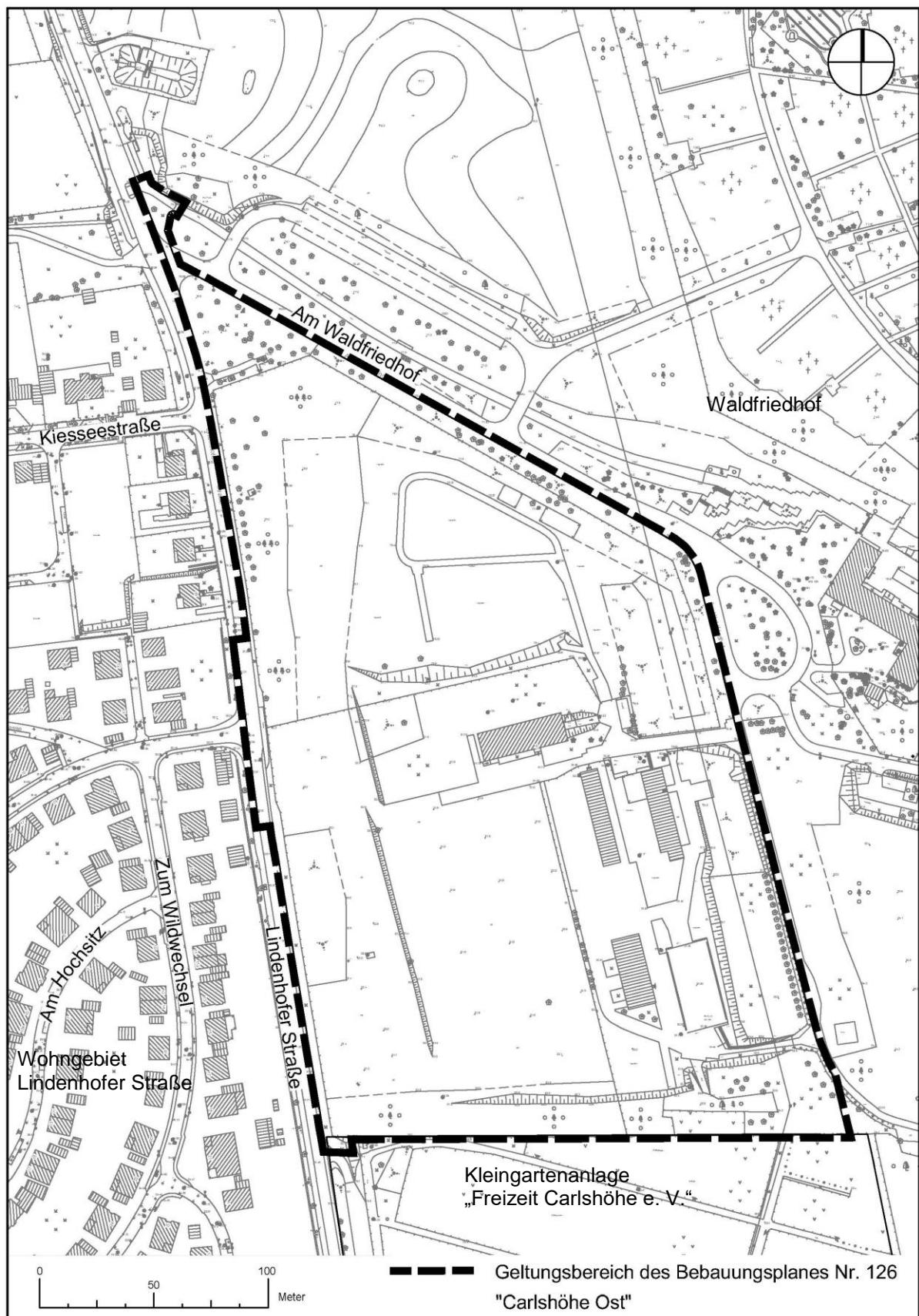


**Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg**
Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“
Begründung
VORENTWURF

Stand 16.07.2025

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“

Stand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3.	Alternativen.....	4
1.4.	Planverfahren	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Planungsgrundlagen.....	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	9
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	9
4.2.	Landesplanerische Stellungnahme	10
4.3.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.4.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	11
4.5.	Einzelhandelskonzept	11
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	11
5.1.	Ausgangssituation.....	11
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1.	Städtebauliches Konzept	11
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.4.	Grünkonzept	14
6.5.	Verkehrskonzept	14
6.6.	Flächen für Versorgungsanlagen	17
6.7.	Grünflächen	17
6.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]	17
6.9.	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	19
6.10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.11.	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB	21
6.12.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	21
7.	Hinweise	21
7.1.	Kataster- und Vermessungswesen.....	21
7.2.	Baugrundverhältnisse/Regenwasserversickerung.....	21
7.3.	Allgemeine umweltrechtliche Regelungen.....	22
8.	Abfallentsorgung, Altlasten	22
8.1.	Abfallentsorgung	22
8.2.	Altlasten, Bodenschutz.....	23
9.	Immissionsschutz.....	23
9.1.	Straßenverkehrsbedingte Immissionen	23
9.2.	Krematorium	23
9.3.	Elektrische und magnetische Wechselfelder	24
10.	Ver- und Entsorgung	24
10.1.	Trinkwasserversorgung.....	25
10.2.	Abwasserentsorgung und Regenwasser	25

10.3.	Löschwasserversorgung	25
10.4.	Gasversorgung	25
10.5.	Fernwärmeverversorgung	25
10.6.	Telekommunikation und Multimedialiadienste.....	25
10.7.	Elektroenergie.....	25
10.8.	Wärmeversorgung	25
10.9.	Straßenbeleuchtung.....	25
11.	Denkmalschutz	26
11.1.	Bodendenkmale	26
11.2.	Baudenkmale.....	26

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 beschlossen, für das Gebiet „Carlshöhe Ost“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsanlass ist der anhaltende und der prognostizierte Wohnbaulandbedarf in der Gesamtstadt, speziell für das Segment Eigenheim. Für das betreffende Gebiet sind in der Vergangenheit außerdem von Bauinteressenten und Erschließungsträgern mehrfach Anfragen zur Umnutzung der brachgefallenen Siedlungsflächen gestellt worden. Für die Umsetzung der Planung tritt die Neuwogenes als Erschließungsträger auf.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsziel ist die Umnutzung nicht mehr benötigter technischer Betriebsflächen des städtischen Bauhofs für die die Wohnbauflächenentwicklung. Hintergrund für die Entscheidung der Stadt die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Carlshöhe zu fördern, ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet.

1.3. Alternativen

Die Planung beschränkt sich auf Flächen, welche aktuell als gewerbliche Brache zu betrachten sind. Die Planungsabsicht, hier Wohnbauflächen zu entwickeln, ist daher für diesen Standort prädestiniert; nicht zuletzt, um eine Anbindung an den Siedlungsbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lindenhofer Straße herzustellen, sondern auch, um eine Abrundung der Siedlungsstruktur gegenüber der südlich anschließenden Kleingartenanlage zu bilden. Die Erschließung ist teilweise gegeben.

Für den Geltungsbereich wurden verschiedene städtebauliche Varianten mit dem Büro Architekten- und Stadtplaner GmbH Neubrandenburg entwickelt. Es wurde eine städtebauliche Variante der Gebietsentwicklung im Mai 2021 als Grundlage für die weitergehende Planung bestimmt. Eine Schalluntersuchung durch einen Umweltsachverständigen wurde für diese Studie im Januar 2022 erarbeitet und machte Vorgaben für die notwendige Abschirmung zum Verkehrslärm der im Westen und Norden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und zum Schutz dieser Bebauung selbst und den zu entwickelnden Standorten für Wohnungsbau innerhalb des Gebietes.

1.4. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	16.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.05.2019
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 bereits um einen qualifizierten Vorentwurf. Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind durch die Auswertung und Berücksichtigung der bereits vorliegenden Fachgutachten gewählt worden. Die Fachgutachten werden zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung dargestellt werden. Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt eine Konkretisierung der Planung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Vervollständigung der Begründung. Die öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt für die Dauer von 2 Wochen. Die Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist, befristet bis 30.09.2029
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20.04.2005
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung der Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 (ABl. M-V Nr. 4400, S. 530)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBI. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1), Zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBI. M-V S. 154)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBI. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch § 156 Abs. 3 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBI. MV S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 1. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 04.09.2024., öffentlich bekannt gemacht am 25.11.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 26.11.2024

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stand Stadtkarte: Juni 2019
Stand Kataster: November 2024
Höhenbezugssystem: DHHN 2016
Lagebezug: ETRS 89
im Maßstab: 1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 6,76 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 5 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 30/11, 30/12, 30/14 und 30/15 Teilflächen der Flurstücke 30/10, 30/9, 30/17, 30/19, 57/3, 57/2, 64/1 und 30/7.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die Straße Am Waldfriedhof,
im Osten: den Waldfriedhof,
im Süden: die nördliche Grenze der Kleingartenanlage „Freizeit Carlshöhe“,
im Westen: die Lindenhofer Straße.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Kapitel 6.) erfüllt die Ziele des RREP MS.

In der Karte des RREP MS hat der Planungsbereich keine explizite Darstellung.

Es ist eine Übergabestation für eine Ferngasleitung vermerkt sowie die Gasleitung an sich. Die Ferngasleitung verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereichs; auch die Übergabestation liegt außerhalb.

Weiterhin ist straßenbegleitend zur Lindenhofer Straße der Verlauf eines geplanten regional bedeutsames Rad routennetzes dargestellt. Die Planung der Wohnbauflächenentwicklung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Das Oberzentrum der Region ist die Stadt Neubrandenburg. (Ziel der Raumordnung gem. Punkt 3.2.1 (1) RREP MS). Die Stadt Neubrandenburg soll als überregional bedeutsames Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum gestärkt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die überregional ausstrahlenden Potenziale der Kultur-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie des Sports zur weiteren Profilierung der Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum genutzt werden (Punkt 3.2.1 (3)). Um diese Entwicklung zu gewährleisten, ist analog die Bereitstellung von Wohnraum, nicht nur in Form von Plattenbaugebieten (z.B. Datzeberg, Oststadt, etc.) und Wohnblocks (z.B. Vogelviertel, Innenstadt) auch im Bereich der Ein- und/oder Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Dies wurde durch eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 22.08.2019 bestätigt. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

4.2. Landesplanerische Stellungnahme

Die Stadt hat die Planung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte gem. § Landesplanungsgesetz M-V angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 22.08.2019 vor. Der Stellungnahme ist Folgendes zu entnehmen:

„Der Stadt Neubrandenburg wurde laut RREP MS die Funktion des Oberzentrums der Region zugeordnet (Programmsatz 3.2.1(1) RREP MS, Ziel der Raumordnung). Das Oberzentrum Neubrandenburg soll die Bevölkerung seines Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. [...] (Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS). Hierzu zählt unter anderen auch ein ausreichend differenziertes Wohnraumangebot. Zentrale Orte sollen überörtliche Bündelungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der [...] Siedlungsentwicklung [...] vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1(2) RREP MS).

Die Ausweisung neuer Bauflächen — ausgenommen Wohnbauflächen — soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS, Ziel der Raumordnung).

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten der Stadt Neubrandenburg im Ortsteil Carlshöhe. Das Gebiet umfasst eine Fläche, welche im Norden von der Straße „Am Waldfriedhof“, im Osten durch den Waldfriedhof, im Süden durch die Kleingartenanlage „Freizeit Carlshöhe“ und im Westen durch die „Lindenhofer Straße“ begrenzt wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnungsbaugrundstücken im östlichen Stadtgebiet, ist am Standort die Errichtung von Wohnbau land geplant. Im Randbereich sollen nicht störende friedhofsaffine Nutzungsarten etabliert werden. Auf dem Gelände befinden sich derzeit Gebäude sowie Betriebsflächen der ehemaligen Friedhofsgärtnerei und des städtischen Bauhofs.

Dem Programmsatz 3.2(1) RREP MS i. V. m. der Karte M 1:100.000 wird entsprochen, da nach dem RREP MS die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum der Region festgelegt ist und sich die Siedlungsentwicklung somit auf einen Zentralen Ort konzentriert.

Das Oberzentrum Neubrandenburg soll ausreichenden und qualitativ hochwertigen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stellen. Die Oberzentren des Landes sollen zur weiteren Erhöhung ihrer Attraktivität als Wohnstandorte beitragen. (Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS)

Das Vorhaben erfolgt als Nach- bzw. Umnutzung einer baulich genutzten Fläche an einem integrierten Standort innerhalb der Ortslage. Hierbei findet ein Altstandort im Siedlungsbestand Berücksichtigung. Die Vorhabenfläche passt sich in bestehende Siedlungsstrukturen ein. Der Innenentwicklung wird somit Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. (Programmsatz 4.1(2) RREP MS)

Die Ausweisung des Wohnbaulands erfolgt in Anbindung an die bebaute Ortslage, dem Programmsatz 4.1(6) RREP MS wird somit nachgekommen.

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

4.3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche sowie Grünfläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem

Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 stehende Aufstellung der 21. Änderung des FNP NB Teilfläche „Carlshöhe Ost“ wurde am 16.05.2019 durch die Stadtvertretung beschlossen.

4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die aktuelle gültige fünfte Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (ISEK 2035+) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilaräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist einerseits die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung u. a. durch die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen, Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften.

4.5. Einzelhandelskonzept

Im von der Stadtvertretung 2019 beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept, 1.

Fortschreibung (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, Dezember 2018) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert.

Um strukturschädigende Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu verhindern, empfiehlt das Einzelhandelskonzept bezüglich des Umganges mit Ansiedlungsvorhaben, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist.

Zur Untersetzung wurde eine speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellte, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste definiert.

Die für die Einzelhandelsversorgung des Gebietes nächstgelegenen Zentren befinden sich in der Oststadt (Nahversorgungszentrum Salvador-Allende-Straße und Stadtteilzentrum Lindetalcenter). Sie sind über die Lindenhofer Straße gut erreichbar.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Stadt Neubrandenburg und schließt sich im östlichen Bereich an das Wohngebiet „Carlshöhe“ an. An das Plangebiet im Osten angrenzend, befindet sich das Gelände des Waldfriedhofes; südlichen angrenzend eine Kleingartenanlage.

Der Planbereich beherbergt eine ehemalige Friedhofsgärtnerei und den Bauhof der Stadt Neubrandenburg.

Aktuell ist überwiegend eine Wiesen-/Brachland- bzw. Ödlandfläche vorzufinden, auf der ein verstreuter Baum- und Strauchbewuchs vorhanden ist. Innerhalb des Untersuchungsstandortes befinden sich Hochbaukörper aus Mehrzweck- und Hallenbauwerken, sowie einzelne Wege mit einer Betonplattenbefestigung. Weiterhin im Bestand sind vereinzelte Erdstoffhalten als auch Lagerhallen.

Der westliche Teilbereich war mit Gewächshäusern der Friedhofsgärtnerei bebaut.

Auf Grund der vorhandenen und ehemaligen Bebauung ist mit einer großflächigen anthropogenen Beeinflussung der obersten Bodenzone zu rechnen. Weiterhin sind vermutlich unterirdische Reste (z. B. Betonfundamente, Keller, etc.) der zurückgebauten Baukörper noch vorhanden.

Das Gelände ist leicht gewellt und in nordwestlicher Richtung geneigt. Es bestehen Höhendifferenzen von bis zu ca. 4 m.

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzgebietsschutzone III B (MV WSG 2445 05).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 6,76 ha auf den Flächen der ehemaligen Friedhofsgärtnerei Neubrandenburgs und des städtischen Bauhofs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft geschaffen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch Festsetzung von entsprechenden Verkehrsflächen. Es soll somit

die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Carlshöhe mit einer Wiedernutzbarmachung als Wohnbau land entwickelt und genutzt werden.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden.

Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ziele und Grundsätze der Planung/des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen pro Gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4,
- 59 Wohngebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus mit maximal 118 Wohnungen (1-2 Wohneinheiten je Wohngebäude),
- Größe der Grundstücke von mind. 350 m² für eine Reihenhaus-; bis max. 1.045 m² für eine Einzelhausparzellenbebauung,
- Schutz vor Verkehrslärm durch einen 2,00 m hohen Wall parallel zur Lindenhofer Straße,
- Durch die Festzungen zur maximalen Höhe der Gebäude und der Dachneigungen werden eingeschossige und zweigeschossige Gebäude entstehen, wobei das zweite Geschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden darf. Damit wird das Gebiet durch eine sichtbare eingeschossige Bebauung geprägt.
- Die ausschließlich eingeschossigen Gebäude östlich des Lärmschutzwalles besitzen Dachneigungen von 22° bis 45°, die übrigen zweigeschossigen Gebäude von 42° bis 45°. Flach- und Pultdächer sind somit ausgeschlossen.
- Die verkehrliche Erschließung wird über die Ausbildung eines Knotenpunktes mit der Lindenhofer Straße in Höhe Einfahrt Förster-Frimel-Straße mit Linksabbiegespur in das Wohngebiet Carlshöhe gesichert.
- Das Eigenheimgebiet wird verkehrsgerecht über eine Schleife erschlossen. Kurze Wege ergeben sich durch Mischflächen und Gehwege.
- Die Breite der Haupterschließungsstraße lässt einen Wechsel von parallel zur Straße verlaufenden Längspark- und Pflanzstreifen zu und sichert dadurch die Durchgrünung des Gebietes und die Abdeckung des Parkplatzbedarfes für Besucher.
- Stellplätze für Anwohner sind auf den Grundstücken in Freiaufstellung/Carports/Garagen möglich. Garagen und Carports stehen erst hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes.
- Sicherung von Wegebeziehungen durch das Gebiet in Richtung Waldfriedhof mit angelagertem Spielplatz und in Richtung Norden zur Bushaltestelle,
- Errichtung eines gemeinsamen Rad- und Gehweges entlang der Lindenhofer Straße,
- Berücksichtigung eines 16 m breiten seitlichen Abstands zwischen der Wohnnutzung und der Mitte der 110 kV Elektrofreileitung,
- Abbruch aller im Gebiet vorhandener baulicher Anlagen und Leitungen,
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der Hecke entlang der Straße Am Waldfriedhof,
- Erhalt und Entwicklung der Freifläche unter der 110 kV-Leitung zur Pflege von Natur und Landschaft.

Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen werden zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild weitere Festsetzungen aufgenommen.

Einbeziehung aller öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die auf Grund der Planung funktionell und baulich verändert werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). In den Abs. 2 und 3 sind die standardisierten Zulässigkeiten in diesem Gebietstyp geregelt, die gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO verändert werden können. Daher sind sie dem angestrebten

Gebietscharakter in diesem Bebauungsplan angepasst. Die klare Abgrenzung der zulässigen baulichen Anlagen verhindert eine über die festgesetzte Zweckbestimmung hinaus gehende Bebaubarkeit.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 8) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Bebauungsplangebiet sollen ausschließlich Wohngebäude entstehen, als Einzel-, Reihen-, oder Doppelhäuser. Sie können auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes beinhalten.

Der § 1 Abs. 9 der BauNVO bestimmt, dass wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Es soll die Möglichkeit gewahrt bleiben, dass der Hauptnutzung untergeordnete Ferienwohnungen auch zugelassen sind. Daher sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde, hier Wohngebäude anzusiedeln und der damit einhergehenden Vermeidung von weiteren Immissionsquellen zusätzlich zu den bereits bestehenden (Verkehr, Krematorium, Freileitung). Zudem soll die Versiegelung gering bzw. kleinteilig gehalten werden.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Der § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 kann Anwendung finden und wird daher nicht ausgeschlossen. Die Kompensationsermittlung in der Umweltprüfung beachtet diesen Sachverhalt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Die bei der gewählten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.

Erfahrungsgemäß ist einen GRZ von 0,4 bei Reihenhausbebauung nicht auskömmlich. Daher wird für das WA 3 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Damit soll die Flächenversiegelung auf ein maximales Minimum begrenzt werden; zumal bereits durch die Straßenbreitenausbildung umfassende Versiegelungen stattfinden, die das Kleinklima beeinflussen können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand der Siedlungsflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenhofer Straße.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 8) sind je Wohngebäude 1 bis maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Im WA 1, 2 und 6 werden maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Im WA 3, 4, 5 sowie 7 und 8 werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird für deren Dachoberkante (OK) durch einen, im jeweiligen Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Höhenpunkt über NHN bestimmt.

Das ermöglicht bei eingeschossigen Gebäuden unter Einhaltung des entsprechenden Dachneigungswinkelbereichs den Ausbau einer Dachgeschoßwohnung.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 1 und 6 wird auf OK 88,50 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 2 wird auf OK 90,50 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 3, 4 und 8 wird auf OK 91,50 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 5 wird auf OK 88,50 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 6 wird auf OK 86,00 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im WA 7 wird auf OK 89,50 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

6.3. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im WA 1, 2, 5, 6, 7 und 8 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 3 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Im WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Zulässigkeit der Hausformen für das WA 3 und WA 4 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und orientiert sich am Bestand der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Baugrenze verläuft im WA 4, WA 7 und 8 im Abstand von 3 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzung der Baugrenzen im WA 1 bis WA 6 wird durch die vorherrschenden und durch die mit der geplanten verkehrlichen Erschließung einhergehenden Lärmimmissionen maßgeblich bestimmt. Um ein ausreichend tiefes Baufenster zu ermöglichen, muss von dem Mindestmaß der Abstandfläche von 3 Metern zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung M-V um 1 Meter in Richtung vorgelagerten Straßenverkehrsflächen abgewichen werden; was ausnahmsweise gem. § 6 Abs. 2 Landesbauordnung M-V zulässig ist. Die Baugrenze verläuft somit im WA 1 bis WA 6 im Abstand von 2 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes ist unzulässig.

6.4. Grünkonzept

Das grüngestalterische Konzept konzentriert sich vor allem auf den östlichen Bereich unterhalb der Freileitungstrasse und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Fläche dient zudem der optischen und immissionstechnischen Abschirmung in Richtung Krematorium und der Straße Am Waldfriedhof.

Das Grünkonzept sieht weiterhin vor, dass straßenbegleitend Baumpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Pflanzungen erfolgen im Wechsel mit den Längsparkständen und Grundstückszufahrten. Auf die zeichnerische Festsetzung von Baumstandorten wird verzichtet, da die Lage flexibel bleiben soll bzw. sich nach den letztendlich entstehenden Grundstückszufahrten richtet.

Explizite Baumerhaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen.

Zentral eingerichtet werden soll ein Spielplatz mit einer Fläche von 456 m². Hierfür wird eine Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Spielbereich muss einen Abstand zur Freileitungstrassenmitte der 110-kV-Leitung von 17 Metern einhalten. Der Abstand wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund des hohen Kompensationsbedarfs ist eine Umsetzung der ausbleibenden Kompensation von ca. 74.000 m² Flächenäquivalent im Geltungsbereich des B-Plans nicht zu gewährleisten. Es muss daher eine externe Kompensationsfläche bzw. Maßnahme gefunden werden. Alternativ bleibt die Einzahlung in ein Ökokonto.

6.5. Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept wurde mit dem Sachbereich Straßenplanung der Stadt Neubrandenburg abgestimmt. Es werden Wohnstraßen und Geh- und Radwege festgesetzt. Die Wegeführung soll neben der auskömmlichen verkehrlichen Erreichbarkeit aller Grundstücke auch die Durchdringbarkeit des Wohngebietes für Radfahrer und Fußgänger auf kurzem Wege

ermöglichen. Hierfür sorgen die festgesetzten Wege von der Lindenhofer Straße in Richtung Friedhof und Krematorium sowie die direkte Erreichbarkeit der Bushaltestelle nördlich des Wohngebiets.

Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) ist einzuhalten. Weiterhin wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg (WSGVO Neubrandenburg) verwiesen.

Nach der Vorentwurfsbeteiligung ist für den Knotenpunkt an der Lindenhofer Straße eine Vorplanung der Verkehrsanlagen durchzuführen, um die Länge der Linksabbiegerspur zu definieren und die Sichtfelder zu prüfen (Sichtverhältnisse an Kuppe Lindenhofer Straße). Aufgrund der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenzen von im Mittel 15 Metern kann es zu ausführungstechnischen Anpassungen der Bordsteinanbsenkung kommen, was zum Ergebnis führt, dass Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken separat, als auch direkt nebeneinander liegen können.

6.5.1. Fließender Verkehr

Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

1) Straßenverkehrsflächen

Wohngebietsstraßen (Querschnittsgestaltung)

Der Weg A soll als Geh- und Radweg dienen und nur bei Rettungseinsätzen eine Befahrung ermöglichen. Er soll zwischen WA 4 und WA 5 zudem für Wartungsfahrzeuge der Stadtwerke Neubrandenburg nutzbar sein. Es ergeben sich folgenden Planstraßen, die wie folgt auszubilden sind:

Straße A (Trennungsprinzip, Tempo 30):

0,50 m Bankett

1,80 m Gehweg

2,00 m Grünstreifen (ohne Parken) mit Bäumen

5,55 m Fahrbahn

2,00 m Grünstreifen (ohne Parken) mit Bäumen

1,80 m Gehweg

0,50 m Bankett

14,15 m Gesamtbreite

Die Straße ist frei von Grundstückszufahrten zu halten

Straße B (Trennungsprinzip, Tempo 30):

0,50 m Bankett

1,80 m Gehweg

0,50 m Sicherheitsstreifen

2,00 m Längspark-/Grünstreifen mit Bäumen (wechselseitige Anordnung)

5,55 m Fahrbahn

0,50 m Sicherheitsstreifen

1,80 m Gehweg

0,50 m Bankett

13,15 m Gesamtbreite

Straße C und D (Mischungsprinzip, verkehrsberuhigter Bereich):

0,50 m Bankett

5,00 m Mischverkehrsfläche (mit 2,00 m breiten, punktuellen Längsparkständen und Grünflächen)

0,50 m Bankett

6,00 m Gesamtbreite

2) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Weg A (Geh- und Radweg)

0,75 m Bankett (Pflanzung kleinwüchsiger Sträucher vereinzelt möglich)

3,50 m Geh- und Radweg

0,75 m Bankett (Pflanzung kleinwüchsiger Sträucher vereinzelt möglich)

5,00 m Gesamtbreite

6.5.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. In der Planstraße B sind parallel zur Fahrbahn einseitige Längsparkstände im Wechsel mit Baumpflanzungen vorzusehen.

Gemäß § 49 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

6.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Abwasser festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen bestehenden Trafo und ein Pumpwerk im nördlichen Bebauungsplanbereich.

Für beide Anlagen steht zurzeit von der Lindenhofer Straße aus eine 3 m breite Zufahrt, mit Betonplatten befestigt, zur Verfügung. Eine Zufahrt muss für die Betriebsführung unbedingt beibehalten werden.

Zum Schmutzwasserpumpwerk gehören der Pumpenschacht, ein Schalt- und Steuerschrank sowie der Zulaufschacht. Der Pumpenschacht liegt gemäß Städtebaulicher Studie genau im Kreuzungsbereich Weg A/Weg zum Waldfriedhof. Der Schacht selbst, dessen Abdeckung sowie die Be- und Entlüftung ragen oberflur über das derzeitige Wegeniveau hinaus und kollidieren mit dem geplanten Wegekonzept. Mit Umsetzung des B-Planes muss die Zulaufgeometrie zum Pumpwerk geändert werden. Seitens neu-wab wird weiterhin die Kapazität des Pumpwerks geprüft.

Für die Versorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer weiteren Trafostation (5x5m) notwendig. Diese soll für den Aufbau eines leistungsfähigen Ortsnetzes möglichst zentral eingeordnet werden und für Wartungsfahrzeuge erreichbar sein.

6.7. Grünflächen

Im Bebauungsplan wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Fläche soll für die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgehalten und in der späteren Ausführungsplanung gestaltet werden.

Die im Norden festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche dient der Bestandssicherung. Neu- oder Umgestaltungen in dem Bereich sind nicht beabsichtigt.

6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

6.8.1. Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Um das Tötungs- und Verletzungsverbot von den Zauneidechsen nicht zu berühren, ist es notwendig, die Tiere vor Baubeginn (vor Baufeldfreimachung) eine Periode lang (April bis September) abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung mit einer entsprechend qualifizierten Fachkraft erforderlich. Ein Reptilienschutzzaun als Fanghilfe im Bereich der Lagerflächen, wo die meisten Nachweise bestätigt wurden, ist zu empfehlen.

V 2 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen und die allgemeine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. In Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit der Ringeltaube sind Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis 30. November) durch einen Sachverständigen zu begleiten bzw. im Vorfeld auf Brutgeschehen hin zu prüfen.

V 3 Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

V 4 Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen ist grundsätzlich mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

V 5 Zur Sicherung bzw. zur Wiederherstellung der Bodenfunktion und zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen ist im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung

(Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal (berufliche Qualifikation) durchzuführen.

V 6 Bei anfallenden Überschussböden bzw. bei Auf- oder Einbringung von Bodenmaterial auf dem Grundstück sind die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorgen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

V 7 Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten; insbesondere die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998).

V 8 Treten bei Erdbauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

V 9 Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

V 10 Für einen harmonischen Übergang von der Bebauung hin zum Waldfriedhof ist die die öffentliche Grünfläche und Hecke entlang der Straße zum Waldfriedhof zu erhalten.

6.8.2. Artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG bei tatsächlichem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten umzusetzen.

A 1 Ersatz für den Verlust eines Zauneidechsenhabitats

Vor dem Verlust einer Lebensstätte der Zauneidechse ist das Ersatzhabitat anzulegen, in dem die abgesammelten Tiere umgesiedelt werden können. Für das Zauneidechsenhabitat ist ein konkretes Konzept zu erarbeiten und vorzulegen.

Für das Zauneidechsenhabitat ist ein konkretes Konzept zu erarbeiten und vorzulegen. Möglicherweise eignen sich gemeinschaftliche Grün- oder Gartenflächen des geplanten Wohngebietes für das Ersatzhabitat oder auch der Bereich im südöstlichen Teil des Plangebiets welcher in der städtebaulichen Entwicklungsstudie als „Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft“ bezeichnet ist.

Es sind artspezifische Habitatstrukturen in ungestörte Bereiche und/ oder auf extensiv genutzte Flächen anzulegen. Der Lebensraum ist aus einem Mosaik aus lang- und kurzrasige Vegetationsbestände sowie vegetationsarme bzw. vegetationsfreien Flächen durch Schotter-/Sandmischung anzulegen. Diese Strukturen sollen Deckung und Nahrungshabitat bieten. In dem Vegetationsmosaik sind Sonn- und Versteckplätze durch Totholz-/Steinhaufen zu integrieren. Weiterhin sind Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere bereitzustellen. Für die Eiablage werden etwa 4 bis 10 cm grabbares Substrat unter Steinen, Bretter oder an sonnenexponierten Böschungen benötigt. Sandhaufen, die zum Teil mit Totholz und Steinen vermischt sind und mind. einem Meter in den Untergrund ragen, sind optimale Winterruheplätze.

Zur Schaffung eines geeigneten Habitats sind zusammenfassend folgende Strukturen herzustellen und in einem gesonderten Konzept darzustellen:

- Ruheplatz (Quartier),
- Eiablageplatz,
- Versteckplatz,
- Sonnenplatz,
- Jagdgebiet.

A 2 Ersatz für den Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren von Fledermäusen

Quartiere von Fledermäusen unterliegen dem Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 BNatSchG. Für die Einzelquartiere an den zwei Gebäuden sollten Ersatzquartiere an Gebäuden im näheren Umkreis im Verhältnis 1:5 geschaffen werden. Dies sollte bei der Bauplanung berücksichtigt werden. Das Wochenstubenquartier sollte bei einem geplanten Rückbau des Gebäudes so lange gesichert werden, bis sichergestellt ist, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist. Dies ist der Fall, wenn im direkten Umfeld oder an gleicher Stelle neue Quartiere die gleichen Bedingungen aufweisen, oder dem Wochenstubenverband ausreichend gleichwertige Quartiere im Umfeld zur Verfügung stehen.

A 3 Pflanzung bzw. Erhalt von dornigen Heckenstrukturen am Rande des Plangebiets

Zum Erhalt und der Förderung des Neuntöter-Brutrevieres ist eine dornige Heckenstruktur am Rande des Plangebietes zu integrieren. Der Standort sollte so gewählt werden, dass die Hecke durch eine Grünfläche begleitet werden kann und möglichst störungsarm liegt. Eine Zusammenführung der Hecke mit dem zu erbringenden Zauneidechsen-Ersatzhabitat ist dabei sehr günstig. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden, welche inselartig oder linear gepflanzt werden. Mögliche dornige Gehölze sind u.a.: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Heckenrosen (*Rosa canina*), die begleitet werden von z.B. Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Gewöhnlicher Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Besonders eignen würde sich dafür die südliche Grenze des Plangebietes am Übergang zur Kleingartenanlage, sowie die östliche Grenze des Plangebietes.

A 4 Höhlenbrüterkasten zum Ersatz des Wendehals-Brutplatzes

Der Verlust des Wendehals-Brutreviers sollte durch das Anbringen von zwei Höhlenbrüterkästen ausgeglichen werden. Denkbar wäre das Anbringen in einem trockenem, licht mit einzelnen Gehölzen bestandenen Bereich innerhalb des Waldfriedhofes oder zwischen Waldfriedhof und Lindenhofer Straße, nördlich des Parkplatzes. Bei der Anbringung sollte auf etwas solitär stehende Bäume geachtet werden, an denen Mardersichere Höhlenbrüterkästen (z.B. Modell „Mardersicherer Höhlenbrüterkasten“ der Firma Strobel, Art.-Nr. 312) in Stammnähe montiert werden.

A 5 Ersatz-Niststätten Brutvögel

Die Niststätten mehrerer im Plangebiet nachgewiesener Vogelarten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG über die Brutperiode hinaus geschützt und somit bei unvermeidbarem Verlust adäquat auszugleichen. Im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung (UNB LK MS) sind der Umfang und die Art der Ersatzniststätte zu konkretisieren. Die gegenwärtige Art und Anzahl der zu leistenden Ersatz-Niststätten (Grundlage ist der Brutnachweis der Art) ergibt sich gemäß Tabelle 15: Ersatz für Vogelarten des Umweltberichts.

Vor Baubeginn ist die tatsächliche Anzahl und Art der Niststätten an den betroffenen Gebäuden nochmals zu prüfen und ggf. anzupassen. Das Auftreten weiterer Niststätten, die bei der dreimaligen Kontrolle nicht aufgefunden wurden, ist wahrscheinlich. Die Maßnahme ist durch eine Fachperson zu dokumentieren.

Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wird im weiteren Planungsverlauf mit Konkretisierung der Eingriffsgröße ermittelt. Aufgrund der Höhe des prognostizierten Eingriffs kann im Vorfeld eingeschätzt werden, dass im B-Plangebiet wahrscheinlich nicht ausreichend Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

In erster Linie ist zu prüfen, ob im Stadtgebiet Flächen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vor haltig sind. Ist dies nicht der Fall ist Ersatzzahlung zu leisten. Hier gibt es die Möglichkeit in Höhe des Kompensationsflächenäquivalents eine Einzahlung in ein Ökokonto vorzunehmen.

Unterhalb der 110kV-Freileitung und der einzuhaltenden Sicherheitsstreifen ergibt sich eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ob diese Fläche ausreicht, um den Eingriff vollumfänglich zu kompensieren, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.9. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf dem Flurstück 30/15 wird auf den dafür vorgesehenen Flächen (parallel zur Lindenhofer Straße) die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 2 Metern festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf die bestehende Höhe der Straßenoberkante der Fahrbahnmitte der Lindenhofer Straße. Der Lärmschutzwall ist zu begrünen.

Die Pflege des Walls soll zum einen straßenseitig durch den städtischen Betriebsdienst erfolgen. Zum anderen sollen die Grundstückseigentümer selbst die Pflege grundstücksseitig vornehmen. Daher sind Einfriedungen der Baugrundstücke entlang bzw. mittig auf der Walloberkante zu führen.

Im WA 1 und 2 sind für Dachausbauten die schutzbedürftigen Nutzungen nur auf der Ostseite des Gebäudes zulässig.

Im WA 5 sind im Obergeschoss die schutzbedürftigen Nutzungen nur auf der Südseite des Gebäudes zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten gemäß 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 61 dB(A) oder höher ist. Als Ausnahme gilt bei Büroräumen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher. Die Bemessungsgrundlage ist der maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche III (65 dB(A)) oder IV (70 dB(A)) entsprechend den Eintragungen in der Abbildung 1 auf der Planzeichnung.

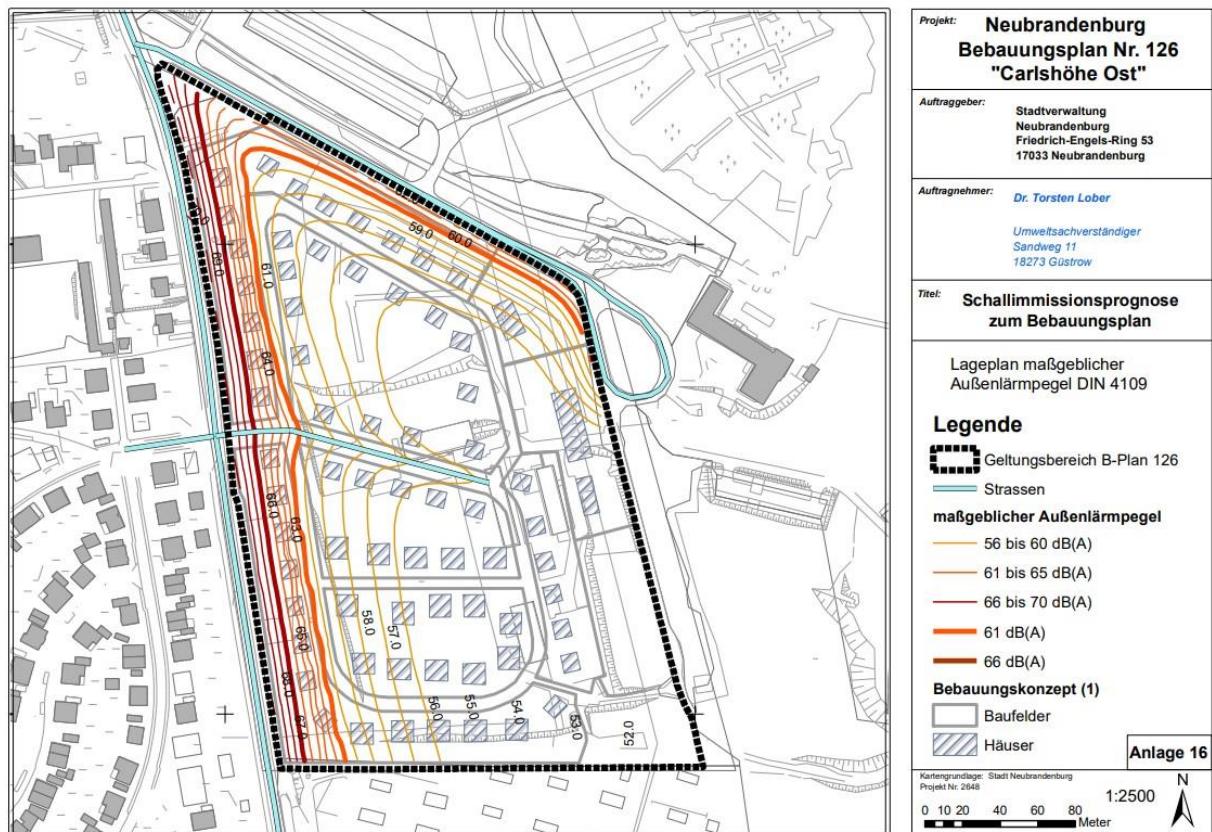
Im Schallimmissionsgutachten ist in der Anlage 17 der Verlauf und die flächige Dimensionierung skizziert. Im Bebauungsplan kann von der nördlichen Ausdehnung des Walls abgewichen und der Wall bis zum Ende des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (Bereich WA I) verkürzt werden, da die mögliche Bebauung mittels Baufensterfestsetzung nach Süden reglementiert wird. Die Aussagen aus dem Gutachten werden dadurch nicht beeinflusst. Diese Anpassung des Bebauungsplans wurde mit dem Gutachter im Vorfeld abgestimmt.

Ausnahmen:

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich z. B. durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Bauten der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem Geräuschimmissionsuntersuchungen von Dr. T. Lober, Ankershagen (s. auch Anlagen). Die Aufwallung ist erforderlich, um die durch den Autoverkehr der Lindenhofer Straße verursachten Lärmimmissionen zu minimieren.

Abbildung 1



Quelle: Auszug aus den Anlagen zur Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Carls Höhe Ost“ der Stadt Neubrandenburg vom 08.07.2025, Dr. T. Lober, Ankershagen 6.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nördlichen Planbereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke. Hierdurch soll die bestehende verkehrliche und mediale

Erschließung und Erreichbarkeit der Versorgungsflächen weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

6.11. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Im WA 4 wird entlang der, der Freileitung zugewandten Grundstücksgrenze, ein Streifen von 7 Metern für eine Bebauungsreglementierung festgesetzt. Der Streifen ist somit auch für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nicht baulich nutzbar. Die Festsetzung wird notwendig, um den allgemeinen Sicherheitstreifen von 23 Metern gemessen zur Freileitungstrassenmitte zu wahren.

6.12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zu Dachformen und Dacheindeckung, hervorspringende Bauteile und Vorgärten als Festsetzung aufgenommen. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind nötig, um den Siedlungscharakter zu steuern und an die Gegebenheiten der umgebenen Siedlungen anzupassen bzw. sich daran zu orientieren, so dass ein einheitliches „Siedlungsbild“ auch im Bereich des B-Planes „Carlshöhe Ost“ erreicht wird.

Dächer und Dacheindeckung

Im WA 1, 2 und 6 sind als Dachform für Hauptgebäude nur geneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 22° bis 45° zulässig.

Im WA 3, 4, 5, 7 und 8 sind als Dachform für Hauptgebäude nur geneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 42° bis 45° zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen. Die gewählte Dachneigung wurde aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten bestimmt. Gründächer sind als Dacheindeckung zulässig.

Hervorspringende Bauteile

Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinausragen.

Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um einen Meter überschreiten.

Vorgärten

Schottergärten sind unzulässig. Wärmepumpen in dem Freiraum zwischen dem Gebäude bzw. der aufgehenden Gebäudefassade und dem vorgelagerten Straßenraum (Vorgärten) sind unzulässig.

Aufgrund des geringfügig versickerungsfähigen Bodens würden Schottergärten dazu beitragen, den Bodenwassergehalt stetig gesättigt zu halten. Zudem beeinflussten sie das Microklima negativ.

7. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

7.1. Kataster- und Vermessungswesen

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

7.2. Baugrundverhältnisse/Regenwasserversickerung

Dem Bebauungsplan liegt eine geotechnische Stellungnahme bei. Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Oberbodenbereiche schlecht wasserdurchlässig sind, sodass nach

Niederschlagsereignissen von einer oberflächennahen Ausbildung von Stau- und Schichtenwasser (Pfützenbildungen) auszugehen ist.

Hinsichtlich der Straßengründung ist zu beachten, dass u. a. ein Bodenaustausch von mindestens 20 - 30 cm im gesamten Ausbaubereich vorzusehen ist (vgl. 2. Absatz, Seite 16 der Stellungnahme).

Zur Rohrleitungsgründung ist der Einbau einer mindestens 0,2 m mächtigen steinlosen Sandschicht vorzusehen (vgl. letzter Absatz, Seite 16).

Im Plangebiet wurden ungünstige Versickerungsverhältnisse festgestellt, weshalb von einer flächenhaften Versickerung abzusehen ist (vgl. letzter Absatz, Seite 17). Im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort verrieselt werden. Überschüssiges Wasser soll gesammelt und durch geeignete Maßnahmen abgeführt werden (Regenrückhaltebecken, Rigolenversickerung, Ableitung ins städtische Netz (siehe auch Punkt 10.2).

Die Böden im Plangebiet gelten als gut bis nicht tragfähig und sind für eine Gebäudegründung zum Teil ungeeignet, sodass für einige Bereiche ein Vollboden austausch erforderlich ist (vgl. Seite 18). Unter Umständen kann es erforderlich sein eine Tiefengründung mittels Pfähle herzustellen (vgl. 1. Absatz, Seite 19).

Das Gutachten empfiehlt des Weiteren eine verdichtende Baugrunduntersuchung sowie eine Altlasten- und Kontaminationsuntersuchung.

7.3. Allgemeine umweltrechtliche Regelungen

Es erfolgt die Übernahme aus dem Umweltbericht des Büros Grünspektrum, Neubrandenburg.

V 3 Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

V 4 Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen ist grundsätzlich mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

V 5 Zur Sicherung bzw. zur Wiederherstellung der Bodenfunktion und zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen ist im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal (berufliche Qualifikation) durchzuführen.

V 6 Bei anfallenden Überschussböden bzw. bei Auf- oder Einbringung von Bodenmaterial auf dem Grundstück sind die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorgen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

V 7 Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten; insbesondere die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998).

V 8 Treten bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

V 9 Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

V 10 Für einen harmonischen Übergang von der Bebauung hin zum Waldfriedhof ist die öffentliche Grünfläche und Hecke entlang der Straße zum Waldfriedhof zu erhalten.

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 19731 in der aktuell gültigen Fassung ist durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.

8. Abfallentsorgung, Altlasten

8.1. Abfallentsorgung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt durch Sammelfahrzeuge über die vorhandenen städtischen Straßen, an denen die Grundstücke liegen. Dies gilt auch für die

Planstraße C und D. Hierfür wird ein entsprechend dimensionierter Wendebereich am Ende der Stichstraßen vorgehalten. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Vier-Tore-Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollen so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (ehemals BGV C27) § 16 Müllbehälterstandort und DGUV Vorschrift 70 - Fahrzeuge (ehemals BGV D29) § 45 Fahrzeuge sowie die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (ehemals BGI 5104) berücksichtigt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

8.2. Altlasten, Bodenschutz

Ein Auszug aus dem Altlastenkataster liegt für den angefragten Bereich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Flurstücke 30/11, 30/12, 30/17, 30/18 mit Schreiben vom 22.01.2025 vor. Demnach befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Schadenfälle wie größere Leckagen, Unfälle, Havarien, Brände usw. sind für die benannten Grundstücke nicht bekannt.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Im Ergebnis wird die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes im Hinblick auf Altlasten und Bodenschutz ggf. ergänzt.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchV Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

9. Immissionsschutz

9.1. Straßenverkehrsbedingte Immissionen

Es liegen das Verkehrsgutachten Verkehrliche Erschließung B-Plan Nr. 126 "Carlshöhe Ost" des Büros TSC Beratende Ingenieure Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Neubrandenburg und die darauf basierende Immissionsberechnung für BPlan Nr. 126 von Dr. Lober, Ankershagen als Anlagen zum Bebauungsplan vor.

Im Ergebnis der immissionsrechtlichen Auswertung der Verkehrslärmdata empfiehlt Dr. Lober die Errichtung eines 2m hohen Lärmschutzwalles parallel entlang der Lindenhofer Straße. Der Lärmschutzwall wird festgesetzt (s. Punkt 6.9).

9.2. Krematorium

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Krematorium. Die Verträglichkeit der Emissionen des Krematoriums auf die geplanten Nutzungen des Bebauungsplangebietes wurden gutachterlich untersucht und die zu erwartenden theoretischen Schadstoffbelastungen im Plangebiet ermittelt (s. Anlage zur Begründung).

Das Krematorium ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Der Immissionsbeitrag des Krematoriums überschreitet im Plangebiet die Irrelevanzschwelle, die in Anlehnung an die TA Luft mit 3 % des Immissionswerts festgelegt ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Schornsteinzüge des Krematoriums um etwa

8 m auf 22 m über Grund zu erhöhen und nebeneinander hochzuziehen. In diesem Fall gehen die Immissionen deutlich zurück und es ist in der Praxis von keiner Überschreitung der Irrelevanzschwelle auszugehen. Gemäß Nr. 4.1 TA Luft kann davon ausgegangen werden, dass von der Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.“ (siehe Seite 26 der Prognose der Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Carlshöhe Ost“, verursacht durch ein benachbartes Krematorium).

Um der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet Rechnung zu tragen, wurden unterschiedliche Lösungsansätze geprüft und diskutiert. Dabei sind der Vorhabenträger und der Betreiber des Krematoriums eng eingebunden. Das dazu laufende verwaltungsrechtliche Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Mit dem Fortgang des Verfahrens würde auch die entsprechende Darlegung fortgeschrieben. Weiterer Vortrag in späteren Beteiligungen bleibt vorbehalten.

9.3. Elektrische und magnetische Wechselfelder

Dem Bebauungsplan liegt ein Gutachten hinsichtlich der Immissionsuntersuchung über Elektrische und magnetische Wechselfelder bedingt durch die Hochspannungsfreileitung bei. Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die zulässigen Richtwerte eingehalten werden. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises teilt mit E-mail vom 13.05.2020 nach Auswertung des Gutachtens mit, dass die Stadt Neubrandenburg im Hinblick auf die Planungen zum B-Plan für Wohnbebauung den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission folgen sollte. Daraus ergibt sich, dass entsprechend 5.2 Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse des vorliegenden Gutachtens ein seitlicher Abstand von 16 m zur Trassenmitte eingehalten werden sollte. Dadurch ist sichergestellt, dass das maximal auftretende Magnetfeld höchstens 10 μ T beträgt. Dieser Wert ist mit der geplanten Grundstücksgröße laut Gestaltungsskizze der A & S GmbH Neubrandenburg vom 03.12.2019 fast umfänglich gewahrt. Ein Mindestabstand aller Grundstücke von zumindest 16,00 m wird für ratsam und umsetzbar erachtet. Damit wird die Stadt Neubrandenburg den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission vollumfänglich folgen.

Gerade mit dem Verweis auf die Vermeidung von Störeinflüssen von elektronischen Implantaten (beispielsweise Herzschrittmacher & Defibrillatoren) in dem Gutachten, ist es sinnvoll, die Planungen in Bezug auf den B-Plan 126 entsprechend anzupassen, um hier spätere Folgen auszuschließen. Da der empfohlene Mindestabstand laut gesetzlichem Grenzwert der 26. BImSchV für elektrische Felder (5.000 V/m bei 50 Hz) ab einem Abstand von 12 m zur Trassenachse der Hochspannungsfreileitung eingehalten wird, sind die oben zitierten und begründeten 16 m Abstand aufgrund Ihrer Relevanz maßgeblich.

Der Bebauungsplan regelt mit Festsetzung der Baugrenzen/überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung der Abstandsvorgaben bzw. das maximal mögliche Heranrücken der Wohngebäude in Richtung Freileitung im WA 3 bis WA 5.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über Bestandsanlagen und neu zu schaffende Infrastruktur sichergestellt werden.

Bei der Planung sind künftige Reparatur- bzw. Wartungsmaßnahmen an den Anlagen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Anlagen sollte ein Oberflächenschluss aus kleinformatigem, wieder aufnehmbarem Material vorgesehen werden.

Das ortsfeste Überbauen und das Bepflanzen der Anlagen sind nicht gestattet. Zum Überbauen zählt auch die Errichtung ortsfester Überdachungen jeder Art (z. B. Carport, mit dem Grundstück fest verbundenes Gewächshaus, usw.).

Ohne ausdrückliche Zustimmung der jeweiligen Versorgungsunternehmen sind Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Anlagen nicht gestattet.

Werden aus dem Vorhaben Anschlüsse an das Leitungsnetz oder die Änderung vorhandener Anschlüsse (auch Rückbau) notwendig bzw. sollte eine Umverlegung der Anlagen notwendig sein, ist der Versorger zu kontaktieren.

10.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über neu zu schaffende Trinkwasserversorgungsinfrastruktur. In den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsanlagen.

Die Hauptleitung muss in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

10.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Für das Stadtgebiet gilt die „Satzung der Stadt Neubrandenburg über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)“. Demnach sind Anschluss- und Benutzungspflichtige verpflichtet, ihr Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sobald auf dem Grundstück auf Dauer Schmutzwasser anfällt und wenn es durch eine Straße erschlossen ist, in der ein betriebsfertiger Schmutzwasserkanal mit Anschlusskanal zu ihrem Grundstück vorhanden ist. Die Abwasserleitungen befinden sich in Trägerschaft der neu.wab GmbH.

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Im vorliegenden Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise lokal zu beseitigen (Verwertung bzw. Versickerung auf dem eigenen Grundstück), wenn die Bodengrundverhältnisse dieses erlauben.

10.3. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung.

10.4. Gasversorgung

Die Erweiterung des Gasverteilernetzes ist nicht vorgesehen. Es befinden sich Bestandsanlagen im Geltungsbereich.

10.5. Fernwärmeverversorgung

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Es befinden sich keine Anlagen im Geltungsbereich.

10.6. Telekommunikation und Multimedialiadienste

Die Versorgung erfolgt über neu zu schaffende Medienversorgungsinfrastruktur. In den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich FM-Kabel und Rohrverbände.

10.7. Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über neu zu schaffende NS- und MS-Kabelinfrastruktur und eine Trafostation. In den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsanlagen.

10.8. Wärmeverversorgung

Die Wärmeverversorgung soll dezentral z. B. über Wärmepumpen erfolgen.

10.9. Straßenbeleuchtung

Grundsätzlich ist für die Anordnung der Leuchtpunkte die Festlegung der Beleuchtungsklasse und die darauf aufbauende lichttechnische Berechnung maßgebend. Diese Leistungen werden im Rahmen einer Fachplanung nachgelagert zur Bauleitplanung erbracht und beauftragt. Nach erster Sichtung könnte es aber aufgrund der Ausbaubreite auf eine beidseitige Beleuchtung hinauslaufen, deren Leuchtpunkte versetzt angeordnet werden.

Für die zukünftige Beleuchtung ist ein Bankett von 50 cm erforderlich. Eine normgerechte Ausleuchtung des gesamten Straßenraumes nur mit einseitiger Beleuchtung würde

Leuchtpunkte mit größerer Bauhöhe und ggf. mit Ausleger nach sich ziehen. Das könnte sich optisch bzw. ästhetisch nachteilig auf das Stadtbild auswirken.

11. Denkmalschutz

11.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß

§ 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

11.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale.