	1:2=2
13	Esche	Fraxinus excelsior		586		
14	Esche	Fraxinus excelsior		586		
15	Stieleiche	Quercus robur	330/240	586	x	1:3=3
16	Stieleiche	Quercus robur	215	588	x	1:2=2
17	Birke	Betula pendula	131	588		1:1=1
18	Robinie	Robinia pseudoacacia	166	588	x	1:2=2
19	Walnuss	Juglans regia	113	587	x	Erhaltung
Kompensationsbedarf gesamt						12

Für die beiden Eichen wurde im März 2009 von Dr. Neidhardt Krauß ein Dendrologisches Gutachten erstellt.

Für die in der obigen Tabelle unter Nr. 15 aufgeführte zweistämmige Stieleiche (im Gutachten Baum Nr. 1) ergab die Untersuchung, dass der Baum auf Grund von Kronen- und Wurzelschäden eine stark eingeschränkte Vitalität aufweist. Wegen der vielen Zwiesel mit eingewachsener Rinde und Rippenbildung sind die Bruchsicherheit und die Verkehrssicherheit nicht vorhanden.

Für die Stieleiche Nr. 16 (im Gutachten Baum Nr. 2) wurde auf Grund der Stamm- und Kronenschäden eine leicht geschädigte Vitalität festgestellt. Auch dieser Baum weist viele Zwiesel mit eingewachsener Rinde und Rippenbildung auf, so dass Bruch- und Verkehrssicherheit nicht vorhanden sind.
Für beide Bäume wurde bei gleichbleibenden Standortbedingungen eine Reststandzeit von mehr als 30 Jahren ermittelt. Der südliche Stämmling von Baum Nr. 15/Nr. 1 wird vermutlich aber schon in etwa 10 bis 30 Jahren abgängig werden.
Hinsichtlich der geplanten Erschließung und privaten Wegeführung ist festzustellen, dass der Schutz der Wurzelbereiche gemäß DIN 18920 (der Abstand vom Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfangs in 1 m Höhe mindestens jedoch 2,5 m betragen) nicht gewährleistet werden kann. Das Gutachten weist darauf hin, dass es sich bei beiden Bäumen um Säulenformen handelt, denen am Kronenrand ein 5 m-Schutzstreifen zugebilligt werden soll.
Selbst wenn die Mindestentfernungen eingehalten würden, werden die beiden Bäume einen erheblichen Teil des Wurzelvolumens durch die erforderlichen Auskofferungsarbeiten verlieren. Wurzelverlust ist immer gleichbedeutend mit dem Verlust an Wasser- und Nährstoffaufnahmefähigkeit, was generell vitalitätsmindernd ist. Vitalitätsminderung bedeutet in diesem Zusammenhang Reduzierung des zu versorgenden Kronenvolumens → Zunahme der Totholzbildung, Erhöhung der Pflege- und Sicherungskosten sowie Verminderung der Reststandzeit.
Wenn Grundwasserabsenkungen, auch temporär, erfolgen sollten, wäre ein sehr frühes Baumende vorhersehbar. Aus gutachterlicher Sicht ist es nicht empfehlenswert, die beiden Eichen im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festzusetzen, weil deren Restzeit sich auf Grund der geplanten Bauarbeiten rapide verkürzen würde.
Zu erhalten dagegen ist der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Walnussbaum auf dem Flurstück 587. Die übrigen Laubbäume konzentrieren sich im Süden des Plangebietes (FS 581, 586 und 588). Auf Grund ihrer Lage und ihrer Größe ist eine bauliche Nutzung im Bereich dieser Flächen ausgeschlossen bzw. wird sehr stark eingeschränkt. Die aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes wünschenswerte Entwicklung einer straßenbegleitenden gemischten Bebauung ließe sich bei einer Erhaltung der Bäume nicht realisieren. Daher wird für 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (1 Birke, 2 Eichen, 3 Eschen, 1 Robinie) und für die übrigen Bäume kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Erhaltung ausgewählter Obstbäume ist wünschenswert. Sie soll jedoch der Gestaltungsfreiheit der Bauherren überlassen werden. Für die Fällung der 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V beantragt.
Zur Kompensation sind an der Tollense 6 einheimische standortgerechte Laubbäume (Roterle Alnus glutinosa oder Esche Fraxinus excelsior) zu pflanzen.
Die zur vollständigen Kompensation erforderlichen restlichen 6 Bäume sind außerhalb des Plangebietes im Uferbereich der Tollense westlich der Bachstraße (Flurstücke 326/2 und 327 der Flur 13, Gemarkung Neubrandenburg) zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind Alnus glutinosa (Roterle), Betula pendula (Birke),

Fraxinus excelsior (Esche) und Prunus padus (Traubenkirsche). Die Baumstandorte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Die Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden vom Vorhabenträger in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2 m, Stammumfang 16-18 cm vorgenommen. Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.0 Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.
Private Mülltonnen sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen; sie dürfen nur am Tag der Entsorgung am öffentlichen Straßenrand abgestellt werden.

9.0 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange der Umwelt und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (Paragraf 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 7 BauGB).
In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen (z. B. Anlagenbau, Hotel, Gastronomie oder das Musiktheater „Alter Schlachthof". Die umliegenden Flächen werden von gemischten Bebauungsstrukturen geprägt (Gemengelagen); im Flächennutzungsplan sind „gemischte Bauflächen" dargestellt. Die Zulässigkeit der Anlagen ist gegeben. Bei dem Anlagenbaubetrieb handelt es sich um ein mittelständiges Unternehmen (kein Großbetrieb). Das Musiktheater ist mit einem vorhabenbezogenen B-Plan überplant worden. Durch die festgesetzten und durchgeführten Maßnahmen am Objekt sind keine erheblichen Belastungen für die Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten. Beherbergungs-, Schank- und Speiseeinrichtungen sind zulässig.
Im Bebauungsplan wird das an die Mischbauflächen angrenzende Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Gegenüber Reinen Wohngebieten sind im Allgemeinen Wohngebiet geringere Anforderungen an die Störungsfreiheit gestellt. Die verträgliche Zuordnung der Nutzungen ist gegeben; durch die angrenzenden Gewerbebetriebe werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung erwartetDas Plangebiet liegt in Nachbarschaft von Hauptverkehrsstraßen (Rostocker Straße, Bachstraße). Der Bebauungsplan setzt für die straßenbegleitenden Bereiche Mischgebiete fest und auf den straßenabgewandten Flächen erfolgen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet.
Für städtebauliche Planungen sind die Normen der DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte) maßgebend. Für die vorgesehenen Nutzungen sind folgende Orientierungswerte angegeben:

	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB (A)	45 bzw. 40 dB (A)
Mischgebiet	60 dB (A)	50 bzw. 45 dB (A)

Im Plangebiet sind die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen zu berücksichtigen.
Nach dem in der Stadt Neubrandenburg vorliegenden Schallimmissionsplan 1996 sind für die Planung folgende Beurteilungspegel an den im Plangebiet liegenden Straßenabschnitten maßgebend:

Bachstraße 62 dB (A)
Rostocker Straße (Teil Stadtstraße und B 104) 72 bis 75 dB (A)

An der Tollense ist von einem Außenlärmpegel von 56 bis 59 dB (A) auszugehen.

Die schallschutztechnischen Orientierungswerte im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet werden überschritten.

Vom Gesetzgeber werden in erster Linie aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, bevor im Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch passive Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden. Im Plangebiet sprengen aktive Lärmschutzmaßnahmen den Rahmen der Verhältnismäßigkeit; das Stadtbild würde maßgeblich beeinträchtigt werden. Ergänzende Bebauungen haben sich in diesem Stadtteil in die vorhandenen Strukturen und den vorbelasteten Ortsbereich einzufügen. Der notwendige Schutz vor schädliche Immissionen kann nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie zweckmäßige Grundrissgestaltung und entsprechende Dämmung der Außenbauteile erfolgen.
Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm). Bei Wohngebäuden muss die Grundrissgestaltung so erfolgen, dass die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Für Wohn- und Büroräume oder andere schutzbedürftige Nutzungen sind die nach DIN 4109 notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten.
Die Freiflächen sind möglichst auf den der Bachstraße und Rostocker Straße abgewandten Gebäudeseite anzulegen.

10. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Bachstraße und der Rostocker Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, die Elektroenergie-, Fernwärme-, Kabelfernseh- und Gasversorgung.
Zur Ver- und Entsorgung der Planflächen sind Neuverlegungen von Leitungen erforderlich. Die Wasserversorgung muss von der Bach- bzw. Rostocker Straße aus erfolgen. Zur Stromversorgung ist die Verlegung eines Kabels von der Station Schlachthof (Brinkstraße) bis zum Kabelverteilerschrank am Hotel Jahnke vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser muss über Pumpwerke und Druckrohrleitungen in vorhandene

Schmutzwasserkanäle geleitet werden. Das Flurstück 566 ist über einen Anschlusskanal an die Schmutzentwässerung in der Bachstraße anzuschließen.
Eine regenwasserseitige Entsorgung kann über die Einleitung in die Tollense (Vorflut) erfolgen. Die geplanten Einleitmengen sind mit dem StALU abzustimmen.
Zur Wärmeversorgung stehen neben alternativen Energiequellen Elektroenergie oder Erdgas zur Verfügung; die Gaserschließung kann aus der Bachstraße erfolgen. Eine Versorgung mit Kabelfernsehen kann durch Erweiterung des vorhandenen BK-Netzes gewährleistet werden. Die Telekommunikation ist zu sichern. Die Erschließung des Plangebietes ist gegeben.

11. Denkmalschutz

11.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in die Satzung übernommen worden. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (Paragraf 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Folgender Hinweis ist zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

11.2 Baudenkmale

Baudenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

12. Umweltbericht (entfällt)

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**ca. 1,13 ha**
Teilfläche 1	ca. 0,50 ha
Teilfläche 2	ca. 0,63 ha

14. Hinweise für weiterführende Planungen und die Baudurchführung

1. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab 100 cm Stammumfang gesetzlich geschützt. Ausnahmen regeln sich nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Zur Schaffung der notwendigen Baufreiheit sind die Anträge auf Genehmigung zur Fällung nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzter Bäume rechtzeitig vom Vorhabenträger zu stellen.

2. Der zu erhaltende Baumbestand ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für die Eiche auf dem Flurstück 589 und die Linde auf dem Flurstück 580.
Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser 2 cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.