

# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 131

„Gartenstadt Neubrandenburg - An den  
Fünfeichener Teichen“

Begründung (Stand Vorentwurf 09.09.2024)



## Begründung zum Bebauungsplan Nr.131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“

Stand: Vorentwurf (09.09.2024)

### Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Begründung</b> .....	5
<b>1. Planungsanlass</b> .....	5
<b>1.1. Aufstellungsbeschluss</b> .....	5
<b>1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	5
<b>1.3. Planverfahren</b> .....	5
<b>2. Grundlagen der Planung</b> .....	6
<b>2.1. Rechtsgrundlagen</b> .....	6
<b>2.2. Planungsgrundlagen</b> .....	7
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	7
<b>4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen</b> .....	8
<b>4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern</b> .....	8
<b>4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte</b> .....	9
<b>4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg</b> .....	10
<b>4.4. Landschaftsplan</b> .....	10
<b>4.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)</b> .....	11
<b>4.6. Integriertes Klimaschutzkonzept Neubrandenburg</b> .....	11
<b>4.7. Bebauungspläne in der Umgebung</b> .....	12
<b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b> .....	13
<b>5.1. Natur und Landschaft</b> .....	13
<b>5.2. Nutzung und Bebauung</b> .....	14
<b>5.3. Verkehrserschließung</b> .....	15
<b>5.3.1. Motorisierter Individualverkehr MIV</b> .....	15
<b>5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV</b> .....	15
<b>5.3.3. Rad- und Fußverkehr</b> .....	15
<b>5.3.4. Verkehrsgutachten</b> .....	15
<b>5.4. Denkmale</b> .....	16

<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	17
<b>6.1.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	17
<b>6.1.1.</b>	<b>Vorkonzepte</b> .....	17
<b>6.1.2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	19
<b>6.2.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	21
<b>6.2.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	21
<b>6.2.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	23
<b>6.3.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	24
<b>6.4.</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports</b> .....	24
<b>6.5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	25
<b>6.6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	26
<b>6.7.</b>	<b>Erneuerbare Energien</b> .....	26
<b>6.8.</b>	<b>Grünflächen und Grünordnung</b> .....	27
<b>6.9.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	31
<b>6.10.</b>	<b>Pflanzlisten</b> .....	35
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	36
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	39
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b> .....	40
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	41
<b>10.1.</b>	<b>Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse</b> .....	41
<b>10.2.</b>	<b>Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt</b> .....	41
	<b>Teil II – Umweltbericht</b> .....	42

# Teil I – Begründung

## 1. Planungsanlass

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“ aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.02.2022.

In ihrer Sitzung am 27.04.2023 hat die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 31.05.2023.

### 1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsziel ist die Umnutzung vormals militärisch genutzter Flächen und die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes.

Weitere Planungsziele sind:

- Auf dem Gebiet östlich der Straße „Fünfeichen“ sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser geplant werden. Die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots auch mit der Möglichkeit zum preiswerten Wohnen soll angestrebt werden.
- Erarbeitung von Lösungen zu Themen wie nachhaltige Mobilität, ressourcen-schonendes Bauen, Umgang mit Niederschlagswasser (Rückhaltung), energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energiequellen.
- Ausarbeitung einer qualitätsvollen Durchgrünung als prägender Faktor für ein nachhaltiges Quartier.

### 1.3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	09.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.02.2022
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	27.04.2023
Bekanntmachung der Änderungsbeschlusses	31.05.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Beim derzeitigen Verfahrensstand des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Vorentwurf. Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung dargestellt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden u. a. auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung aufgefordert. Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt eine Konkretisierung der Planung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 25.01.2024
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist".
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M- V 1998 S. 12, 247), § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

## 2.2. Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Stadtkarte:	2016
Stand Kataster:	Mai 2023
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebiets von Neubrandenburg, unmittelbar östlich der Fünfeichener Teiche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 9,0 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstück 126/58 und Teilflächen der Flurstücke 120/20, 124/53, 124/54, 126/56, 126/57 und 126/67.

Das Bebauungsplangebiet wird im Planteil 1 begrenzt durch:

im Norden: die Fünfeichener Teiche und die nördliche Grenze des Flurstücks 126/57,

im Osten: die Mitte der Straße „Fünfeichen“, den Erschließungsweg am ehemaligen Exerzierplatz und die Lagerhalle im Südosten,

im Süden: die Landwehr und die südliche Grenze der Flurstücke 124/54 und 126/67,

im Westen: die westliche Grenze der Flurstück 126/67 und das Ufergehölz der Fünfeichener Teiche am ehemaligen Sportplatz.

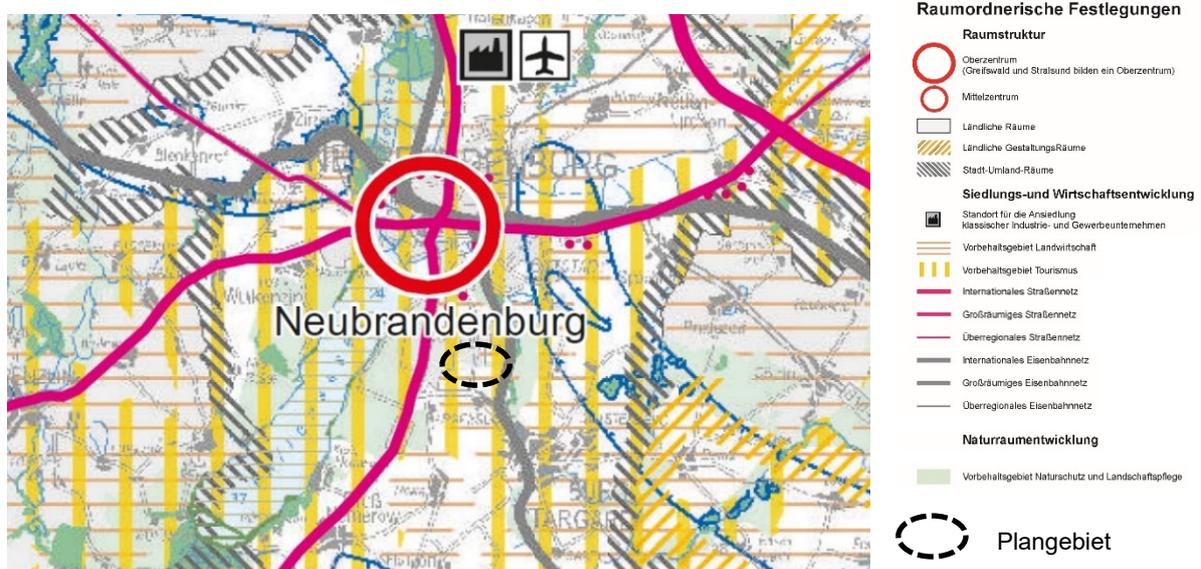
Der Planteil 2 (Kompensationsmaßnahme) befindet sich ca. 1,2 km nordwestlich des Planteils 1, auf dem Flurstück 209/79 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg.

## 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

### 4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern betreffen.

Abbildung 1: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern LEP M-V (Ausschnitt)



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

Im LEP M-V wird der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum festgelegt (Ziel 3.2.3). Zusammen mit den umliegenden Gemeinden bildet die Stadt einen Stadt-Umland-Raum (Ziel 3.3.3.1). Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden (Ziel 3.3.3.2).

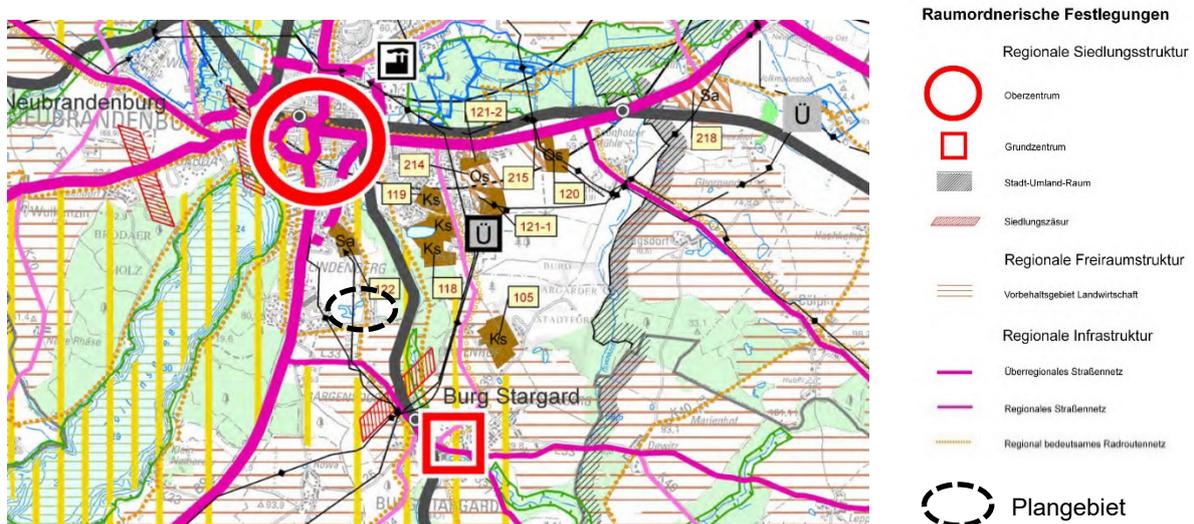
Die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sind auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (Grundsatz 4.1.2 und Ziel 4.2.1). Die Innenentwicklungspotenziale sind vorrangig zu nutzen (Ziel 4.1.5) und bei den Wohnbauflächen ist einer flächensparenden Bauweise zu berücksichtigen (Ziel 4.2.1).

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnungsbau auf einer brachliegenden Konversionsflächen (Innenentwicklung) im Oberzentrum Neubrandenburg schaffen. Damit ist der Bebauungsplan mit den Zielen des LEP M-V vereinbar.

## 4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) wurde am 22. Februar 2011 beschlossen und am 21. Oktober 2011 veröffentlicht. Das Programm beinhaltet Grundsätze und Ziele zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Abbildung 2: Regionales Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ RREP MS (Ausschnitt)



Quelle: Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte

Aus dem LEP M-V wird die Festlegung von Neubrandenburg als Oberzentrum und der Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg nachrichtlich übernommen. Der Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg ist untergliedert in die „Kernstadt“ – dem Gemeindegebiet des Oberzentrums Neubrandenburg - und den „Randbereich“, welcher den Gemeindeflächen der einbezogenen Umlandgemeinden entspricht. Das Plangebiet befindet sich in der „Kernstadt“, direkt an der Grenze zum „Randbereich“.

Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Vor Standortneuausweisungen sollen vorrangig bereits erschlossene, nicht ausgelastete Standorte, wie z.B. Konversionsflächen genutzt werden.

Im Gegensatz zu großen Teilen des Stadtgebietes Neubrandenburgs, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans weder im Tourismusschwerpunktraum noch im Tourismusentwicklungsraum.

Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und die Siedlungszäsur in Richtung Burg Stargard an den Geltungsbereich der Bebauungsplan an. Die Siedlungszäsuren sollen grundsätzlich von Besiedlung freigehalten werden.

Das Plangebiet ist umgeben von einem Teil des großräumigen Schienennetzes im Osten, der B96 aus dem überregionalen Straßennetz im Westen und der L33 Stargarder Straße, die Bestandteil des regionalen Straßennetzes ist, im Süden.

Entlang des Fünfeichener Wegs, der durch das Plangebiet verläuft, liegt eine Strecke des regional bedeutsamen Radroutennetzes. Dieses Netz soll für den Berufs-, Einkaufs und Schülerverkehr sowie für Tourismus und Erholung erhalten und zu einem Gesamtnetz ausgebaut werden. Eine sichere Führung des Fahrradverkehrs soll sowohl innerörtlich als auch außerhalb der Ortslagen gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Konversionsfläche in der Kernstadt Neubrandenburgs. Damit ist der Bebauungsplan mit den Zielen des RREP MS vereinbar.

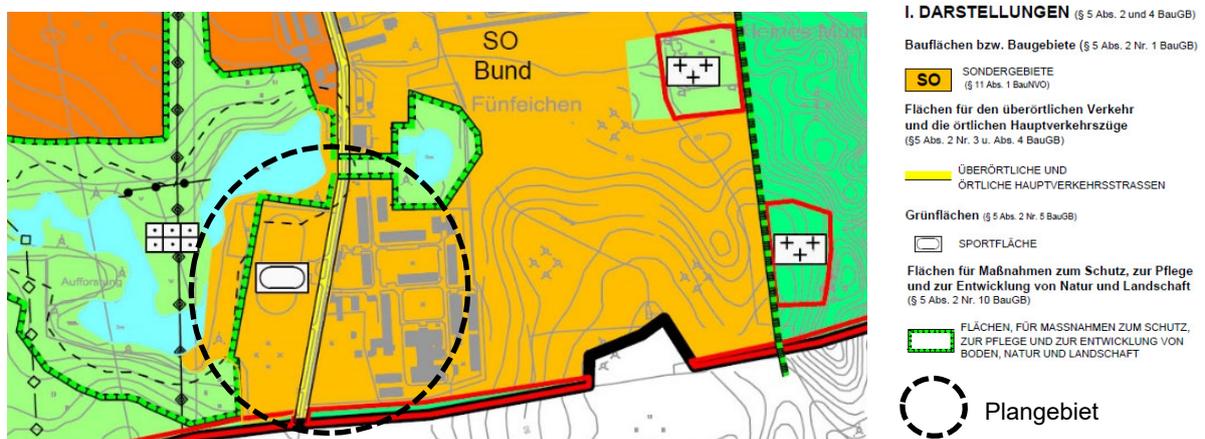
### 4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg

In Neubrandenburg gilt der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2. Juni 2021, berichtigt am 21. Dezember 2022.

Im FNP ist das Plangebiet als Sondergebiet „Bund“ und die Straße Fünfeichen als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der ehemalige Sportplatz westlich der Straße ist mit einem Symbol als Sportfläche gekennzeichnet. Rund um die Fünfeichener Teiche befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet kann nicht aus der Darstellung als Sondergebiet im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Neubrandenburg (Ausschnitt)



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

### 4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, als ökologische Grundlage der Bauleitplanung, wurde im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erarbeitet und von der Stadtvertretung am 5. November 1997 als Fachplan zum Flächennutzungsplan beschlossen. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes mit der Einarbeitung eines gesamtstädtischen Kompensationskonzeptes erfolgte parallel zum Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zwischenzeitlich sind die in der Planfassung der 1. Fortschreibung enthaltenen Maßnahmen und Erfordernisse größtenteils umgesetzt worden, zu einem kleineren Teil entsprechen sie nicht mehr den aktuellen Entwicklungserfordernissen. Es erfolgt daher aktuell die 2. Fortschreibung des Landschaftsplans. Wesentliche, künftige Veränderungen resultieren insbesondere aus den neuen umweltgesetzlichen Anforderungen (Biotop- und Artenschutz, Biotopverbundplanung, Umsetzung der Natura 2000-Richtlinie, Wasserrahmenrichtlinie u. a.) sowie aus der demografischen Entwicklung in der Stadt (Siedlungsentwicklung, Kleingärten, Grünflächen).

Im Zuge des weiteren Planverfahrens und der frühzeitigen TÖB-Beteiligung werden die betreffenden Ziele und Inhalte des Landschaftsplans konkretisiert.

#### **4.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde erstmals im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erstellt. Die Fortschreibung des ISEKs erfolgt laufend entsprechend aktueller Anpassungserfordernisse aus Fachplanungen, Ergebnissen des Monitorings und wohnungswirtschaftlichen Umsetzungsstrategien. Die aktuelle 4. Fortschreibung ist seit dem 13.05.2015 gültig.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden unter anderen folgende Entwicklungstendenzen auf den Wohnungsmarkt beobachtet:

- anhaltende Nachfrage nach Eigentumsbildung
- wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen.
- steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen
- Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage

Zur inhaltlichen Ausrichtung der Stadtentwicklung wurde ein Leitbild erstellt, das durch gesamtstädtische Entwicklungsziele untersetzt wird. Zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen gehören:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung u.a. durch Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften,
- Beachtung von Klima- und Umweltschutz sowie Ressourceneffizienz,
- Sicherung eines gesunden Stadtklimas im Rahmen der Stadtplanung/des Stadtumbaus.

Für die Umsetzung des ISEKs wurden Handlungsfelder mit entsprechenden Handlungszielen festgelegt. Für den Bebauungsplan sind folgende Handlungsziele relevant:

Handlungsfeld A - Städtebau und Baukultur

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen
- Sicherung eines flächensparenden Bauens / Bereitstellung von nachfragegerechten Bauflächen

Handlungsfeld D – soziale Infrastruktur und Wohnen

- Entwicklung einer gesunden Wohnformstruktur durch Schaffung von Angeboten für eigengenutzten Wohnungsbau

Zurzeit wird die 5. Fortschreibung des ISEK erstellt. Im weiteren Verfahren werden aktualisierte Zielstellungen und Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **4.6. Integriertes Klimaschutzkonzept Neubrandenburg**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde im Jahr 2013 erstellt und im Jahr 2019 aktualisiert. Im Klimaschutzkonzept wurden mehrere Arbeitspakete bearbeitet. Das Arbeitspaket „Maßnahmenkatalog“ beinhaltet Klimaschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im Bereich der Stadtentwicklung identifiziert das Konzept folgende für den Bebauungsplan relevante Klimaschutzmaßnahmen:

- Vorrang der Innenentwicklung in der Bauleitplanung
- Klimaschützende Festsetzungen in der Bauleitplanung
- Funktionsmischung
- Stadtklima bzw. Stadtbelüftung

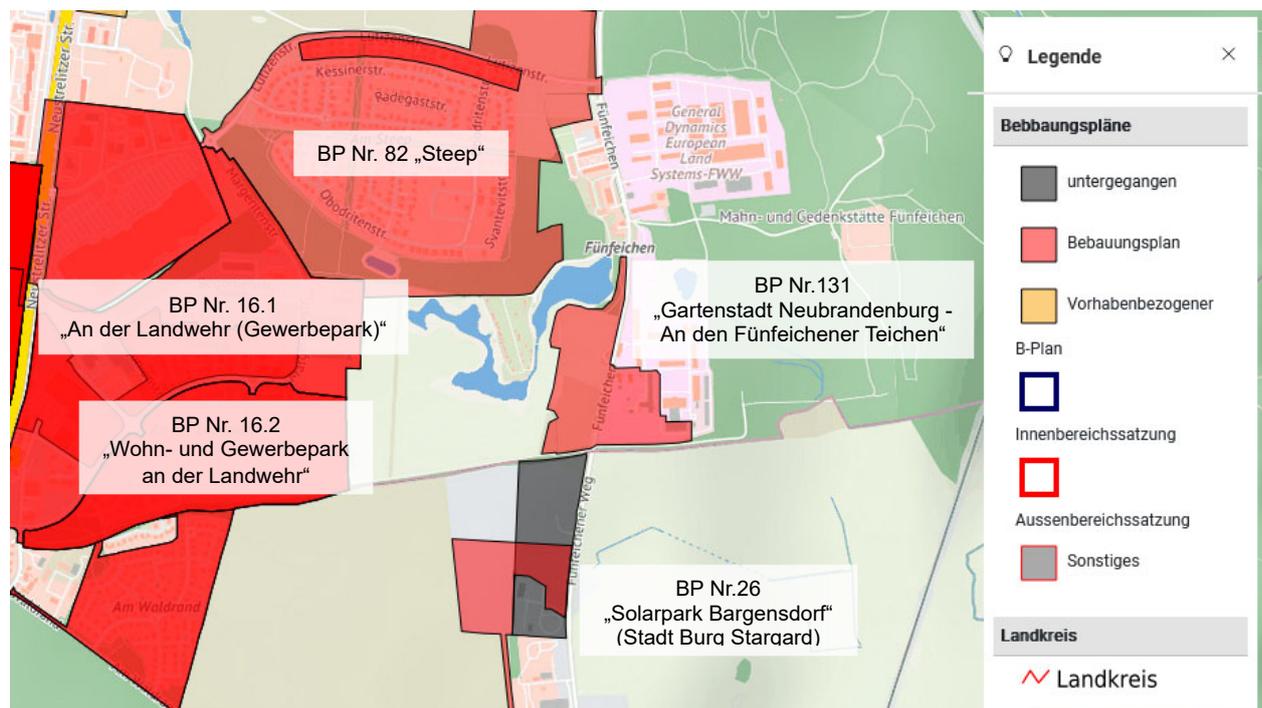
#### 4.7. Bebauungspläne in der Umgebung

In der näheren Umgebung des Gebietes sind mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzt, sowohl von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als auch von der Nachbarstadt Burg Stargard.

- Bebauungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Nr. 82 „Steep“, in Kraft getreten am 29.10.2003, 1. Änderung am 17.12.2014. Allgemeine Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.
- Bebauungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, in Kraft getreten am 19.07.2006, 3. Änderung am 28.08.2019, 1. Änderung am 31.08.2022. Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet und Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“.
- Bebauungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Nr. 16.2 „Wohn- und Gewerbepark an der Landwehr“, in Kraft getreten am 25.06.1997, 1. Änderung am 12.11.1997, 2. Änderung am 17.02.1997. Allgemeine und Reine Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Südlich der Landwehr befindet sich die benachbarte Stadt Burg Stargard. Ca. 250 m südlich der Stadtgrenze befindet sich der Bebauungsplan Nr. 26 „Solarpark Bargensdorf“. Der Bebauungsplan ist am 25.06.2023 in Kraft getreten und überplant Flächen des untergegangenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne



Quelle: Geoportal Mecklenburgische Seenplatte

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

### 5.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 60,5 m bis 65,5 m über NHN. Es fällt von Süden nach Norden leicht ab. Ursprünglich war das Gebiet flachwellig. Um eine ebene Fläche für den ehemaligen Sportplatz im Westen und die Kasernenbebauung im Osten zu schaffen, wurde das Gelände teilweise moduliert. Dadurch sind Geländesprünge von ca. 1 bis 1,5 m entstanden.

Direkt südlich des Plangebietes verläuft eine Landwehr. Rund um die Landwehr und im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das GGB-Gebiet („Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“) DE 2446-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard".

Aufgrund der anthropogenen Prägung ist das Plangebiet kein wertvoller Landschaftsbestandteil.

Die Fünfeichener Teiche grenzen an das Plangebiet an. Das Gebiet ist weder als Wasserschutzgebiet noch als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

**Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets**



Quelle: Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

## 5.2. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist ein Teil der ehemaligen Kaserne Fünfeichen und wurde bis 2015 durch die Bundeswehr bzw. bis 2016 als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Seitdem liegt das Gebiet brach.

Westlich der Straße Fünfeichen liegt der ehemalige Sportplatz und ein ehemaliger Parkplatz. Die ehemalige Kasernenbebauung liegt östlich der Straße.

Die viergeschossigen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs besteht vor allem aus eingeschossigen Nutz- und Lagergebäuden in einem schlechten Zustand.

Das einzige größere Gebäude im Geltungsbereich ist eine größere Lagerhalle im Südosten. Zentral im Gebiet liegt die ehemalige Feuerwehr. Der Schlauchturm ist das höchste Gebäude im Plangebiet.

**Abbildung 6: Ehemaliges Kasernentor und Bebauung am Platz**



Quelle: Plan und Praxis GbR

**Abbildung 7: Ehemaliges Feuerwehrgebäude und Lagerhalle**



Quelle: Plan und Praxis GbR

### **5.3. Verkehrserschließung**

#### **5.3.1. Motorisierter Individualverkehr MIV**

Durch die Mitte des Plangebietes verläuft die Straße „Fünfeichen“. Über die Straße wird das Plangebiet im Norden mit der Innenstadt Neubrandenburgs verbunden und in südlicher Richtung an Burg Stargard und die B 96 angeschlossen.

Die innere Erschließung des Kasernengeländes erfolgt über mehrere interne Privatstraßen und Wege. Diese sind an die Straße „Fünfeichen“ an das ehemalige Kasernentor über einen Knotenpunkt angebunden.

#### **5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV**

Gegenüber des ehemaligen Kasernentors befindet sich die Bushaltestelle „Fünfeichen“. Dies ist die Endhaltestelle der Buslinie 6 der Stadtwerke Neubrandenburg, mit dem das Stadtzentrum und der Bahnhof Neubrandenburg innerhalb von 25 Minuten erreicht werden können. Die nächstgelegenen Fernbahnhöfe sind der ca. 3,5 km entfernte Regionalbahnhof Burg Stargard (RE5) und der ca. 5,4 km entfernte Hauptbahnhof Neubrandenburg (RE4, RE5).

#### **5.3.3. Rad- und Fußverkehr**

Auf der westlichen Seite der Straße Fünfeichen verläuft ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt zur Kaserne in nördliche Richtung befindet sich ein schmaler, befestigter Gehweg.

Direkt südlich des Plangengebietes verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Landwehr.

#### **5.3.4. Verkehrsgutachten**

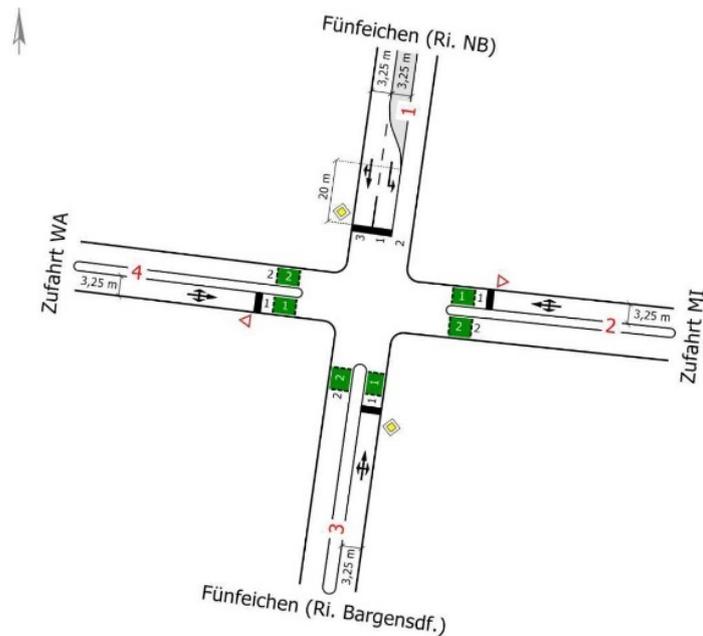
Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten<sup>1</sup> erstellt.

Als Grundlage der Verkehrsanalyse wurde am 14. März 2023 eine Verkehrszählung über 24 Stunden durchgeführt. Auf die Verkehrsanalyse aufbauend erfolgte eine Verkehrsprognose mit der detaillierten Ermittlung der spitzenstündlichen und durchschnittstäglichen Verkehrsnachfrage der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Mit den Ergebnissen der Verkehrsprognose wurde die Anbindung des Plangebietes grobdimensioniert. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anbindung als vierarmiger Knotenpunkt ausgebildet wird.

---

<sup>1</sup> „Verkehrsgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“ mit paralleler 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche "Ehemalige Kaserne Fünfeichen"", TSC Traffic System Consulting Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Neubrandenburg 30.06.2023

**Abbildung 8: Grobdimensionierung ein vierarmiger Knotenpunkt**



Quelle: TSC Traffic System Consulting Beratende Ingenieure für Verkehrswesen

Ausgehend von der Grobdimensionierung mit einer im Knotenpunkt herzustellenden Aufweitung der Straße Fünfeichen um ca. 3,50 m für die Anordnung eines kurzen Linksabbiegefahrstreifens aus Richtung Neubrandenburg werden bezüglich der lagemäßigen Einordnung der Gebietsanbindung die folgenden Prämissen formuliert:

- Bei der Einordnung des Knotenpunktes ist der Baumbestand entlang der Straße Fünfeichen zu berücksichtigen. Hintergrund ist die vorbeschriebene erforderliche Aufweitung der Straße Fünfeichen um ca. 3,50 m.
- Der Knotenpunkt sollte in einem ausreichenden Abstand zur Bushaltestelle „Fünfeichen“ mit der bestehenden Buswendeschleife eingeordnet werden. Dieser Abstand sollte ca. 50 m betragen, um nachteilige Wechselwirkungen zwischen dem ein- und abbiegenden Verkehr und dem Linienbusverkehr zu vermeiden.

Das Gutachten wurde vor der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan fertiggestellt. Für die Verkehrsprognose wurden deswegen Annahmen bezüglich der zukünftigen Nutzung getroffen. Das Gutachten geht von einem Allgemeinen Wohngebiet mit 71 Wohneinheiten westlich der Straße „Fünfeichen“ und einem Mischgebiet mit ca. 200 Wohneinheiten, Büros und weiteren sozialen und gesundheitlichen Nutzungen östlich der Straße aus. Im weiteren Verfahren wird das Gutachten an das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst. Im städtebaulichen Konzept und der Planzeichnung wird eine grobe Bemessung der Verkehrsanlage erstellt.

#### 5.4. Denkmale

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine mittelalterliche Landwehr, die als Bodendenkmal unter Schutz steht.

Ca. 500 m östlich des Plangebietes befindet sich die als Baudenkmal geschützte Gedenkstätte Fünfeichen mit Denkmal und den Friedhöfen I, II und III.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Weitere Planungsziele und Vorgaben für das städtebauliche Konzept sind:

- Das Gebiet soll im Sinne einer „Gartenstadt“ entwickelt werden.
- Östlich der Straße „Fünfeichen“ sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser geplant werden, westlich der Straße vorrangig individueller Wohnungsbau.
- Ein differenziertes Wohnungsangebot mit der Möglichkeit zum preiswerten Wohnen soll angestrebt werden.
- Eine qualitätsvolle Durchgrünung des Quartiers soll ausgearbeitet werden.
- Nachhaltige Mobilität, ressourcenschonendes Bauen, Umgang mit Niederschlagswasser, energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energiequellen sollen beachtet werden.

In einer ersten Stufe wurden alternative städtebauliche Lösungen untersucht und mehrere Vorkonzepte ausgearbeitet. Aus den Vorkonzepten wurde das städtebauliche Konzept entwickelt.

#### 6.1.1. Vorkonzepte

Entsprechend den Zielen werden in allen Vorkonzepten unterschiedliche Bebauungsstrukturen für den westlichen und den östlichen Teil untersucht. Der ehemalige Exerzierplatz wird in allen Varianten als zukünftiger Stadtplatz konzipiert. Für die vorhandene Bebauung südlich des Platzes werden unterschiedliche Grade des Erhalts geprüft.

Abbildung 9: Vorkonzept 1



Quelle: Plan und Praxis GbR

In der Mitte des westlichen Quartiers entsteht ein Wohnhof umgeben von Reihen- und Doppelhäusern. Entlang der umgebenden Straßen stehen weitere Doppelhäuser. An dem Übergang zu den Fünfeichener Teichen und zum Wald werden freistehende Einfamilienhäuser platziert.

Im Osten bilden Stadtvillen den Übergang zwischen dem individuellen Wohnungsbau und der Kasernenbebauung. Zwei halboffene Blöcke vervollständigen das Quartier. Die vorhandene Bebauung am Stadtplatz wird komplett erhalten.

Das westliche Quartier wird an drei Stellen an die Straße „Fünfeichen“ angeschlossen. Die Haupteinschließung nimmt die Lage der vorhandenen Baumreihe auf und integriert die Linden als Straßenbäume. Das östliche Quartier

wird über die vorhandene Zufahrt am ehemaligen Kasernentor und eine zusätzliche Zufahrt im Süden erschlossen. Die innere Erschließung im Osten wird rund um die erhaltene Lagerhalle geführt.

**Abbildung 10: Vorkonzept 2**



Quelle: Plan und Praxis GbR

In Vorkonzept 2 werden Elemente der klassischen Gartenstadt aufgenommen. Reihen- und Doppelhäuser werden rund um einen Quartiersplatz und einen „Village Green“ gruppiert. Entlang einer abgeknickten Straße stehen freistehende Einfamilienhäuser.

Östlich der Straße „Fünfeichen“ wird das Quartier von Zeilenbauten umrahmt und von dem Verkehrslärm der Straße abgeschirmt. Im Quartiersinneren und am Übergang zur offenen Landschaft entsteht eine lockere Bebauung mit Stadtvillen.

Das vorhandene Gebäude direkt am Stadtplatz und die Lagerhalle in der zweiten Reihe werden erhalten, das Verbindungsgebäude nicht. Somit kann die innere Erschließung zwischen den beiden erhaltenen Baukörpern geführt werden.

Wie im Vorkonzept 1, wird das östliche Teilgebiet an das ehemalige Kasernentor und mit einer zusätzlichen Zufahrt an die Straße „Fünfeichen“ angebunden. Beide Zufahrten werden als vierarmige Knoten ausgebaut und dienen auch der Erschließung des westlichen Teilgebietes. Nördlich der Bushaltestelle entsteht eine weitere Zufahrt.

**Abbildung 11: Vorkonzept 3**



Quelle: Plan und Praxis GbR

Im westlichen Quartier stehen Reihenhäuser entlang der Straße „Fünfeichen“ und der Landwehr. Entlang der Fünfeichener Teiche und des Waldrandes bilden freistehende Einfamilienhäuser den Siedlungsrand. Dazwischen entstehen mehrere kleinere Blöcke mit einer Mischung aus Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser.

Im Osten werden mehrere kleine Blöcke mit halboffener Bebauung geschaffen. Die vorhandene Bebauung am Stadtplatz wird durch einen von den neuen Blöcken ersetzt. Somit kann das östliche Teilgebiet durch ein effektives Straßennetz erschlossen werden.

Der Zufahrt zum westlichen Teilgebiet dient die vorhandene Bushaltestelle mit Wendeschleife.

Das GGB-Gebiet im Süden wird in die nicht

bebauten Teile der Grundstücke integriert.

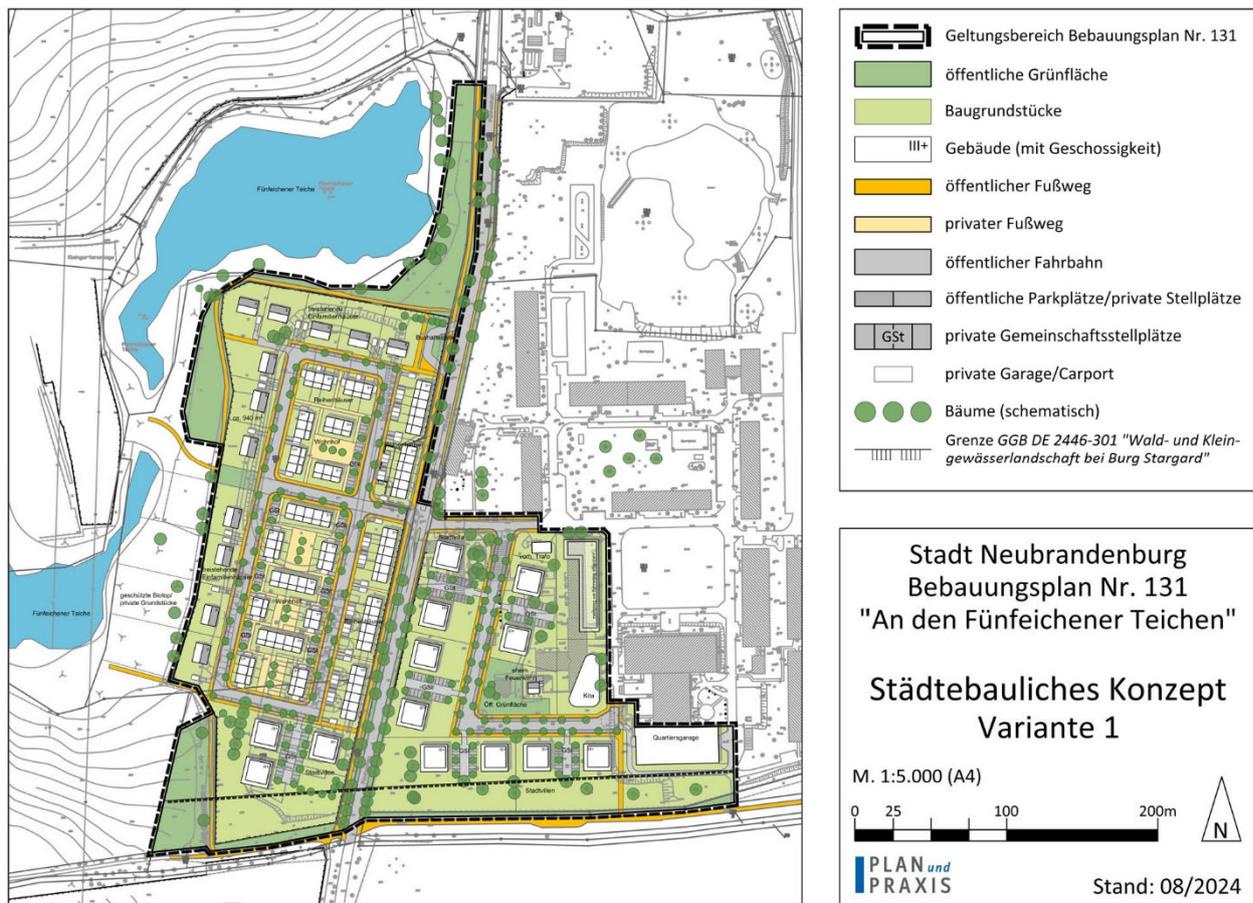
### 6.1.2. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept greift verschiedene Ideen der Vorkonzepte auf und entwickelt sie weiter. Dabei wurde der Geltungsbereich im östlichen Bereich konkretisiert.

Nach Prüfung der Verkehrslösungen wurde beschlossen, die Anbindung der Straße „Fünfeichen“ auf einen Knotenpunkt zu reduzieren.

Die städtebauliche Raumaufteilung ist so ausgelegt, dass verschiedene Gebäudetypologien realisiert werden können. Zur Verdeutlichung dieser Flexibilität wurden für den westlichen Bereich zwei Varianten entwickelt.

Abbildung 12: Städtebauliches Konzept Variante 1



Quelle: Plan und Praxis GbR

### Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Idee einer Gartenstadt.

Für den westlichen Bereich sind vor allem unterschiedliche Arten von Einfamilienhäusern vorgesehen. An dem nördlichen und westlichen Siedlungsrand, an den Fünfeichener Teichen und an dem Gehölzsaum, sind freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken geplant. Entlang der Straße „Fünfeichen“ schaffen längere Gruppen von Reihenhäusern Schutz vor dem Verkehrslärm. In der Quartiersmitte werden Doppel- und Reihenhäuser in Anlehnung an klassische Gartenstädte um gemeinsame Höfe gruppiert (städtelbauliches Konzept Variante 1). Alternativ zeigt das städtebauliche Konzept Variante 2 eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern, die entlang der Straßen platziert sind.

Für die freistehenden Einfamilienhäuser sieht das städtebauliche Konzept zwei Geschosse vor, für die Doppel- und Reihenhäuser zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dach- bzw. Staffelgeschoss.

Östlich der Straße „Fünfeichen“ wird, neben den vorhandenen Gebäuden der ehemaligen Kaserne, Geschosswohnungsbau geplant. Um dem Quartier den Charakter einer durchgrünten Gartenstadt zu geben, wird der Geschosswohnungsbau mit Stadtvillen umgesetzt.

Die angrenzenden Mannschaftsunterkünfte der ehemaligen Kaserne haben vier Geschosse. Die Stadtvillen werden mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant.

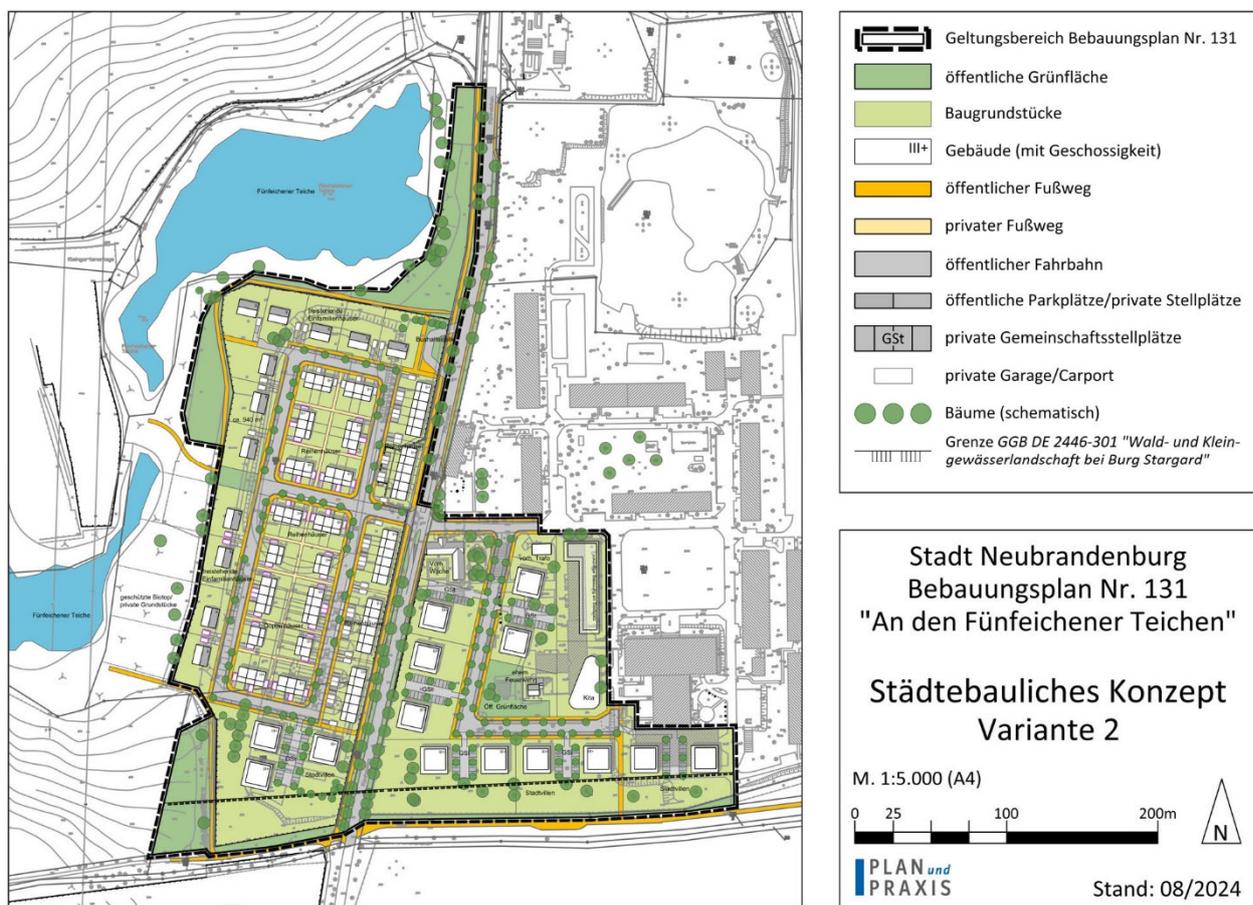
Zentral in dem östlichen Quartier wird ein öffentlicher Park mit einem Spielplatz geplant. Das ehemalige Feuerwehrgebäude mit dem markanten Turm steht direkt neben dem Park. Das Gebäude soll als Parkcafé, Gemeinschaftshaus oder ähnliches durch die Anwohner genutzt werden. Ggf. kann der Turm auch als Ersatzquartier für Fledermäuse genutzt werden. Im Anschluss an den Park ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Der ehemalige Exerzierplatz der Kaserne Fünfeichen liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes ist hier der natürliche Ort für einen Stadtplatz. Der Platz ist von drei Seiten von Bestandsgebäuden gefasst. Das städtebauliche Konzept sieht eine Fassung der vierten westlichen Seite vor.

Im Südosten des Quartiers befindet sich eine vorhandene Lagerhalle. Das städtebauliche Konzept Variante 1 sieht vor, die Halle als Quartiersgarage für den östlichen Bereich zu nutzen. Somit kann der Abriss des Gebäudes vermieden und ein Teil der notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Alternativ können hier zwei weitere Stadtvillen errichtet werden (Variante 2).

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des GGB-Gebiets „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“. Der Übergang in die Landschaft wird durch Stadtvillen auf großen Grundstücken geschafft.

**Abbildung 13: Städtebauliches Konzept Variante 2**



Quelle: Plan und Praxis GbR

## Erschließung

Um die vorhandene Infrastruktur so weit wie möglich zu nutzen, wird das Plangebiet über einen vierarmigen Knoten am ehemaligen Kasernentor erschlossen. Für den östlichen Bereich wird die vorhandene Zufahrt genutzt und durch eine zusätzliche Erschließungsstraße ergänzt. Der westliche Bereich wird über zwei Ringstraßen erschlossen.

Um einen ausreichenden Abstand zu dem Knotenpunkt zu erreichen, wird die vorhandene Bushaltestelle etwas nach Norden verschoben. Die Haltestelle wird in das Fußwegenetz eingebunden und ist somit gut erreichbar. Durch das Netz von Fußwegen wird das neue Quartier auch mit der Landschaft in der Umgebung verbunden.

## **6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes. Um diesem Ziel zu entsprechen, werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Weitere Planungsziele sind die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots, die Planung von Mehrfamilienhäusern auf dem Gebiet östlich der Straße „Fünfeichen“ und die Möglichkeit zum preiswerten Wohnen. Daher sieht das städtebauliche Konzept vor allem individuellen Wohnungsbau im westlichen Bereich und Geschosswohnungsbau im östlichen Bereich vor.

Direkt an den Fünfeichener Teichen sind freistehende Einfamilienhäuser geplant. Hier werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3 festgesetzt. In der Quartiersmitte ist eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Hier werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 festgesetzt. Entlang die Straße „Fünfeichen“ sind Reihenhäuser geplant. Hier werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 und WA 3.2 festgesetzt.

Damit die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 als Bereich für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet wird, ist es erforderlich, die Zahl der Wohnungen je Gebäude zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Östlich der Straße „Fünfeichen“ und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze an dem Übergang zum GGB-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ sind Stadtvillen geplant. Hier werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis WA 4.4 festgesetzt.

In dem Bereich zwischen dem geplanten öffentlichen Park und dem vorhandenen Exerzierplatz sind weiterer Geschosswohnungsbau und unterschiedliche Arten ergänzender Nutzungen vorgesehen. Hier wird das Allgemeine Wohngebiet WA 5 festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer in die geplanten Wohnquartiere städtebaulich integrieren und sind mit dem angestrebten Wohncharakter „Gartenstadt“ nicht vereinbar. Weiterhin tragen diese Nutzungsarten in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und den dadurch entstehenden Lärm- und Schadstoffemissionen bei. Insbesondere Tankstellen mit Tag- und Nachtbetrieb werden von einem großen Kundenkreis aufgesucht. Diese Nutzungen würden sich damit nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 ausgeschlossen. Die dem Geltungsbereich nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in ca. 2 km Entfernung an der B 96. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes gegeben.

Im Gegensatz zu großen Teilen des Stadtgebietes Neubrandenburgs, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans weder in einen im RREP MS ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum noch in einem Tourismusentwicklungsraum. Anlagen für Verwaltungen sind möglichst innenstadtnah anzusiedeln. Sollte ein Bedarf für Betriebe des Beherbergungswesens oder Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet entstehen, sind diese in den Zentralen Bereich zwischen dem öffentlichen Park und dem zukünftigen Stadtplatz zu platzieren. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 4.4 ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind mit dem angestrebten ruhigen Wohncharakter im Bereich des individuellen Wohnungsbaus nicht vereinbar. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmungen von den Allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO bleiben trotz der Ausschlüsse gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen nicht eingeschränkt wird.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 der BauNVO – Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)***

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)***

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 4.4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 der BauNVO – Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)***

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.1.4**

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)***

## 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen für die jeweiligen allgemeinen Wohngebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 sieht das städtebauliche Konzept freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 3.2 ist eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern geplant. Die für Reihemittelhäuser notwendige GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 wäre bei einer Realisierung von lediglich Doppelhäusern unangemessen und könnte zu nachbarschaftlichen Spannungen führen. Deshalb wird die GRZ und GFZ nicht pauschal für das gesamte Baugebiet, sondern entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO für die Bautypen angepasst unterschiedlich festgesetzt:

### **Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1**

***Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 3.2 beträgt:***

- ***für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihemittelhäuser): GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0***
- ***für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenendhäuser und Doppelhaushälften): GRZ = 0,4 und GFZ 0,8.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)***

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 4.4 sieht das städtebauliche Konzept eine lockere Bebauung mit Stadtvillen vor. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.4 soll alternativ der Erhalt des vorhandenen Hallenbaus möglich sein. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis WA 4.3 eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Um den Erhalt der vorhandenen Halle im WA 4.4 zu ermöglichen, wird hier eine etwas höhere GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Konzentration von dem Wohnen ergänzende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zwischen den öffentlichen Park und den zukünftigen Stadtplatz vor. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, wird hier eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Weder die festgesetzten Grundflächenzahlen noch die festgesetzten Geschossflächenzahlen überschreiten die Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baugebiete bestimmt.

Für den individuellen Wohnungsbau in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 sieht das städtebauliche Konzept zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 eine Höhe von maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die angrenzende vorhandene Bebauung in der ehemaligen Kaserne hat eine Höhe von bis zu vier Geschossen. Für den geplanten Geschosswohnungsbau zwischen dem viergeschossigen Bestand und dem zwei- bis dreigeschossigen individuellen Wohnungsbau, sieht das städtebauliche Konzept drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss vor. Daher wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 eine Höhe von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wird der Bebauungsplan ggf. mit weiteren Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlagen ergänzt.

### **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Ein Ziel der Planung ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots. Daher werden unterschiedliche Bautypen in das städtebauliche Konzept geplant. Um dem Ziel der Planung zu entsprechen und das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 am Siedlungsrand an den Fünfeichener Teichen sind freistehende Einfamilienhäuser geplant. Daher wird festgesetzt, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass hier nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 an der Straße „Fünfeichen“ sind längere Gruppen von Reihenhäusern als Schutz vor dem Verkehrslärm geplant. Daher wird festgesetzt, dass hier nur Hausgruppen zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 4.3 sind Stadtvillen geplant. Daher werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis WA 4.3 die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

In dem Allgemeine Wohngebiet WA 4.4 sollen sowohl neue Stadtvillen als auch der Erhalt einer vorhandenen Halle ermöglicht werden. Die vorhandene Halle hat eine Länge von mehr als 50 m. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.4 die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 grenzt an den zukünftigen Stadtplatz an. Hier sieht das städtebauliche Konzept eine Schließung der Raumkante vor. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.4 und WA 5 ist eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand geplant. Sowohl die vorhandene Halle im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.4 als auch das geplante Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind länger als 50 m. Daher wird die abweichende Bauweise „a“ als Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung definiert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.3.1**

***In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)***

Um einerseits den städtebaulichen Entwurf zu sichern und andererseits die erforderliche Flexibilität und architektonische Vielfältigkeit zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit durch Baugrenzen bestimmten Baufenster festgesetzt.

### **6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports**

Um den Eingriff im Schutzgut Boden zu begrenzen, werden Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 ausgeschlossen.

Der südliche Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.4 befindet sich innerhalb des GGB-Gebiets "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard". Die Allgemeinen Wohngebiete WA 4.3 und WA 5 grenzen direkt an den öffentlichen Park. Auf

weiteren Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 stehen erhaltenswerte Bäume. Daher wird festgesetzt, dass Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Gestaltung des Straßenraumes und die Vorgärten bestimmt. Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird die Bebauung in den Vorgartenzonen begrenzt.

In den Bereichen mit freistehenden Einfamilienhäusern sind auf den Grundstücken ausreichend Platz für die notwendigen Kfz-Stellplätze und ggf. für Carports bzw. Garagen vorhanden. In den Bereichen mit Doppel- und Reihenhäusern steht weniger Platz auf den einzelnen Grundstücken zur Verfügung. Vor allem bei den Mittelreihenhäusern kann nur die Zone zwischen Gebäude und Straße für die notwendigen Kfz-Stellplätze genutzt werden. Daher werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 3.2 Stellplätze in den Vorgärten zugelassen. Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren, werden in den Vorgärten keine geschlossenen Garagen zugelassen. Als überdachte Stellplätze sind nur offene Carports zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind die Hauptgebäude aus Lärmschutzgründen entlang der Straße „Fünfeichen“ platziert. Um die Nutzung der Gartenbereiche nicht einzuschränken, werden hier zusätzliche Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen beeinflussen das Ortsbild nicht negativ und sind von der Festsetzung nicht betroffen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.3.2**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind, Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.***

***Kfz-Stellplätze und Carports sind zusätzlich in dem dafür ausgewiesenen Flächen „St Cp“ und „St Cp Ga NG“, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem dafür ausgewiesenen Flächen „St Cp Ga NG“ zulässig.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)***

Die freistehenden Einfamilienhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 bilden den Siedlungsrand entlang den Fünfeichener Teichen. Um der Siedlung einen städtebaulich geordneten Abschluss zu geben, sieht das städtebauliche Konzept eine traufständige Bebauung vor. Um das städtebauliche Konzept zu sichern, wird die Stellung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 festgesetzt.

## **6.5. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Fünfeichen“ erschlossen. Der östliche und der westliche Teilbereich sind an der Straße „Fünfeichen“ über einen Knotenpunkt an das ehemalige Kasernentor angebunden. Die innere Erschließung des westlichen Teilbereichs erfolgt über ein Netz von neuen Erschließungsstraßen (Planstraße A bis G). Der östliche Teilbereich wird über die vorhandene Kasernenzufahrt (Planstraße K) und zwei ergänzende neue Straßen (Planstraße H und J) erschlossen. Um die Erschließung zu sichern, werden die Straße „Fünfeichen“ und die Planstraßen A bis K als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

## **Klarstellung:**

### ***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

Das Plangebiet ist über mehrere Rad- und Gehwege mit der umgebenden Landschaft verbunden. Um diese Wegeverbindungen zu sichern, werden die Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

Um die ehemalige Kasernenzufahrt zu einem vierarmigen Knotenpunkt ausbauen zu können, wird die vorhandene Bushaltestelle ca. 70 m nach Norden verlegt. Da es eine Endhaltestelle ist, wo die Busse wenden können müssen, ist eine Wendeschleife notwendig. Um die Bushaltestelle mit Wendeschleife und damit die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV zu sichern, wird die Bushaltestelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bus“ festgesetzt.

Die Straße „Fünfeichen“ ist als Hauptverkehrsstraße zu den Hauptverkehrszeiten stark befahrenen. Gemäß städtebaulichem Konzept sind die angrenzenden Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 von den Planstraßen D, G und H erschlossen. Um den ungestörten Verkehr an der Straße „Fünfeichen“ und die geplante Erschließung zu sichern, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang die Straße „Fünfeichen“ festgesetzt.

## **6.6. Ver- und Entsorgung**

An der Planstraße K befindet sich eine vorhandene Transformatorstation. Um die vorhandene Anlage und die Versorgung des Gebietes mit Strom zu sichern, wird die Fläche der Transformatorstation gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

## **6.7. Erneuerbare Energien**

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als eine Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO<sub>2</sub>-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Daher wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Solaranlagen zu installieren sind.

Um eine ausreichende Leistung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Nettodachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Zusätzlich zum Klimaschutz verbessert die Festsetzung durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit.

### **Textliche Festsetzung 1.4.1**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind bei der Errichtung von Gebäuden die Nettodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 30 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.***

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Die Dachfläche ist das gesamte Dach, das ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht das Dach aus mehreren Teilen, ist die Dachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen. „Nettodachfläche“ ist die Dachfläche abzüglich der

Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderen Dachnutzungen oder der Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Eine „Verschattung“ findet statt, wenn die betreffenden Dachflächen aufgrund der realen Verschattung eine um mindestens 25 % geringere Solareinstrahlungsmenge über ein Jahr gegenüber der Solareinstrahlungsmenge ohne Verschattung aufweisen.

Mit „Dachaufbauten“ und „Dachfenstern“ sind z.B. Dachgauben, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen gemeint. Eine „andere Dachnutzung“ liegt z.B. bei einer Dachbegrünung oder einer Dachterrasse vor. Ein Abzug von begrüneten Dachflächen kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn eine Kombination mit der Photovoltaik-Anlage nicht möglich ist (z.B. bei einer intensiven Dachbegrünung mit hochwachsenden Pflanzen).

Bei der Dachausrichtung schließt „Norden“ die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

Wird ein Gebäude in Staffelbauweise gebaut, sind alle Teildachflächen zu einer Gesamtdachfläche zu addieren. Es müssen also die Dachfläche des letzten Regelgeschosses sowie die der Staffelgeschosse zu einer Gesamtfläche addiert werden.

Die Festsetzung gilt im Falle eines wesentlichen Umbaus des Daches auch für Bestandsgebäude. „Wesentliche Umbauten des Daches“ sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird. Eine erhebliche Erneuerung der wasserführenden Schicht liegt vor, wenn diese zu mehr als 50 % der gesamten Fläche der wasserführenden Schicht des Daches, erneuert wird.

Um eine unverhältnismäßige Belastung der Grundstückseigentümer zu vermeiden, gilt die Festsetzung nur für Hauptanlagen.

## **6.8. Grünflächen und Grünordnung**

Zentral in dem östlichen Quartier sieht das städtebauliche Konzept einen öffentlichen Park mit einem Spielplatz vor. Um den geplanten Park mit Spielplatz zu sichern, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung trägt zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

Damit sowohl sonnige als auch schattige Bereiche in den Park entstehen, sieht das städtebauliche Konzept die Pflanzung einer Baumgruppe vor. Um die Baumgruppe zu sichern, wird festgesetzt, dass mindestens drei Laubbäume zu pflanzen sind. Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb des neuen Wohnquartiers dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus.

In dem Park befindet sich ein Ahorn. Um ein Anreiz für den Erhalt des Baumes zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, auf die Festsetzung angerechnet werden können.

### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.1**

***In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ sind drei standortgerechter Laubbäume einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm als Baumgruppe zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten an die Fünfeichener Teiche an. Teile des umgebenden Gehölzsaumes und Rasenflächen befinden sich im Geltungsbereich.

Im Südwesten liegt ein Feldgehölz und ein Teil des angrenzenden Lehmackers im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Süden verläuft ein Fußweg entlang der Landwehr außerhalb des Plangebiets. Die angrenzende Rasenfläche befindet sich im Geltungsbereich.

Um die im Norden, Westen und Süden für die Natur wertvolle Bereiche zu sichern, werden die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Außerhalb der Gehölzsaum, die Feldgehölz und der Lehmacker, ist die Fläche als extensives Grünland zu entwickeln.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.2**

***Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ außerhalb der Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 3 ist extensives Grünland durch spontane Selbstbegrünung zu entwickeln. Die Flächen sind einmal pro Jahr außerhalb der Brutzeit zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Durch die geplante Bebauung werden vorhandene Bäume gefällt. Um ein Teil dieser Baumfällungen zu kompensieren, wird festgesetzt, dass mindestens 12 standortgerechter Laubbäume zu pflanzen sind. Eine geeignete Fläche dafür ist der nördliche Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“. Daher wird hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.3**

***Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 12 standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Der Gehölzsaum und die Feldgehölze sind laut Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope. Um den Gehölzbestand zu sichern, werden diese Bereiche als Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

In den Baugebieten befinden sich weitere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume und prägende Baumgruppen. Einige davon stehen außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen. Um den Erhalt dieser wertvollen Bäume zu schützen, werden weitere Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baugebieten festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume nach Abgang in gleicher Baumart zu ersetzen sind.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.4**

***Auf den Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach Abgang sind die Bäume in gleicher Baumart mit einem Mindeststammumfang von mindestens 12 cm neu zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Um reine Kies- und Steingärten mit geringer ökologischer Wertigkeit zu vermeiden, wird die gärtnerische Gestaltung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Aus ökologischer Sicht führen Kies- und Steingärten ggf. mit entsprechender Vliesunterlage zu einer Verdichtung und Vermagerung der darunterliegenden natürlichen Bodenschichten. Kleinstlebewesen im Boden, die für die natürliche Lockerheit des Bodens sorgen und somit die Wasseraufnahmefähigkeit und die Sauerstoffaufnahme fördern, können unter solchen Bedingungen nicht überleben. Der Boden vermagert und wird verdichtet. Zudem führen Kies- und Steingärten zu einer starken Aufheizung der benachbarten Gebäude, da die naturgemäße Verdunstungskälte nicht entstehen kann. Dies führt, gerade unter Berücksichtigung der Hochhitzeperioden der vergangenen Jahre, zu einem ungünstigen Mikroklima im Gebiet. Um die negativen Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Festsetzung trägt zudem zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.5**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.***

***Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten, gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder von Vlies- oder Folienabdeckungen sind nicht zulässig.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Ein Ziel der Planung ist die Ausarbeitung einer qualitätsvollen Durchgrünung als prägender Faktor für ein nachhaltiges Quartier. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung des neuen Wohngebiets im Sinne einer „Gartenstadt“.

Durch die geplante Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Um diese zusätzliche Versiegelung zu kompensieren, eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen und den Charakter eine Gartenstadt zu stärken, werden Bepflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 sind unterschiedliche Formen von individuellem Wohnungsbau mit kleinen bis mittelgroßen Gärten geplant. Daher wird festgesetzt, dass in den Gärten ein bis zwei Laubbäume zu pflanzen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 ist Geschosswohnungsbau mit größeren Grundstücken geplant. Daher wird festgesetzt, dass hier hochstämmige Obstbäume, Sträucher und Schmetterlingsweidepflanzen zu pflanzen sind.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb der Siedlung dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und Schmetterlingsweidepflanzen haben zusätzlich einen positiven Einfluss auf das Lokalklima.

In den Baugebieten befinden sich mehrere vorhandene Bäume und Sträucher unterschiedlicher Art und Qualität. Um ein Anreiz für den Erhalt den Bestand zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Sträucher auf die Festsetzung angerechnet werden können.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.6**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3.2 ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche:***

- ***ein standortgerechter Laubbaum***

***zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche:***

- ***ein standortgerechter hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm in der Pflanzqualität „Zweimal verpflanzt“,***
- ***20 m<sup>2</sup> Strauchfläche standortgerechter Arten und***
- ***5 m<sup>2</sup> Schmetterlingsweidepflanzen standortgerechter Arten***

***zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***Vorhandene Bäume und Sträucher, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, sowie gemäß textliche Festsetzungen Nr. 1.6.1 und 1.6.2 in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 1“ und „M 2“ gepflanzte Sträucher und Heister, können auf die Festsetzung angerechnet werden.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)***

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 ist mit Tiefgaragen zu rechnen. Die nicht überbauten Flächen unterirdischer Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Bei einer Überdeckung von 60 cm ist neben Rasenansaat auch das Anpflanzen von Großsträuchern oder kleineren Bäumen möglich. Mit der Begrünung der nicht baulich genutzten Tiefgaragenteile werden die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft minimiert. Zudem hat die Begrünung eine positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.7**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken, mit standortgerechten Arten gärtnerisch anzulegen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)***

Um den Belangen des Klimawandels, der Klimaanpassung und Starkregenereignissen besser zu entsprechen, wird festgesetzt, dass Flachdächer und wenig geneigte Dachflächen begrünt werden sollen. Die Festsetzung dient auch dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und ist zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Zusätzlich bieten die begrünter Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° eignen sich gut für eine extensive Begrünung, ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 12 cm festgesetzt. Bei dieser Aufbaustärke ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima erhöht die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.8**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 5 sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° auf neu zu errichtenden Hauptgebäuden auf mindestens 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken, mit standortgerechten Arten extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gemeinschaftsstellplätze geplant. Um die Stellplätze zu gliedern und das Wohnquartier zu durchgrünen, sieht das städtebauliche Konzept Baumpflanzungen vor. Um eine ausreichende Anzahl an Bäumen zu sichern, setzt der Bebauungsplan für jeweils 5 Stellplätze einen Baum fest.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb des neuen Wohnquartiers dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bäume zwischen den Stellplätzen verhindern im Sommer außerdem ein zu starkes Erhitzen der Flächen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.5.9**

***Je angefangene fünf oberirdischen Kfz-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen, zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen. Zudem ist einem durchwurzelbaren Raum von 12 m<sup>3</sup> je Baum zu sichern.***

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **6.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht, Kapitel 2.3 Ausgleichskonzept, werden der vorhandene Biotopbestand und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt und der erforderliche Kompensationsbedarf gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern“<sup>2</sup> (HzE 2018) ermittelt. Um die Eingriffe zu kompensieren, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In den HzE 2018 werden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die zur Kompensation von Eingriffen geeignet sind, dargestellt. Die Maßnahmen werden in den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 bis M 4 umgesetzt.

Die südlichen Teile der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.4 befinden sich innerhalb des GGB-Gebiets "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard". Um die

---

<sup>2</sup> Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 01.06.2018

Beeinträchtigungen des GGB-Gebiets und der südlich angrenzenden Landwehr zu verringern, werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 1“ und „M 2“ festgesetzt.

Die Flächen M 1 liegen direkt an der südlichen Grenze der Baugebiete. Hier ist ein Feldgehölz in der freien Landschaft gemäß der Pkt. 2.13 der Anlage 6 der HzE 2018 neu zu pflanzen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.1**

***Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 1“ sind 10 m breite Feldgehölze aus zwei Reihen Decksträuchern gemäß „Pflanzliste 1“ außen, zwei Reihen Großsträuchern gemäß „Pflanzliste 2“ innen und einer Reihe Heister gemäß „Pflanzliste 3“ mittig im Verband 1,0 m x 1,5 m bzw. im 10 m Abstand zu pflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***Vorhandene Bäume und Sträucher, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.***

***Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB)***

Nördlich angrenzend an den Flächen für Maßnahmen „M 1“ werden die Flächen für Maßnahmen „M 2“ festgesetzt. Um den Übergang zwischen der Bebauung und den Feldgehölzen zu schaffen, ist hier extensives Grünland zu entwickeln.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.2**

***Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 2“ ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal pro Jahr außerhalb der Brutzeit zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.***

***Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB)***

Als weitere Kompensationsmaßnahme soll der Lehacker im Südwestlichen Plangebiet in eine extensive Mähwiese umgewandelt werden. Dazu wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 3“ festgesetzt. Auf der Fläche ist die Umwandlung gemäß der Pkt. 2.31 der Anlage 6 der HzE 2018 umzusetzen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.3**

***Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 3“ ist die „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ i.d.F. von 2018 (HzE 2018) Anlage 6 Pkt. 2.31 zu realisieren.***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)***

Die Maßnahmen innerhalb des Planteils 1 reichen nicht aus, um die Eingriffe vollumfänglich zu kompensieren. Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Gemäß Umweltbericht sind weitere Maßnahmen auf Flächen, die sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden, durchzuführen. Eine geeignete Fläche befindet sich auf dem Flurstück 209/79 der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg, ca. 1,2 km nordwestlich des Planteils 1. Daher wird auf dem Flurstück der Planteil 2 und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft „M 4“ festgesetzt. Auf der Fläche ist der vorhandene Acker in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Die Umwandlung ist gemäß dem Pkt. 2.31 der Anlage 6 der HzE 2018 umzusetzen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.4**

***Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M 4“ ist die „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ i.d.F. von 2018 (HzE 2018) Anlage 6 Pkt. 2.31 zu realisieren.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden weitere Maßnahmen festgesetzt.

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen ist. Die Einschränkung der Befestigungen dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Der Abflussbeiwert gibt an, welcher prozentuale Anteil des gefallenen Niederschlags zum Abfluss kommt. So besitzen Betonflächen, Pflaster mit Fugenguss sowie Asphaltdecken einen Abflussbeiwert von 1,0 und sind somit nicht zulässig. Die Versickerungsfähigkeit der verwendeten Materialien ist nachzuweisen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.5**

***In den öffentlichen Grünflächen, in den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5, sind Fuß- und Radwege, Zufahrten und ebenerdige Kfz-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Um die Grundwasseranreicherung zu verbessern und einen beschleunigten Oberflächenabfluss mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern ist.

Der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung soll der Festsetzung nicht entgegenstehen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.6**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern.***

***Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe entweder dezentral zu versickern oder abzuleiten.***

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Vögel sind nicht in der Lage, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen. Sie können im Flug auf diese prallen, sich verletzen oder verenden. Um tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben zu vermeiden, werden Begrenzungen bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen festgesetzt.

Die Fläche von 6 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.), kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozial- adäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst.

Klargestellt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) unter die Festsetzung fallen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Zudem ist die Festsetzung erforderlich, um die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die dem Schutz und der Förderung von Vögeln und damit der Erhöhung der Biodiversität im Gebiet dienen, nicht zu konterkarieren.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.7**

***Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m<sup>2</sup>, sind unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.***

***Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Glasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.***

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Insekten sind Nahrung für viele im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten und unverzichtbar für die Jungenaufzucht. Die Insekten sind auch Nahrung für die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten. Als Insektenfresser profitieren Fledermäuse zwar zunächst von der hohen Anzahl angelockter Insekten an den Beleuchtungen. Gleichzeitig führen die Beleuchtungen jedoch zur Desorientierung und zur Störung des natürlichen Jagdverhaltens. Daher wird festgesetzt, dass nur Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichem Leuchten zulässig ist.

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung und ist erforderlich, um die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die dem Schutz und der Förderung der Fauna und der Erhöhung der Biodiversität im Gebiet dienen, nicht zu konterkarieren.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.6.8**

***Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.***

***Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.***

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

## 6.10. Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: niedrige Sträucher, Höhe 20-100 cm</b>	
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia

<b>Pflanzliste 2: höhere Sträucher, Höhe 60-100 cm, 3-triebzig</b>	
Strauchhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

<b>Pflanzliste 3: Heister, Höhe 150 bis 200 cm</b>	
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus communis

## 7. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> erstellt.

Die maßgeblichen von außen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen sind:

- der Straßenverkehr auf der Straße Fünfeichen
- der Betrieb des Abbruchbetriebes Freerk Abbruch Entsorgung GmbH & Co. KG
- die gewerblichen Betriebe südlich des Abbruchbetriebs

Die Schienentrasse ca. 900 m östlich des Plangebiets wird als nicht relevant eingestuft.

### Straßenverkehrslärm

Die Straßenverkehrslärmimmissionen gehen vor allem von der Straße Fünfeichen aus. Der Straßenverkehr führt innerhalb der Baugrenzen tagsüber zu Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) und 47 dB(A) und nachts zwischen 55 dB(A) und 37 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) tags und nachts um bis zu 10 dB überschritten. Die vergleichsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags bzw. nachts werden um bis zu 6 dB überschritten.

### Gewerbelärm

Gemäß des Genehmigungsbescheids hat der Abbruchbetrieb Freerk Abbruch Entsorgung GmbH & Co. KG die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags bzw. nachts) einzuhalten. Zudem sind die Annahme- und Brechzeiten auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr und 21 Uhr beschränkt.

Der Brecherbetrieb stellt den maßgeblichen Betriebszustand dar. Der Abbruch findet an ca. 3 bis 5 Tagen pro Monat statt. Dabei wird ein mobiler Brecher verwendet, der maximal für 12 h an den betroffenen Tagen läuft.

Eine Messung der Immissionswerte vor Ort hat nicht stattgefunden. Stattdessen wurden die Ergebnisse aus einer vergleichbaren Messung für die Berechnungen herangezogen. Der gewerbliche Lärm führt innerhalb der Baugrenzen tagsüber zu Beurteilungspegeln zwischen 61 dB(A) und 48 dB(A) und nachts zwischen 40 dB(A) und 34 dB(A).

Tagsüber wird der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 um bis zu 6 dB überschritten. In allen anderen Bereichen kommt es Tags zu Überschreitungen von maximal 1 dB. Der Nacht-Orientierungswert von 40 dB(A) wird innerhalb aller Baugrenzen eingehalten.

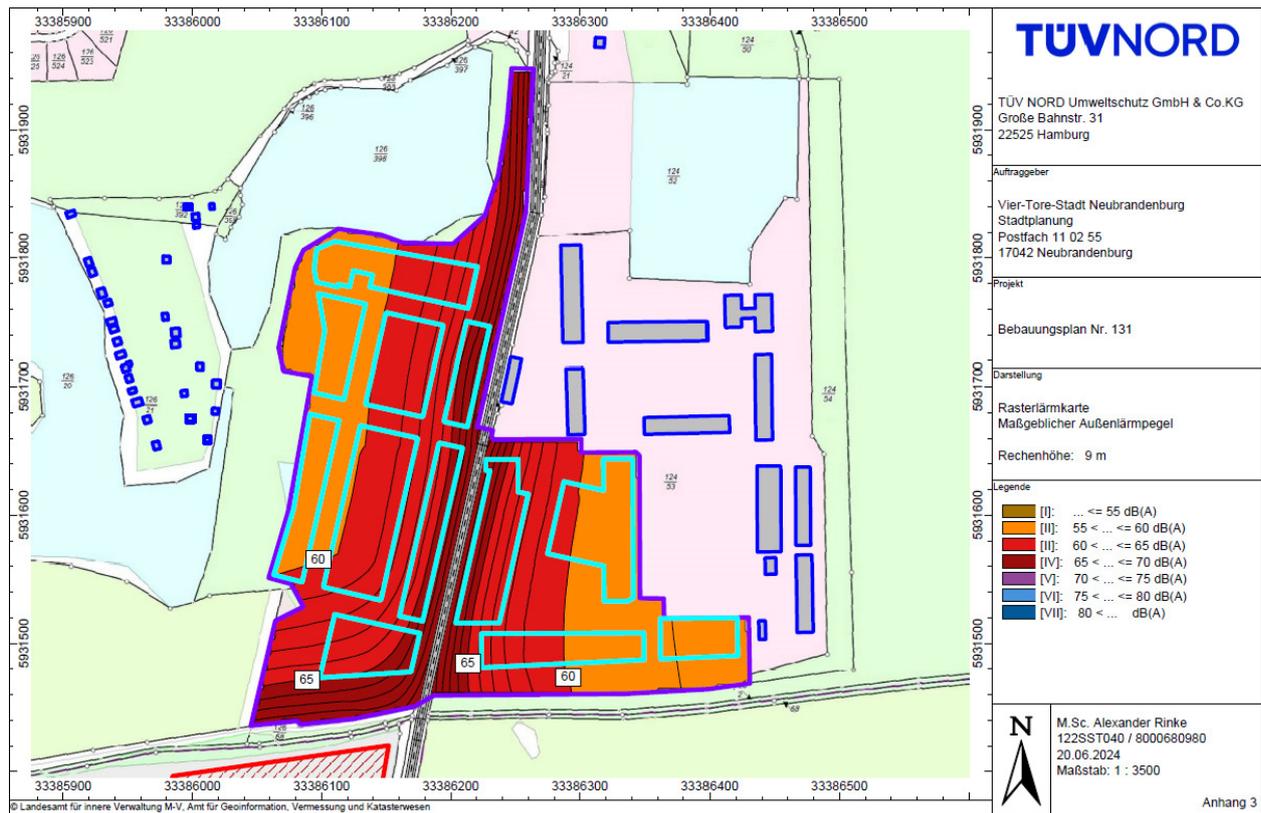
### Gesamtlärm

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus der Summe der Teilpegel Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm gebildet. Innerhalb der Baugrenzen ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  zwischen 59 dB(A) und 67 dB(A).

---

<sup>3</sup> „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 20.06.2024

Abbildung 14: Rasterlärmkarte maßgeblicher Außenlärmpegel



Quelle: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG

Die grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden von der Gesamtbelastung im gesamten Plangebiet eingehalten.

### Schallschutzmaßnahmen und Empfehlungen

Als mögliche Schallschutzmaßnahmen, kommen gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der städtebaulichen Planung folgende Maßnahmen in Betracht:

- Trennungsgebot (§ 50 BImSchG), wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete durch eine entsprechende Trennung konfligierender Nutzungen zu vermeiden sind.

Eine wohnbauliche Entwicklung im Einzugsbereich von Neubrandenburg ist gewünscht. Um die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 vor der Fassade ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, müsste die geplante Bebauung so weit von der Straße Fünfeichen abrücken, dass nur ein kleiner Teil des Plangebietes bebaubar wäre. Dies würde nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen.

- Aktiver Schallschutzvorkehrungen innerhalb des Plangebietes (z. B. Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden).

Von aktivem Schallschutz zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsgelände des Abbruchbetriebs Freerk ist keine relevanten Schallminderungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Eine Schallschutzwand bzw. -walle entlang der Straße Fünfeichen ist städtebaulich nicht vertretbar und steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

- Passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzung bei Verkehrslärm. In Betracht kommen insbesondere Festsetzung von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile der Fassaden der schutzbedürftigen Räume.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Festsetzungen zum passiven Verkehrslärm in die schalltechnische Untersuchung empfohlen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.7.1**

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Erweiterung Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:**

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

**Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.**

**Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen.**

**Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.**

**Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg“ vom 20.06.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1.7.2**

**Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Straße Fünfeichen nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die im Gutachten angenommenen Immissionen durch den Abbruchbetrieb Freerk liegen bis zu 6 dB über den Tages-Orientierungswert der DIN 18005 bzw. dem Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Durch die Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 ist eine Konfliktlage absehbar. Hier empfiehlt der Gutachter Absprachen mit dem Betreiber des Abbruchbetriebs, um die Immissionen zu reduzieren (z.B. Beschränkung des Zeitfenster pro Tag oder Brecherbetrieb in möglichst großem Abstand zum Plangebiet).

Gemäß des Genehmigungsbescheids muss der Abbruchbetrieb die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete – tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) – einhalten. Die Annahme- und Brechzeiten sind auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr und 21 Uhr – Tageszeitraum nach TA-Lärm tags von 6.00 bis 22.00 Uhr – beschränkt. Der Brecherbetrieb findet an ca. 3 bis 5 Tagen pro

Monat statt. Nur an diesen Tagen wird das zulässige Lärmkontingent von 60 dB(A) tags ausgeschöpft. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Allgemeine Wohngebiet WA 4.1 an 3 bis 5 Werktagen im Monat mischgebietsverträglichen Immissionen ausgesetzt wird. An den weiteren Tagen werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO ist das Wohnen allgemein zulässig und die Immissionsrichtwerte mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar. Zugleich werden die Lärmwerte für die wichtigen Nachtzeiten eingehalten.

Trotzdem werden im weiteren Verfahren die im Gutachten empfohlenen Absprachen mit dem Betreiber angestrebt. Die Vereinbarungen sind vertraglich und über eine Baulast zu sichern.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Mit der vorliegenden Planung wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich in ihrem Erscheinungsbild an die Bebauungsstruktur der Umgebung und in der Stadt anpassen. Um eine Anpassung an die in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg übliche Gebäudestruktur zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und zur Einfriedung der Grundstücke getroffen.

Das Erscheinungsbild von Gebäuden wird in starkem Maße durch die Materialität und Farbgebung der Fassaden bestimmt. Damit die Gebäude sich hinsichtlich der Farb- und Materialgebung der Umgebung anpassen, wird festgesetzt, dass die Außenwandflächen als Putzfläche in hellen Pastellfarben oder mit Naturklinkersteinen auszubilden sind.

### **Textliche Festsetzung Nr. 1.8.1**

***In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 sind Außenwandflächen mindestens zu 80 % als Putzfläche in hellen Pastellfarben oder mit Naturklinkersteinen auszubilden. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben.***

***(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)***

Da das Dach wesentlich zum Erscheinungsbild von Gebäuden beiträgt, sind die Hauptdächer als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder als Flachdächer auszuführen.

Damit die Dachflächen sich auch hinsichtlich der Farb- und Materialgebung den Gebäuden in der Umgebung anpassen, werden zudem Festsetzungen für die Gestaltung der Dachflächen getroffen.

Um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur in gleicher Dachform, Dachneigung Firstrichtung, und Dacheindeckung zulässig sind.

Da Nebenanlagen aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind, gilt die Festsetzung nur für Hauptanlagen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 1.8.2**

***In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 sind die Dächer der Hauptanlagen als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder als Flachdächer auszubilden.***

***Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich den Farben Dunkelrot, Braun und Anthrazitgrau zu verwenden.***

***Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hauptdächer nur in gleicher Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung zulässig.***

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1. Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, werden nur lebende Hecken zugelassen und die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt.

**Textliche Festsetzung Nr. 1.8.3**

***In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sind als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.***

***In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 4.2 entlang der Straße Fünfeichen sind auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.***

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1. Nr. 1 LBauO M-V)**

**9. Städtebauliche Kenndaten**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 9,0 ha.

<b>Fläche</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete	ca. 5,9 ha	ca. 65,4 %
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3</i>	<i>ca. 1,0 ha</i>	<i>ca. 11,4 %</i>
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA 2.1 bis WA 2.2</i>	<i>ca. 1,1 ha</i>	<i>ca. 12,1 %</i>
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA 3.1 bis WA 3.2</i>	<i>ca. 0,6 ha</i>	<i>ca. 6,3 %</i>
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA 4.1 bis WA 4.4</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 30,6 %</i>
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA 5</i>	<i>ca. 0,5 ha</i>	<i>ca. 5,0 %</i>
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,1 ha	ca. 12,8 %
<i>Davon „Parkanlage / Spielplatz“</i>	<i>ca. 0,1 ha</i>	<i>ca. 1,3 %</i>
<i>Davon „Naturnahe Parkanlage“</i>	<i>ca. 1,0 ha</i>	<i>ca. 11,5 %</i>
Verkehrsflächen	ca. 1,9 ha	ca. 21,3 %
<i>Davon öffentliche Straßenverkehrsfläche.</i>	<i>ca. 1,8 ha</i>	<i>ca. 20,1 %</i>
<i>Davon Verkehrsfl. bes. Zweck. „Rad- und Gehweg“</i>	<i>ca. 0,05 ha</i>	<i>ca. 0,5 %</i>
<i>Davon Verkehrsfl. bes. Zweck. „Bus“</i>	<i>ca. 0,05 ha</i>	<i>ca. 0,5 %</i>
Flächen für die Versorgung	ca. 0,1 ha	ca. 0,6 %
<b>Gesamtgebiet:</b>	<b>ca. 9,0 ha.</b>	<b>100 %</b>

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse**

In der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Formen von Wohnungen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 131 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit sowohl Mehrfamilienhäusern als auch individuellem Wohnungsbau geschaffen. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen entspricht der Nachfrage in Neubrandenburg und wird sich positiv auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse auswirken.

### **10.2. Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt**

Die Festsetzung zu der Installation von Solaranlagen trägt zu Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion bei und wird sich positiv auf das Klima auswirken.

Durch Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten, zum Anlegen von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zu den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert.

Weitere Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben.

## Teil II – Umweltbericht