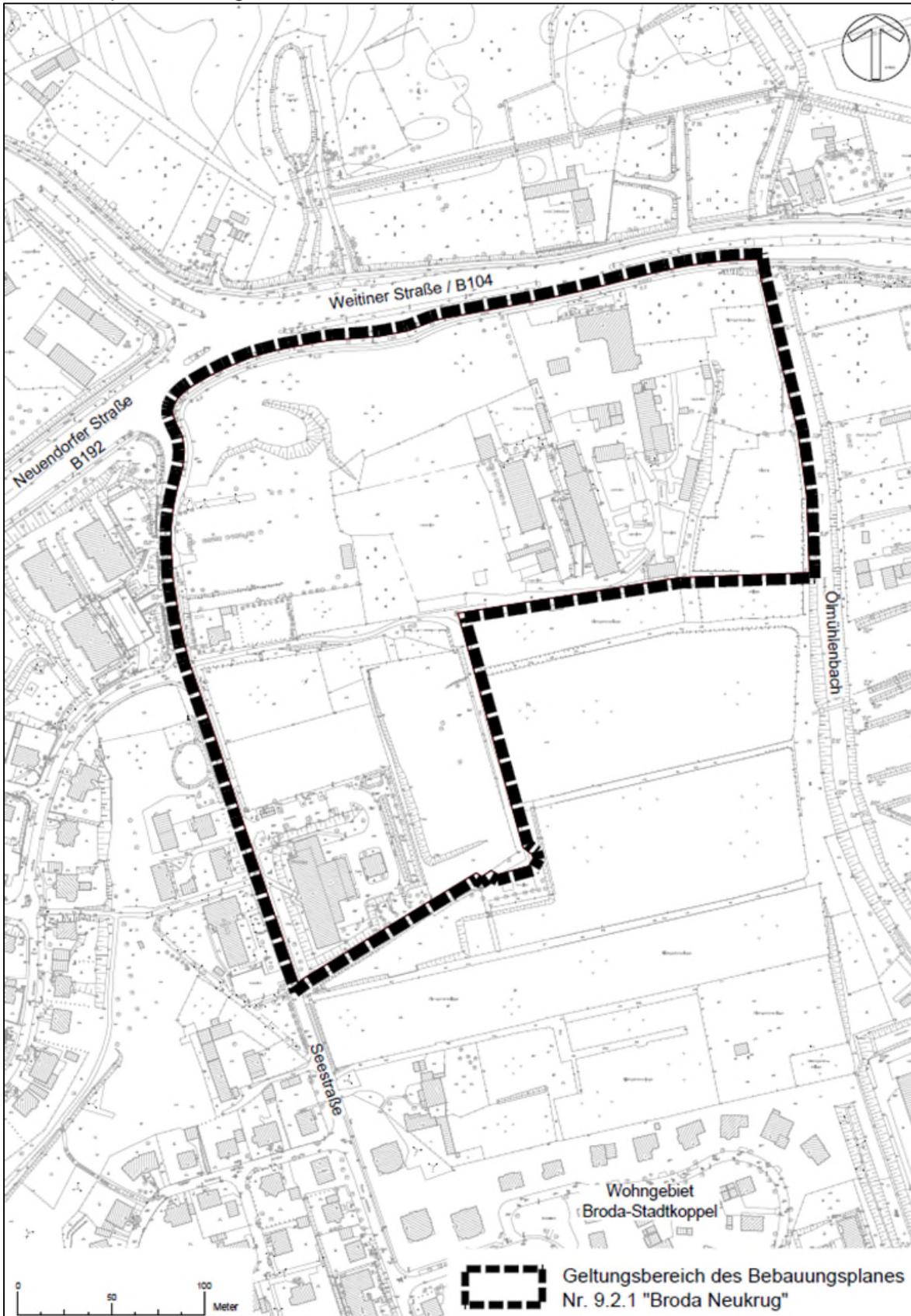


**Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg**
Bebauungsplan Nr. 9.2.1
„Broda Neukrug“

Begründung
(Stand Vorentwurf 24.06.2025)

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“

Stand: Vorentwurf / (24.06.2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3. Alternativen, Standort- oder Ausführungsvarianten für die Planung	4
1.4. Planverfahren	4
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Rechtsgrundlagen.....	5
2.2. Planungsgrundlagen	6
3. Räumlicher Geltungsbereich	7
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	7
4.4. Einzelhandelskonzept	8
5. Beschaffenheit des Plangebietes	8
5.1. Ausgangssituation.....	8
6. Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1. Städtebauliches Konzept	9
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3. Grünkonzept	17
6.4. Verkehrskonzept.....	18
6.5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	20
6.6. Hinweise	20
7. Abfallentsorgung, Altlasten	20
7.1. Abfallentsorgung.....	20
7.2. Altlasten, Bodenschutz.....	21
8. Immissionsschutz	21
9. Ver- und Entsorgung	21
9.1. Trinkwasserversorgung.....	21
9.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser	22
9.3. Löschwasserversorgung	22
9.4. Gasversorgung	22
9.5. Fernwärmeversorgung.....	22
9.6. Telekommunikation und Multimediadienste.....	23
9.7. Elektroenergie.....	23
10. Denkmalschutz	23
10.1. Bodendenkmale	23
10.2. Baudenkmale	23

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, für das Gebiet „Broda Neukrug“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ werden die Rechtsgrundlagen für die bauliche und sonstige Nutzung von der ca. 8 ha großen Flächen geschaffen.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes für die Funktionen: Wohnen, dem Wohnen dienende Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Sicherung des ansässigen Forschungs- und Technologieunternehmens. Durch weitgehende Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen, Brachflächen und Teilfläche der angrenzenden Kleingartenanlage Broda sowie durch die Sicherung der Erschließung soll die Entwicklung eines attraktiven neuen Stadtbereiches ermöglicht werden.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein neues Wohngebiet in der Stadt Neubrandenburg zu entwickeln, das das bestehende Wohnungsangebot durch vielfältige, barrierefreie und zukunftsorientierte Wohnformen ergänzt. Die Planung reagiert auf den steigenden Bedarf an qualitativem Wohnraum und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein nachhaltiges, sozial durchmischtes und städtebaulich integriertes Quartier. Eine Standortsicherung des Forschungsunternehmens für Lebensmitteltechnologie, die ZELT gGmbH, wird berücksichtigt.

Da sich das Plangebiet nicht im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befindet, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

1.3. Alternativen, Standort- oder Ausführungsvarianten für die Planung

In Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan, der gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Forschung ausweist, ist die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen an diesem Standort aktuell nicht erforderlich. Insofern werden durch den Bebauungsplan die Ziele neu definiert und auf einen Wohnungsbaustandort ausgerichtet. Die Forschungseinrichtung wird in den Bebauungsplan integriert und die Parameter zur optimalen Betreibung gesichert sowie der Schutz der neu geplanten Wohnnutzung festgeschrieben. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Für den Bereich der Wohnbauflächen wurden verschiedene städtebauliche Varianten mit dem *Büro Architekten- und Stadtplaner GmbH Neubrandenburg* entwickelt. Es wurde eine städtebauliche Variante der Gebietsentwicklung im Juni 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 Nordwesten und Norden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und zum Schutz dieser Bebauung selbst und den zu entwickelnden Standorten für Wohnungsbau innerhalb des Gebietes. Somit wurde eine geschlossene „Riegel“-bebauung mit Mindestgeschosshöhen erforderlich, die Konsequenzen aber auch Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung insgesamt aufzeigte.

Außerdem wurde ein Erschließungskonzept mit konkreter Straßenplanung vorgegeben, welches durch weitere private Straßen und Anlagen erweitert wurde.

Mit einem städtebaulichen Wettbewerb speziell zur „Riegel“-bebauung entstanden neue Ideen für die Entwicklung des Gesamtstandortes, die sich an der im Juni 2021 entwickelten Grundsatzvariante orientierten. Somit liegt diesem Vorentwurf eine weiterführende Bearbeitung zu Grunde, die in Form eines Bebauungsplanvorentwurfs gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausgearbeitet wurde.

1.4. Planverfahren

Das Planverfahren ist gemäß § 8 BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen und durch eine Umweltbericht zu ergänzen. Die erste Stufe ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans, die mit vorliegendem erarbeiteten Planungsstand durchgeführt werden soll.

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 Bebauungsplanentwurfes inklusive Vervollständigung der Begründung.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	13.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.01.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.06.2025- 18.07. 2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Veröffentlichung des Planentwurfs, der Begründung sowie der umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet	
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	

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- **Planungssicherstellungsgesetz** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist, befristet bis 30.09.2029
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVObI. M-V, S. 270, 351)
- **Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg** vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter 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 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz - LPIG**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.05.1998 (GVObI. M-V, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVObI. M-V, S. 149)
- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- **Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern** in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- **Waldgesetz** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794) Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12), neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V, S. 154)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 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)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 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. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)

2.2. Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg:

- Stand Topografie: April 2011
- Stand Kataster: August 2024
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (Vermessung Stand 12/2022) Vermessungsbüro Heike Hoffmann, Neubrandenburg

- 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. 8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Broda:

Flurstücke: 122/5, 122/10, 122/12, 123/1, 124/12, 124/15, 124/16, 124/17, 124/20, 124/21, 124/23, 124/24, 124/26, 124/27, 124/28, 124/29, 125/2, 125/12, 127, 128/12, 128/13, 193/4, 193/8, 201/26, 201/27 und 201/29,

sowie Teilflächen der Flurstücke: 122/6, 122/11, 123/2, 124/19, 124/22, 125/25, 128/14, 130/2, 193/7, 201/13, 201/16, 201/25 und 201/28.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, westlich des Stadtzentrums und südlich der Weitiner Straße, B 104 im Bereich der Straßengabelung mit der Neuendorfer Straße B 192

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- Im Nordwesten: den Verkehrsknotenpunkt Weitiner/ Neuendorfer Straße (B 192)
- im Norden: die Weitiner Straße (B 104)
- im Osten: den Ölmühlenbach
- im Süden: Kleingartenanlage Broda
- im Westen: die Seestraße

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt. Im weiteren Verfahren wird dazu ausführlicher ausgeführt. Eine aktuelle Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wird im Verfahren eingeholt.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil als gewerbliche Bauflächen und auch als Sondergebiet Forschung dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche wird insgesamt geändert, das Sondergebiet Forschung wird auf das Bestandsgrundstück reduziert.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der 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.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist einerseits die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und andererseits die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen und Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften. Das Konzept wurde am 27.03.2025 in der Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Weitere Argumente sind an dieser Stelle, wie folgt, ausgeführt. Die geplante Entwicklung hochwertiger Wohnangebote auf einer baulich vorgeprägten Fläche stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Neubrandenburgs dar. Sie nutzt vorhandene Potenziale im Stadtgebiet, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen, und trägt damit zur Schonung des Landschaftsraums bei. Das Vorhaben schafft eine weitere benötigte Ergänzung durch

qualitätvollen Wohnraum in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus kann durch die Attraktivität des neuen Quartiers ein gesamtstädtisch erwünschter Zuzug hochqualifizierter Fachkräfte gefördert werden. Gleichzeitig eröffnet sich die Chance, den Wohnungsmarkt in bestehenden Einfamilienhausgebieten – insbesondere in Broda – zu aktivieren: Ältere Eigentümerinnen und Eigentümer finden barrierefreie, altersgerechte Alternativen im neuen Quartier, während junge Familien freigewordene Einfamilienhäuser bei einem Verkaufsangebot erwerben könnten. So würde ein generationenübergreifender Mehrwert für die gesamte Stadt entstehen können.

4.4. Einzelhandelskonzept

In dem von der Stadtvertretung Der Stadt Neubrandenburg beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept von Dezember 2018 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Die nächstgelegene zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in den bebachtbaren Wohngebieten „Am Oberbach“ (Stadtteilversorgungszentrum) und im Wohngebiet „Brodaer Höhe“ (Nahversorgungszentrum). Die einem Allgemeinen Wohngebiet dienenden Läden gemäß § 4 der Bau NVO hingegen sind in diesem Gebiet zulässig. Somit entspricht die Nutzungsabsicht in diesem Gebiet dem Einzelhandelskonzept der Stadt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 13 m. Es ist in Bezug auf das zu Grunde liegende Höhennetz DHHN 2016 zwischen 15 m -28 m über Normalhöhe 0 (NHN) gelegen. Der höchste Punkt ist nördlich des neuen Zufahrtbereiches von der Seestraße in das Bebauungsplangebiet gelegen. Der tiefste Punkt liegt östlich zwischen dem bestehenden Gewerbegebäude und dem Ölmühlenbach.

Das Gelände weist eine gleichmäßig abfallende Topografie von Süd-Westen nach Nord-Ost auf. Laut einem Geodätischen Bericht von Mai 2023 in Bezug auf die Straßenplanung sind im Gelände gestört liegende Oberschichten vorzufinden. Der Baugrund lässt auf Geschiebemergel und Mergelschichten sowie Sande schließen. Eine mäßige bis schwache Wasserdurchlässigkeit wird aufgrund des hohen Schluff- und Tonanfalls bestätigt. Da die Versickerungsfähigkeit demnach schlecht ist, muss das Regenwasser abgeleitet und in ein Regenrückhaltebecken gebracht werden, welches bautechnisch noch genau geplant werden muss. Eine grobe Lageeinordnung ist im Plan gekennzeichnet.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Neuendorfer/ Weitiner Straße an, wobei teilweise verkehrlichen Nebenanlagen dieser bestehenden Straße in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, da die Flurgrenze die Verkehrsanlagen teilt und der Grenzverlauf des Plangebietes sich hier an der Grundstücksgrenze orientiert. Diese bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan nicht durch eine andere Nutzungszuweisung verändert. Die Flächen bleiben öffentliche Verkehrsflächen.

Zurzeit sind die überwiegenden Flächen unbewirtschaftetes Grünland, aufgegebene Kleingärten, alte Baracken, brachliegende Gewerbeflächen und mit individuellem Baumbestand versehen. Teilweise sind bewaldete Zonen entstanden, die einer Waldumwandlung unterliegen.

Als Bebauung existiert im westlichen Randbereich an der Seestraße eine private Eigenheim-Wohnnutzung und im Nordosten an der Weitiner Straße der Verwaltungsbau eines Baugewerbebetriebes (ehem. Baurep), dessen Nebenanlagen und Lagergebäude teilweise abgerissen wurden. Daran schließen sich östlich Grünbereiche mit einzelnen unter Schutz stehenden Bäumen wie auch Todholzbestände an, die artenschutzrechtlich begutachtet werden (AFB). Dieses Gelände ist in einem Überschwemmungsgebiet der Tollense gelegen und befindet sich im 50- m Gewässerschutzstreifen zum Ölmühlenbach. Im Süden schließt der Bebauungsplan mit dem Grundstück und der Bebauung und Nutzung des Forschungsunternehmens ZELT gGmbH ab. Südlich des oberen Teils des Geltungsbereiches schließen sich Kleingärten an, die sich auch an der Grenze des im unteren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fortsetzen.

Die Flächen befinden sich zum Teil in privatem und städtischem Besitz.

Der zurzeit in Überarbeitung (zwecks Aktualisierung) befindliche artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wird u.a. Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und

Zauneidechsen nach sich ziehen, die als Festsetzung in der weiteren Planbearbeitung aufgeführt werden. Schutzzonen für den Uferbereich des Ölmühlenbaches werden benannt und sind zum Schutz von Fauna und Flora zu berücksichtigen. Dazu wird in der weiterführenden Planung ausgeführt, und die fachlichen Aussagen und Regelungen aus dem AFB werden zu beachten sein.

In dem ebenso in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden und Flächen, Wasser und Grundwasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und ihre Wechselwirkungen behandelt und werden im weiteren Verfahren als Teil der Begründung hinzugefügt. Eine grobe Einschätzung lässt eine Vereinbarkeit mit diesen Zielstellungen erwarten, die mit entsprechenden Vermeidungs- und auch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans zu regeln sein werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestaltung und das Ortsbild zu qualifizieren. Das geplante Wohngebiet soll sich durch folgende Merkmale auszeichnen:

- **Modellcharakter für nachhaltige Stadtentwicklung:** Das Gebiet wird als beispielhaftes, zukunftsweisendes Wohnquartier konzipiert, das ökologische, soziale und gestalterische Qualitäten vereint.
- **Städtebauliche Einbindung:** Die Siedlungsstruktur ist durch eine starke Durchgrünung geprägt und nimmt Bezug auf die angrenzende Kleingartenanlage sowie die Nähe zum See.
- **Gartenstadtprinzip:** Vorgesehen ist eine Siedlung mit grünen Vorgärten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen, nutzbaren Straßenräumen sowie einer lebendigen Nachbarschaft.
- **Vielfältiges Wohnangebot:** Es werden unterschiedliche Haustypen und gebietsbezogene Gestaltungsvorgaben definiert. Das Wohnungsangebot umfasst verschiedene Größen, Standards und Nutzungsmodelle – von Mietwohnungen über geförderten Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen.
- **Integration bestehender Gewerbestandorte:** Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (ehemals Baurep und ZLT) werden als nicht störendes Gewerbe in das Quartier integriert und erhalten Entwicklungsperspektiven im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets und als Sondergebiet Forschung.
- **Innovatives Verkehrskonzept:** Das Mobilitätskonzept sieht eine weitgehend autoreduzierte Erschließung mit randseitigen Stellplätzen vor. Die Straßenräume werden vorrangig als Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet, wobei eine kurzzeitige Anfahrt zu den Gebäuden (z. B. für Be- und Entladen) möglich bleibt.
- **Zukunftsorientiertes Energiekonzept:** Im geplanten Wohngebiet wird vollständig auf den Einsatz fossiler Energieträger wie Gas und Öl verzichtet. Stattdessen kommen strombasierte Heizsysteme – wie z.B. Wärmepumpen – zum Einsatz. Ergänzend werden Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung vorgesehen. Diese sollen sowohl zur Deckung des Wärmebedarfs als auch für den Haushaltsstrom und die Versorgung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität genutzt werden. Ziel ist ein möglichst hoher Grad an Energieautarkie und die Senkung von CO₂-Emissionen.

Die neue konzeptionelle Idee ist, eine offene gartenstadt-bezogene Baustruktur aufzubauen, die unter Anwendung nachhaltiger alternativer Funktionszuordnung, Wohnen, Freizeit, soziale Begegnung und Verkehrserschließung vereint. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere unter Berücksichtigung der familien- und kinderfreundlichen Bedürfnisse, auch die der jüngeren und älteren wie auch körperlich eingeschränkten Menschen gerecht zu werden, sollen durch möglichst viele barrierefreie Angebote in der Erschließung, in Mobilität und sozialer

wie auch kultureller Infrastruktur neue Formen des Zusammenlebens, der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung entwickelt werden, die auch für künftige Generationen werthaltig sind. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes, der durch Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen und Grünbereiche städtebaulich neu geordnet wird.

Die verkehrliche Anbindung dieses Gebietes wird neu geschaffen und zum einen über die Seestraße und zum anderen über die Weitiner Straße, dort als „Rechts rein und rechts raus“-Lösung erfolgen.

Im Gebiet entsteht eine Ost-West-Erschließungsstraße (Planstraße A) über die der südliche Teil der Stellplatzsammelanlage erreicht werden kann.

Von dieser Straße aus führt Richtung Süden eine weitere neue Straße (Planstraße C), die den südlichen Bereich des Plangebietes erschließt. Sie endet in einem neuen Wendebereich.

Von der nördlichen Zufahrt in das Plangebiet über den neu ausgebauten und ehemaligen Zufahrtsbereich für das Baugewerbegrundstück ist die Anbindung der neuen Planstraße B geplant, die als Parallele zu der Neuendorfer und Weitiner Straße im Bogen nach Westen verläuft. Zwischen diesen bestehenden Straßen und der höher gelegenen neuen Planstraße B (einseitig mit Stellplätzen in 90 Grad-Aufstellung) liegt ein begrünter Böschungsbereich. Die Planstraße B schließt im Westen an die Seestraße an und wird in beiden Richtungen befahrbar sein.

Über den gleichen neuen nördlichen Zufahrtsbereich ist in Richtung Osten eine neue Straßenanbindung geplant (Planstraße E), über die auch die Parkplätze des nördlichen Teils der Stellplatzsammelanlage (siehe Punkt 6.2.1 Stellplätze und Garagen) angebunden sind und die Grünbereiche einschließlich Regenrückhaltebecken (RRB) erreicht werden können.

Die Erschließungsachse der Parkplätze der Sammelanlage, die privat bleiben, ist ab dieser Zufahrt bis Richtung südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine öffentliche Straße (Planstraße D), die dort wieder an die Planstraße A anschließt.

Zwei weitere private Stichstraßen (Planstraßen **G** und **F**) gliedern das Baugebiet im Innern von Nord nach Süd und erhalten direkt hinter dem nördlichen Bebauungsriegel eine Wegeverbindung, die den Anschluss an die westliche und östlichen Gebietsbereiche ermöglicht. Die östliche (Planstraße **F**) von beiden Erschließungsstraßen wird barrierefrei ausgebildet. Hier wird der Wendepunkt noch überarbeitet. Für die westliche Straße (Planstraße **G**) ist die Wendemöglichkeit (insb. für Müllfahrzeuge) noch zu überprüfen.

Durch den geschlossen gebauten „Riegel“ sind an 3 Stellen öffentliche Durchgänge durch die Gebäude geplant, die rechtlich mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht dinglich gesichert sind und damit den Anschluss an die Weitiner Straße und an die dortige Bushaltestelle herstellen.

Das topografisch bewegte Gelände führt auch bei den Straßenausbildungen zu aufsteigenden und abfallenden Bereichen, die den Straßenkörper selbst mit Abgrabungen und Aufschüttungen in seinem Böschungsbereichen flankieren, aber auch die entstehenden einzelnen Quartiere der Baugebiete auf unterschiedliches Niveau setzen. Auf das Gesamtgebiet bezogen verfolgt die städtebauliche Ordnung eine bauliche Abstufung, die mit der Geländebewegung mitgeht. Die Gebäudeanordnung selbst orientiert sich entlang der Straßenkörper fast geradlinig und ermöglicht somit eine Staffelung der Gebäude untereinander bis zu unterschiedlichen Geländeneiveaus innerhalb eines Gebäudes.

Dadurch werden Zugangsebenen für Garagengeschosse (teilweise) aber auch weitere Abstellräumlichkeiten barrierefrei geschaffen.

Wegeverbindungen werden auch in der öffentlichen Grünzone geschaffen, die das Gebiet einmal von Ost nach West durchkreuzt und mit breiteren Aufenthaltszonen für Spiel und Entspannung sowie den Zugängen zu den geplanten Spielbereichen ausgestattet sein wird. Die Wege führen bis hin zum Ölmühlenbach und knüpfen dort an weiterführende Wege in die angrenzende Garten- und Naturlandschaft südlich des Plangebietes an.

Gerade im östlichen Bereich des Bebauungsplans sind sensible Bereiche der Grünzone entlang des Ölmühlenbachs wie auch über das Gebiet verteilte teilweise unter Naturschutz stehende Baumbestände zu beachten und die auch damit im Zusammenhang stehenden faunistische Erhebungen.

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

aufgenommen, die aus dem noch in Erarbeitung befindlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und dem Umweltbericht (UB) übernommen werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und nach § 1 Abs.2 Nr.3 der BauNVO ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, das in seinen verschiedenen Teilbereichen unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeit und Höhenangaben sowie Bezugspunkten, zu Bauweisen, (offen, geschlossen, oder Baugrenzen) sowie Dachneigungen u.a. ausgewiesen hat und diese daher durch eine Signatur („Kettelinie“) voneinander getrennt werden. Die einzelnen Bauflächen werden nummeriert. Beides ist noch nicht dargestellt.

Gemäß § 4 Abs.1 der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

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 diesen Bebauungsplan angepasst.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs.4 BauNVO)
3. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe (siehe § 13 BauNVO)

Zum ersten Punkt: In diesem Bebauungsplangebiet werden bis zu 300 Wohnungen neu entstehen. Es sollen 1-Raum-Wohnungen bis 4-Raum-Wohnungen überwiegend zur Vermietung, vereinzelt auch Eigentumsbildung, für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen angeboten werden. Gewerbeflächen werden vorrangig im nördlichen „Riegel“ entstehen.

Der zweite Punkt unter den zulässigen Nutzungen kommt der demographischen Entwicklung nach, insbesondere großer Nachfrage in Neubrandenburg für Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Bewohner in professionellen Einrichtungen und in einer zunehmend häuslichen Betreuung im Familienverband. Dieser Ansatz ist dem § 3 BauNVO „Reine Wohngebiete“ entnommen, die gemäß Abs.4 auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Bau NVO zu den zulässigen Wohngebäuden gehören.

Die Ausübung freier Berufe unter Punkt 5 ist gemäß § 13 der BauNVO auf Räume (keine Gebäude) beschränkt, soll aber ermöglicht werden, in den Gebäuden, die vorrangig dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen, diese Nutzungsart zuzulassen. Es wird damit auch der Tendenz Rechnung getragen, dass das Arbeiten insbesondere in der Branche freier Berufe zunehmend in Verbindung mit dem Wohnort ausgeübt wird. Für die vornehmlich besonders für diese Nutzungsart angedachten Gebäude in der geschlossenen Riegelbebauung ist eine Häufung dieser Nutzungsart und der unter Punkt 3 und 4 aufgeführten Nutzungen angestrebt. Nach der Definition zählen dazu selbstständige und eigenverantwortliche Ausübung von Berufen wie z.B. im heilberuflichen Bereich Ärzte, Therapeuten und Heilpraktiker, im wirtschaftlichen Bereich Rechtsanwälte, Steuerberater und Ingenieure oder im künstlerischen Bereich Designer, Schriftsteller und Maler.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungswesens einschließlich Räume für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 2 BauNVO)
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 1 BauNVO)
3. Anlagen für Verwaltung

Diese Nutzungen sind unter § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen und sollen in diesem Bebauungsplan auch so betrachtet werden, was einer überprüfbaren Unterordnung gegenüber der hauptsächlichen Wohnnutzung nachkommt. Das bedeutet, dass

über Ausnahmen entschieden wird, die in Art und Anzahl der hauptsächlichen Nutzungsart des Plangebietes untergeordnet sein müssen. Insbesondere Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) sind gemäß § 13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Für die vornehmlich besonders für diese Nutzungsart angedachten Gebäude in der geschlossenen Riegelbebauung ist eine Häufung dieser Nutzungsart angestrebt.

Unzulässig sind:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese unzulässigen Nutzungen sind nach § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan zugunsten der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollen. (Ladestationen für E-Mobilität sind davon nicht berührt und daher zulässig.) Die Flächenintensität eines Gartenbaubetriebes und einer Tankstelle sowie die mit damit verbundenen Emissionen und andere Störungen lassen sich nicht mit dem städtebaulichen Konzept und mit dem Charakter einer Gartenstadt vereinbaren.

Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs.2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Gemäß Abs.3 betrifft es Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit einem Eigengewicht von max. bis zu 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig sind.

In der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird außerdem angestrebt, für die erforderlichen Stellplätze der Wohnungen und Gewerbeflächen Angebote auf zwei Stellplatzsammelanlagen (zurzeit ca.75 und ca.105 Stellplätze) und die in Senkrechtaufstellung geplanten Stellplätze an der nördlichen Straßenkante der Planstraße B (derzeit ca.50 Stellplätze) außerhalb eines Teils der Baugrundstücke anzubieten.

Dadurch werden viele Baugrundstücke der Wohnbauflächen nicht durch Fahrverkehr beeinträchtigt und die baulichen Vorkehrungen, ob für Garagen oder Stellplätze, können beschränkt werden oder sogar entfallen (siehe zu § 12 Abs.6 BauNVO). Somit wird die Überbauung der jeweiligen Grundstücke von Versiegelungen oder Baukörpern für diesen Zweck entlastet zugunsten einer Ausnutzung der Wohnbaufläche für die Hauptnutzung und anderer Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck selbst dienen (gemäß §14 BauNVO).

Es steht nicht jeder Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Ein Schlüssel von 75-85 % ist die Basis für die angebotenen Stellplätze, die in vertretbarer Entfernung von ca.100 m zu den ihnen zugeordneten Wohnungen erreichbar sein sollen.

In den an der Planstraße B gegebenenfalls gewerblich genutzten Gebäudeeinheiten wird pro 43 m² Nutzfläche 1 Stellplatz vorgesehen. Ein Teil dieser gewerblichen Stellplatzbedarfe aber auch für Wohnungen wird in den Gebäuden der geschlossenen Bebauung entlang der Planstraße B mit ca. 45 Stellplätzen teilweise in Erdgeschosszonen realisiert. Außerdem werden in vielen Gebäuden direkt Räumlichkeiten integriert, die zum Abstellen von Fahrrädern u.a. Platz bieten.

Die bisher ermittelten Stellplätze können sich durch den Bedarf an zentralen Müllentsorgungsplätzen (ca. 7 bis 8 im Gebiet) oder 2 neuen Trafostationen (einmal südlich, einmal nördlich) noch reduzieren. Die Anordnung dieser Nutzungen ist platzmäßig und zwecks Erreichbarkeit in diesen Flächen vorgesehen. Endgültige Standorte werden in der weiterführenden Bebauungsplanung konkretisiert und die Verkehrsflächenausweisung angepasst.

Für einen darüberhinausgehenden Bedarf sollen Car-Sharing-Modelle geprüft werden und Alternativen für evtl. Fahrradausleih, aber auch für private Fahrräder nutzbare, zentrale bauliche Lösungen zum Fahrradabstellen (Ständer, überdachte Bereiche oder Boxen) auch Lastenräder einschließlich für Zubehör, wie Anhänger, Gepäck, Schutzkleidung sowie Lade- und Reparaturmöglichkeiten geschaffen werden. Ein spezieller Platz für PKW -E-Ladestationen und evtl. Car-Sharing-Fahrzeuge ist im Plangebiet gekennzeichnet.

Aufgrund der benannten alternativen Stellplatzlösungen für Pkw wie auch für Fahrräder sollen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO auf bestimmten Baugrundstücken (welche das sind, ist noch im weiteren Verfahren festzulegen) nur in beschränktem Umfang Stellplätze und Garagen zulässig sein.

Eine Stellplatzsatzung der Stadt Neubrandenburg gibt es nicht, wodurch die Vorschriften der Landesbauordnung und die Stellplatzrichtzahlen der EAR 05 (Empfehlung für Anlagen des

ruhenden Verkehrs herangezogen wurden. Die Fahrradabstellanlagensatzung der Stadt Neubrandenburg findet Berücksichtigung.

Zum ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum ist unter dem Punkt „Verkehrskonzept“ weiter ausgeführt.

Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung (§ 14 BauNVO) sind aufgrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Anforderungen zu unterstützen und deshalb zulässig.

Nebenanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen sind gemäß Abs.1a zulässig.

Als Ausnahmen sind Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser auch ohne Flächenausweisung im Bebauungsplan zulässig (siehe Abs 2). Eine textliche Festsetzung auf dem Plan erfolgt mit Weiterführung dieser Planung.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Anlagen der Kraft-Wärmekopplung innerhalb von Gebäuden sind zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (siehe Abs.3). Darüber hinaus sind Klimaanlage, Kühl- und Lüftungsgeräte sowie Luftwärmepumpen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen auf den Baugrundstücken zulässig, wenn sie die Lärmschutzparameter einhalten (siehe Punkt Immissionsschutz). Ein geeigneter Standort ist auch unter Maßgabe einer städtebaulich vertretbaren Lösung zu wählen. Für die allgemeine Voraussetzungen der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf § 15 BauNVO verwiesen, der u. a. auf Vermeidung von Belästigung und Störung abstellt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geregelt, dass die nach Satz 2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können (siehe unten). Diese Möglichkeit soll hier Anwendung finden, in dem für die Bebauung im Gebietsinnern überwiegend 0,4 -0,6 (pro Grundstück im weiteren Verfahren noch zu überprüfen) festgesetzt werden soll und für die nördliche und nordwestliche Randbebauung höherer Werte bis max. 0,8 bestimmt sind. Die Werte sind im Plan noch nicht vollständig eingetragen und werden in der weiterführenden Planung für jedes Grundstück bestimmt. Im Sondergebiet (SO) wird eine Grenze als Obergrenze von 0,8 angegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan für die Neubaugrundstücke mit Bestimmung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) als gerundeter Wert für jedes Grundstück in seinem Baufeld festgesetzt. Aufgrund der bereits vorliegenden Konkretisierung der Gebäudeplanung ist dieser Wert als vorläufige Angabe vorhanden. Es wird zu diesem gerundeten Wert eine Spanne vom 1 Meter , jeweils bis zu 50 cm höher oder tiefer festgesetzt, um noch Spielraum für die tatsächliche Höhe der OKFF zu haben.

Diese Spanne ist mit dem Bezugspunkt der Höhe des jeweiligen gebauten/vorhandenen Straßenabschnittes im Mittel abzugleichen, um angemessene Höhendifferenzen zwischen Straße und Baukörper zu erreichen, die zum einen der Barrierefreiheit bzw. technische und insbesondere der Oberflächenwasserführung auf dem Grundstück für den Bereich zwischen Baufeld (Baugrenze) und tatsächlicher Straßengrenze dienen. Dabei kann die Verziehung der Böschungen in den Randbereichen der Straße den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche oder Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland (Baugebiet-rot) liegt ohne die möglichen Zuschlagsflächen bei der Abgrenzung zu der tatsächlichen Straßengrenze nach Festlegung in Abstimmung mit der Stadt (siehe § 19 Abs.3 BauNVO). Eine textliche Festsetzung wird dazu im Plan noch aufgenommen. Somit ist eine frühzeitige und eindeutige Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen überbaubaren Grundflächen (in m², GR) gegeben. Eine mögliche Zuschlagsfläche bewirkt eine leichte Vergrößerung des Baufeldes und kann in

Sinne der Reduzierung von Versiegelung berücksichtigt werden bzw. bei geringfügigen Überschreitungen begründet werden.

Der jeweilige Bezugspunkt der Straße wird für jedes Baugrundstück in einem Baufeld ermittelt und ist auf die Höhe des jeweiligen gebauten/vorhandenen Straßenabschnittes im Mittel auf die an ihr liegende Grundstücksgrenze bezogen. Eine Vorplanung der Straßen ist bereits Grundlage der Planung und kann zur Orientierung herangezogen werden. In Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg ist im Zuge der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige diese genaue Höhe vor Baubeginn zu ermitteln. Auch sinnhafte Abweichungen davon sind abzustimmen, wenn z.B die Grundstückslänge den Bezug auf einen Punkt nicht rechtfertigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist mit dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 BauNVO geregelt, was bedeutet, dass nur 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. (Überschreitung im WA möglich, siehe oben).

Bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Anlagen nach § 19 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) diese überschreiten, maximal bis insgesamt 0,8. Da für viele Grundstücke die Anordnung der Stellplätze in Sammelanlagen erfolgen soll, wird für diese Grundstücke eine geringere *Überschreitung mit Nebenanlagen von 25 %* festgesetzt und dafür die GRZ selbst bis zu 0,6 erhöht. Analog wird eine entsprechende GR ermittelt. Die einzelnen Grundstücke erhalten im weiteren Planverfahren diese Angaben.

Die geschlossene Randbebauung von Nordwesten bis Norden des Baugebietes ist aus Lärmschutzgründen (siehe Punkt 8 Immissionsschutz) und aufgrund der intensiven Bebauung der schmalen Grundstücke mit einer GRZ von 0,8, das heißt zu 80 % bebaubar, was als Obergrenze auch für alle weiteren Nebenanlagen gilt. Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist hier nur in geringem Ausmaß zulässig (siehe § 14 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Als Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Anzahl angerechnet werden. Innerhalb des Planungsgebiet sollen mehrgeschossige Häuser entstehen, die in untereinander stufenweiser Einordnung in das bewegte Baugelände eine ausgewogene Bebauungshöhe in der städtebaulichen Wirkung entstehen lassen.

Es werden überwiegend 3-geschossige Gebäude, **(III)**, teilweise mit Dachgeschoss entstehen. Am nordwestlichen wie nördlichen Rand des Baugebietes entsteht eine zusammenhängende höhere Bebauung, da eine städtebauliche Dominanz entstehen soll und der Schallschutz für das Baugebiet gewährt werden muss. Nach den schallgutachterlichen Ermittlungen ist eine Geschossigkeit von 4-5 Vollgeschossen, **(IV und V)** erforderlich. Die in diesen Bereichen vorgesehenen Schrägdächer zählen nicht als Dachgeschosse, da sie ohne Nutzung bleiben und aus konstruktiven wie architektonischen Gründen ausgebildet werden sollen. Somit entsteht außerdem ein markanter, das Gebiet umfassender neuer städtebaulicher Saum entlang der großflächigen Verkehrskreuzung der Weitiner und Neuendorfer Straße, der das neu entstehende Baugebiet akzentuiert.

Die Angaben zu den Geschossigkeiten werden im Planvorentwurf exemplarisch dargestellt. Eine vollständige Festsetzung für jedes Baugrundstück wird im Zuge der weiteren Planbearbeitung erfolgen.

Nach § 21a BauNVO Abs.1 sind Garagengeschosse in einzelnen Gebäuden nicht auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn dazu eine Bestimmung im Bebauungsplan getroffen wird. In diesem Fall soll noch eine Ausnahme mit einer textlichen Festsetzung geregelt werden.

Die beiden privaten Stellplatzsammelanlagen (siehe oben) sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Gemeinschaftsanlagen in Sinne dieses § 21 a BauNVO, Absatz 2, für die aber keine Festsetzung zu der Hinzurechnung zur GRZ oder GR in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Flächenanteile sind indirekt bereits berücksichtigt (siehe Abschnitt Überschreitung der GRZ). Das Angebot von Stellplätzen auf diesen Flächen wird auf Nachfrage und mit individuellen vertraglicher Vereinbarung mit den Nutzern einer Wohnung oder eines Gewerbes geregelt und ist nicht in eindeutiger Zuordnung zu den Gebäuden geplant. Gleiches wird bei den Angeboten von Stellplätzen in den Gebäuden Anwendung finden.

Nach Abs.3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig. Eine weitere Überschreitung kann

ausnahmeweise zugelassen werden, wenn in anderen Baugebieten (innerhalb dieses Bebauungsplans) Flächen gemäß § 9 BauGB Abs.1 Nr.4 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dazu wird es eine textliche Festsetzung geben. Dies betrifft in diesem Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit-, und Erholungsflächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (siehe § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB). Möglicherweise wird ein Bedarf an den genannten Anlagen mit Flächenzuordnung in diesem Bebauungsplan zu kennzeichnen sein, die im Sinne der im Gesetz aufgezeigten Nutzungen auf dem jeweiligen Grundstück eine Funktion auch für andere Grundstücke übernehmen. (Das sind beispielsweise Abstellbereiche z. B. für Müllentsorgung, Bewirtschaftung der Außenflächen, Holzlagerung, Einlagerung über Wintermonate für Ausstattungsmaterial aus dem Außenraum, Wasserbevorratung, Fahrrad und Zubehör, Gartennutzung und Zubehör, feste Pavillons oder Überdachungen zum Aufenthalt im Freien, Rollatoren, Rollstühle, Kinderwagen, Spielgeräte, kleine Spielplatzflächen für spezielle Altersgruppen oder auch barrierefreie Angebote, weitere Stellplätze und Garagen, z.B. barrierefrei, weitere erforderliche Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück oder für Bewirtschaftungsgeräte, wie Rasenmäher u.a.) Eine entsprechende Festsetzung wird im Plan ggf. noch kenntlich gemacht. Die größeren Spielplatzflächen sind schon mit einem Symbol für „Spielplatz“ im Plan gekennzeichnet.

6.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden.

Die offene Bauweise (o) nach Abs.2 (bis zu 50 m Gebäudelänge) ermöglicht die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die baurechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO M-V) sind zu beachten. Entsprechend der städtebaulichen Idee eines neuen nachhaltigen, sozialen, nachbarschaftlichen und alternativen Wohnungsangebot sind diese Hausformen zulässig, ohne sie konkreter auf den jeweiligen Baugrundstücken festzulegen. Die Grundstücksgrößen und auch die Größen der Baufelder bieten ausreichend Platz für mehrgeschossige Wohn- und (Geschäfts)häuser mit neuen Wohnungsmietangeboten einschl. für gewerbliche Zwecke (siehe Art der Nutzung) wie auch zur Eigentumsbildung. Die offene Bauweise bezieht sich auf alle im Gebiet angeordneten Baufelder. Die im Nordosten und Norden umgebende Randbebauung- (Riegel) ist als eine geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs.3 BauNVO zulässig. Städtebaulich wie auch aus Lärmschutzgründen ist die geschlossene Bauweise für diesen Bereich erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen nach § 23 BauNVO haben in diesem Bebauungsplan im Prinzip Abstandmaße von 1 Meter zu den bisher geplanten Gebäuden, die in der veröffentlichten Städtebaulichen Studie von dem *Büro Milatz.Schmidt Architekten GmbH* aus Neubrandenburg entwickelt wurden. Das bedeutet, dass die Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen unterschiedliche, aber volle Meter, bzw., ½ Metermaße haben und von den regulär bauordnungsrechtlichen 3 Metern abweichen, wie an vielen Stellen jedoch einhaltbar. Die Grundstücksseiten, die direkt an den Straßenraum angrenzen enthalten demzufolge keine Abstandsmaße. Hier darf direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Das Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß über die Baugrenze hinaus ist gemäß Abs.3 zulässig.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO, wenn der Platz dafür zur Verfügung steht, mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, überschritten werden, bis auf die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Baugrenzen. Hier sind nur die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig. Stellplätze selbst sollen vor diesen Baugrenzen auch nicht entstehen, um ein geordnetes unverbautes städtebauliches Bild für den öffentlichen Straßenraum und damit den einsehbaren Bereich zu erhalten. Dies betrifft auch die Flächen vor den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Erschließungsstraße dienen.

Die Bereiche vor den privaten Baugrundstücken bis hin zu den öffentlichen Zonen ist aufgrund der beabsichtigten gestalterischen Qualität von Bedeutung. Falls auch diese Flächen, wie oben beschrieben, überbaut werden müssen, ist eine noch festzusetzende Regelung anzuwenden, die sich in den örtlichen Bauvorschriften zu Material, Maßen und Abständen wiederfinden wird. Zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Mauern sind bereits Festsetzungen enthalten.

Zu den Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt, die als Festsetzung getroffen wurden und im Verlauf der Planbearbeitung noch getroffen werden, wird im Folgenden ausgeführt.

Die ausreichenden Grundstücksgrößen ermöglichen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche, die überbaut werden darf einschließlich ihrer eingeschränkten zulässigen Überschreitung, eine weitestgehende Entwicklung eines naturnahen Freiraums auch auf den privaten Grundstücken, die dem Gartenstadt-Charakter entspricht. Darüber hinaus regeln die textliche Festsetzung den Umgang mit unbebauten Flächen, (Anmerkung: Terrassen gehören nicht zu diesen Flächen, sie sind Bestandteil der bebauten Flächen und werden in der Grundflächenberechnung berücksichtigt.)

Wie mit dem Niederschlagswasser zu verfahren ist, welches auf den Grundstücken anfällt, ist ebenso geregelt. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht erlaubt und durch bauliche Vorkehrungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu vermeiden. Hochwasser und Starkregen sind zunehmend einzukalkulieren, zumal Teile des Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet liegen. Aufgrund der Topografie werden sich potenzielle Starkregenereignisse vorwiegend flächenhaft mit geringen Überflutungstiefen ausbreiten. Dennoch sind diese häufiger werdenden Wetterereignisse zu berücksichtigen, weshalb jeder Grundstückseigentümer durch geeignete bauliche Maßnahmen auch selbst vorzusorgen hat, dass für sein eigenes Grundstück wie auch das des Nachbarn und des angrenzenden öffentlichen Raums keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Einsatz natürlicher Baumaterialien, die Anwendung erneuerbarer Energien sowie die mögliche Vermeidung intensiver Versiegelung tragen zusätzlich dazu bei. Darüber hinaus kommen diesen Maßnahmen die umwelt- und klimaschützenden Wirkungen zu, die im Umweltbericht näher erläutert sein werden. Es werden Hinweise auf dem Bebauungsplan aufgenommen werden, die Lichtemissionseinschränkung und die Verwendung von Glasmarkierungen zum Vogelschutz darlegen. Ausführlich ist dazu dann im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) weiter ausgeführt.

Da im Bebauungsplan neben den öffentlichen keine weiteren Grünflächen festgesetzt sind, ist die Erhaltung vorhandener Bäume, Sträucher und Hecken wichtig.

Die geschützten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und nach dem AFB noch vollständig in den Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Sollte eine die Fällung von geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Baumschutzsatzung der Stadt Neubrandenburg zu stellen und die verlorengelassenen Bäume im Plangebiet oder im angrenzenden Naturraum zu ersetzen.

Das Anpflanzgebot von einem größeren Baum auf dem Grundstück ab jeden angefangenen 800m² Grundstücksfläche trägt ebenso zur Entwicklung von Natur im Wohngebiet selbst bei und erhöht außerdem eine Durchgrünung mit Großgrün auch aus klimatischer Sicht und gestaltet den städtebaulichen Raum dieses großen Baugebietes neben den Bäumen im öffentlichen Bereich dieses Geltungsbereiches. Eine Pflanzliste ist als Hinweis auf dem Plan enthalten und hier ergänzend eingefügt.

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Arten

Mittelgroße und Kleinbäume

Art	Botanisch
Sandbirke	Betula pendula

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Echte Mehlsbeere	Sorbus aria
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturobst	Diverse Sorten

Für die betroffenen Arten im Geltungsbereich werden Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten und im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans verbindliche Vorgaben. Sie basieren auf der Herleitung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Sie werden in der weiterführenden Planung konkretisiert.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Bauzeitenregelung und die Hinweise zur bereits erwähnten Lichtemission und Glasmarkierung. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vor der Baufeldfreimachung zu realisierende Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel sowie das Ersatzhabitat und die Umsiedelung von Reptilien als auch ein 5-jähriges Monitoring vorgeschrieben.

Eine Zuordnungsfestsetzung ist eine textliche Festsetzung, die als mögliche Sammelausgleichsmaßnahme außerhalb der Bebauungsplangebietes in der Gemarkung der Stadt Neubrandenburg erforderlich wird. Sie wird ggf. auf dem Plan mit Lageskizze gekennzeichnet.

Zudem sind im Umweltbericht die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie klimarelevante Aussagen getroffen. Diese Erarbeitung ist noch nicht abgeschlossen.

6.3. Grünkonzept

Die Gestaltung des Bauareals ist auf eine offene durchgrünte Anlage ausgerichtet., wobei privat wie öffentlich/halböffentlich zugängliche Zonen ein homogenes grüngestalterisches Bild ergeben sollen.

Ein öffentlich durchführender Grünzug quert mittig das Baugebiet von Ost nach West. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie kleine Rasenflächen werden im Bebauungsplan nicht standortbezogen festgesetzt, jedoch als Mindestbepflanzung vorgegeben (textliche Festsetzung). Dabei sind standortgerechte Bäume zu wählen, die auch teilweise großkronig werden sollen. (Pflanzliste für Bäume).

Zur Pflege und Bewirtschaftung sowie Erreichbarkeit mit entsprechenden Nutzfahrzeugen sind Zufahrtswege geplant, die auch das Regenrückhaltebecken und die Spielplätze betreffen. Besonders in den öffentlichen Grünflächen aber auch den privaten Gärten sind Vorsorgemaßnahmen für den Rückstau von Regenwasser durch Mulden, kleine Senken und Gräben zu treffen, da Starkregenereignisse zunehmen und die Bodenqualität eine Versickerung erschwert bzw. nicht gegeben ist (siehe auch Punkt 5.1.). Aufgrund der Geländetopografie können diese Modellierungen der Bodenoberfläche in die jeweilige Gestaltung gut integriert werden. Die zeitweisen stehenden kleinen Wasserflächen bieten Gestaltungsqualität und unterstützen die Artenvielfalt von Fauna und Flora.

Ein detailliertes landschaftsgestalterisches Konzept soll die konkrete Gestaltung der Grünbereichen vorgeben einschließlich der Berücksichtigung von Spielgeräten, Bankstandorten, Schatten- und Sonnenplätzen, für Jung und Alt, Ruheazonen, Wegeführungen und ihre Ausbauarten, um Fuß- und Radverkehr gerecht zu werden.

Barrierefreie Lösungen stehen für alle Angebote im Mittelpunkt der Betrachtung. Die funktionsfähigen Anschlüsse an die angrenzende Umgebung sind für die Rad- und Fußwege ebenso von Bedeutung.

Es sollte Platz für Informationselemente, künstlerische Objekte, evt. mit Wasser (Trinkbrunnen z.B.) integriert werden. Der Name des Gebietes „Broda Neukrug“ gibt Anregung für diese Themen.

Einzelne kleine festgesetzte Grünflächen, insbesondere an der Kurvenstelle der Planstraße A, bieten die Möglichkeit von solitären Bepflanzungen, Schmuckpflanzung, Bänke zum Anhalten, (Warten, Treffen) u.a., wodurch ein besonders gestalteter Aufenthaltsbereich auch direkt an der Straße geschaffen werden kann.

Zu erhaltende Bäume, die unter Naturschutz stehen bzw. erhaltenswert sind, werden auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) benannt und bewertet. Mit weiterführender Bebauungsplanung werden sich daraus ergebende Festsetzungen, konkretisiert. In den im Plan gekennzeichneten und festgesetzten Straßenflächen sind Straßenbäume und kleine Grünflächen mit Anpflanzungen inbegriffen, die in einer konkreten Straßenplanung berücksichtigt werden.

In den Stellplatzanlagen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind in Abständen auch Baumstandorte mit ausreichend Platz für den Pflanz- und Lebensraum (Baumscheibe) zu integrieren, auch in den Stellplatzsammelanlagen.

Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbauten Flächen mit je einer Baumpflanzung zu versehen und die Flächen unversiegelt zu lassen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Nicht abgeleitetes Regenwasser ist für die Pflege der Grünbereich auf den Grundstücken vorzuhalten. Textliche Festsetzungen werden dazu formuliert.

6.4. Verkehrskonzept

6.4.1. Fließender Verkehr

Die bereits unter Punkt 6.1. dargestellten Lagebezüge der Erschließungsstraßen sind öffentliche und private Straßen. Die öffentlichen Straßen wurden anfangs durch die Planstraße A, B und C vorgegeben und durch eine konkrete Straßenplanung des Büros *TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen* aus Neubrandenburg bestimmt und in Lage und Maßen übernommen. In der weiteren Diskussion zum Verkehrskonzept sind dann Planstraße D und E als öffentliche Straßen dazugekommen. Die Maße für die Planstraßen sind im Plan als gesamte Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB mit kleinen Reserven angegeben.

Die Planstraße **A** ist die Hauptverkehrsachse im Gebiet und erschließt zu ihren beiden Seiten Baugrundstücke und den östlichen gelegenen südlichen Teil der Stellplatzsammelanlage an der Planstraße D sowie die geplante Spielplatzfläche. Zwischen den Stellplätzen sind entsprechend ausreichend breite Wegefurten zu gewährleisten. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert ggf. eine mögliche Weiterführung der Planung. Der Ausbau der Straße soll mit beidseitigen Gehwegen und öffentlichen Parktaschen einschließlich Grünstreifen und Baumpflanzungen erfolgen. Sie soll mit 30 km/h ausgeschildert werden.

Die Planstraße **B** beginnt mit der nördlichen Zufahrt in das Baugebiet und mündet in die Seestraße. Zweirichtungsverkehr mit einseitigem Gehweg und auf der anderen Straßenseite Zufahrten zu den senkrecht angeordneten Stellplätzen (privat) werden mit 30 km/h geregelt.

Der nördliche Zufahrtsbereich, wird als Straßenschleife ausgebildet, da hier nur „rechts rein und rechts raus“ gefahren werden kann und schließt nach Süden an die öffentliche Planstraße **E** an. In der Straßenschleife liegt auch die Zufahrt- und Abfahrt des Gewerbestandstücks. Sie erschließt die südlich angrenzenden Wohngebäude und die nordöstlich gelegenen Teile der Stellplatzsammelanlage durch Anschluss an die Planstraße D und an den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Die Planstraße E wird einen Gehweg, Parktaschen einschließlich Grün und Bäume erhalten und mit 30 km/h zu befahren sein.

Innerhalb der Stellplatzsammelanlage ist nur die Fahrgasse eine öffentliche Straße. Die Planstraße **D** führt im Süden an die Planstraße A heran und weiter an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Es wird höchstens 30 km/h oder sogar Schrittgeschwindigkeit (7 km/h) geregelt werden. Zwischen den Stellplätzen sind entsprechend ausreichend breite Wegefurten zu gewährleisten, um Zufahrten zu den Bewirtschaftungsbereichen und für Wegeanschlüsse (Rad- und Fußweg) freizuhalten.

Die Planstraße **C** führt mittig der Planstraße A nach Süden entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und erschließt westlich anliegende neue

Baugrundstücke. Sie endet in einer Wendefläche. Sie wird mit 30 km/h zu befahren sein. Sie erhält beidseitig Gehwege und Parktaschen auf der östlichen Seite.

Die bestehende Wegeführung Richtung Seestraße und der Parkplatz für die Gartenanlagen bleiben erhalten und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine Anbindung dieser Parkplatzfläche über den Wendebereich wird in der weiterführenden Planung geprüft.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwei private Erschließungsstraßen geplant, die senkrecht auf die Planstraße A zuführen. Sie bleiben Stichstraßen und werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Schrittgeschwindigkeit (7km/h) ist vorgegeben. Sie erschließen jeweils beidseitig Baugrundstücke und kreuzen den Grünzug. Wendemöglichkeiten sind eingeplant. Die westlich im Plangebiet eingeordnete Straße ist Planstraße G hat über eine Treppenanlage/ Rampe eine Fußwegeverbindung durch das nördlich angrenzende Gebäude. Die östlich davon gelegene Planstraße F erhält über die Wendefläche hinweg eine barrierefreie Anbindung durch das nördlich anschließende Gebäude hindurch.

In allen geplanten Straßen ist Rad- und Fußverkehr möglich. Zusätzlich wird ein Gehweg westlich der Stellplatzsammelanlage im Osten realisiert. Durch den Grünzug werden Wege für den Radfahrer und Fußgänger geführt. Die westlich gelegene und über die Seestraße erschlossenen Stellplatzsammelanlage erhält zwei in Richtungen Osten führende Fußwege, um kurze Entfernungen zu den Wohnungen zu erzielen.

Durch den geschlossen gebauten „Riegel“ sind an 3 Stellen öffentliche Durchgänge durch die Gebäude geplant, die rechtlich mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert sind und den Anschluss an die Weitiner Straße und an die dortige Bushaltestelle herstellen.

6.4.2. Ruhender Verkehr

PKW-Stellplätze

Zu den privat nutzbaren Stellplätzen, wie bereits ausgeführt, kommen Angebote im öffentlichen Raum dazu. In den Planstraßen A, B, C und E werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Parkplätze entstehen, die für Kunden- und Besucherverkehr gedacht sind einschließlich jeweils ausreichend barrierefreier Stellplätze. Teilweise werden bei Bedarf auch Möglichkeiten in den privaten Stellplatzanlagen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bestehen. Überschläglich werden dann insgesamt im Gebiet ca. 20 bis 25 Parkplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

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. Auf die Fahrradabstellanlagensatzung – FAAS der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird verwiesen.

Die Mehrzahl der Fahrräder wird auf den Baugrundstücken und dort teilweise auch in den Gebäuden untergebracht. Die konkreten Standorte werden in der weiterführenden Bebauungsplanung noch festgelegt. Öffentliche Fahrradabstellbügel werden je nach Bedarf integriert und bei Konkretisierung der Straßen- und Freiraumplanung berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden drei klar strukturierte Stellplatzbereiche ausgewiesen, die den ruhenden Verkehr effizient und geordnet aufnehmen und gleichzeitig einen Beitrag zur städtebaulichen Qualität leisten:

- An der Seestraße, in direkter Zuordnung zu den privaten Stellplätzen des Geschäftshauses „ZELT gGmbH“, entstehen ca. 100 bis 110 Stellplätze.
- Entlang der Planstraße B sind ca. 50 Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Diese Anordnung ermöglicht eine platzsparende und verkehrsberuhigende Integration in das neue Wohnquartier.
- Östlich der Bebauung, ebenfalls in Senkrechtaufstellung zur Planstraße D, entstehen ca. 70 bis 75 Stellplätze, die eine ausgewogene Verteilung der Parkmöglichkeiten im Plangebiet sicherstellen.

Für alle Stellplatzbereiche werden verbindliche Festsetzungen zur Begrünung und zur Pflanzung von Bäumen getroffen werden. Damit wird nicht nur das Ortsbild aufgewertet und verhindert das durchgängig versiegelte Flächen entstehen. Die geplante Gestaltung trägt zu einem angenehmen Mikroklima bei und unterstützt die Ziele einer klimaangepassten, nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zusätzliche Stellplätze können – abhängig von den finalen Gebäudekonzepten – im Erdgeschoss der künftig geplanten Häuser der Riegelbebauung vorgesehen werden. Insgesamt lassen sich auf diese Weise voraussichtlich etwa ca.45 Stellplätze realisieren.

Dem Gesamtkonzept liegt die Annahme eines zunehmend umweltbewussten Mobilitätsverhaltens der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zugrunde – mit dem Ziel, den Individualverkehr mit dem PKW nachhaltig zu reduzieren.

Fahrradstellplätze

Im Rahmen der Quartiersentwicklung wird ein besonderes Augenmerk auf ein nachhaltiges und fahrradfreundliches Mobilitätskonzept gelegt. Ziel ist es, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern komfortable und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereitzustellen.

Zur Umsetzung dieses Ziels sind in den Gebäuden der Riegelbebauung Abstellräume für Fahrräder in der jeweiligen Erdgeschosszone vorgesehen. Ergänzend dazu werden in den Außenanlagen 4 Standorte für Fahrradabstellanlagen errichtet.

Für die Mehrzahl der Gebäude in Innern des Bebauungsplans sind darüber hinaus Stellplätze für kleine Nebengebäude ausgewiesen, die ebenfalls zur Unterbringung von Fahrrädern genutzt werden können.

Mit diesen Maßnahmen wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Radverkehrs geleistet und die Grundlage für ein zukunftsorientiertes, umweltfreundliches und lebensnahes Wohnquartier geschaffen.

6.5. 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 werden örtliche Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen. Sie sind bisher zu Werbeanlagen und Einfriedungen festsetzungen formuliert. Sie werden noch zu Material, Maßen und Abständen bezüglich auf Nebenanlagen zwischen Gebäuden und Erschließungsstraßen ergänzt. Auch Aussagen zu Dachneigungen werden noch festgeschrieben.

6.6. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmegebiet 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.

Weitere Hinweise werden auch noch auf dem Planwerk zu Denkmalschutz, Altlasten, Bodenschutz und Maßnahmen zum Vogelschutz aufgeführt werden.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

7.1. 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 und die privaten Erschließungsstraßen G und F, an denen die Grundstücke liegen. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Vier-Tore-Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen. Alternativ wird derzeit geprüft, ob zentrale Abfallsammelbehälterpunkte eingerichtet werden können.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten 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.

7.2. Altlasten, Bodenschutz

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 ergänzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine gesicherten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 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, Rester 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.

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.

8. Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den dem Wohnen dienenden und anderen schutzbedürftigen Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fügt sich allgemein in die umgebende Wohnnutzung ein. Dementsprechend sind die Anforderungen bezüglich des Lärms für das Plangebiet und die Umgebung gleich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch die Planung belästigende Immissionen für die umgebende Wohnbebauung entstehen und die umgebende Nutzung belästigende Immissionen für das geplante Wohngebiet erzeugt.

Für die ZELT gGmbH wird noch gutachterlich überprüft, wie die Nutzungsanforderungen mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Festsetzungen aus dem Schallschutz werden sich für die Nutzungsflächen Sondergebiet „SO Forschung“ und für einen Teil der allgemeinen Wohngebietsflächen „WA“ ergeben und in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Riegelbebauung entlang der Planstraße B und E wird es eine Aktualisierung des Schallgutachtens geben, die die Bedingungen und Auflagen bezüglich des Schallschutzes konkretisiert. Auch diese werden sich in Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird im Zuge der Straßenerschließung neu geregelt und die Leitungen vorrangig in diesen Straßenbereichen liegen. Die Versorgung obliegt den Stadtwerken der Stadt Neubrandenburg. Die Trinkwasserleitung im Bereich der Kleingartenanlage wird stillgelegt und ist neu in der Planstraße A zu integrieren.

9.2. 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. Entsprechende Leitungen sind ins. In den privaten Straßen vorzusehen.

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 in das Netz einzuleiten, da die Bodengrundverhältnisse eine Versickerung nicht hergeben. Ein separates Leitungsnetz für Regenwasser ist bereits in Planung einschließlich der Dimensionierung eines Regenrückhaltebeckens (RRB). Konkrete Lagen und Größen der Leitungen und des Beckens werden mit der weiterführenden Planung dieser technischen Anlagen präzisiert und ggf. in Teilen ihrer Aussagen in den Bebauungsplan übernommen. Grundbuchrechte sind zu sichern.

9.3. 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. Es werden 96 m³/h benötigt, ggf. ist der Anschlusspunkt an die Hauptleitung im Norden der Weitiner Straße zu nutzen.

9.4. Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für die Neubaugrundstücke im Gebiet nicht vorgesehen. Im Rahmen der nachhaltigen Energieplanung für das Quartier Broda Neukrug wird bewusst auf eine Versorgung mit Erdgas verzichtet. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen langfristig zu reduzieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Stattdessen werden alternative, emissionsarme Wärmequellen geprüft, die den Anforderungen an eine zukunftsfähige Energieversorgung besser entsprechen. Die Entscheidung gegen Gas berücksichtigt zudem die absehbare Entwicklung gesetzlicher Rahmenbedingungen und steigender CO₂-Kosten. Damit wird ein wichtiger Schritt in Richtung klimafreundlicher Quartiersentwicklung vollzogen.

9.5. Fernwärmeversorgung

Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz wäre eine mögliche Lösung der Energieversorgung des betrachteten Quartiers. Allerdings liegt dieses mit rund 700 m Luftlinie zu weit entfernt, um einen Anschluss aus wirtschaftlichen Aspekten zu rechtfertigen. Zur Umsetzung des Konzeptes wäre ein Anschlusszwang erforderlich, dessen Akzeptanz in der betroffenen Bevölkerung derzeit sehr unsicher ist. Ein weiterer Nachteil ist, dass die Fernwärme

zu 100 % aus Erdgas gewonnen wird. Aus den genannten Gründen wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Neubrandenburg nicht weiterverfolgt.

9.6. Telekommunikation und Multimediadienste

Für alle Anbieter dieser Dienste werden bei der Straßen- und Erschließungsplanung Leitungsführungen vorbereitet. Eine Konkretisierung wird im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

9.7. Elektroenergie

Für das Neubauquartier Broda Neukrug in Neubrandenburg wird eine treibhausgasneutrale Energieversorgung angestrebt. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene Versorgungsoptionen geprüft. Unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte bietet die elektrische Energie als zentrale Versorgungsform viele Vorteile. Die Stromversorgung könnte vorrangig über Photovoltaikanlagen erfolgen, die auf Dach- und ggf. Fassadenflächen installiert werden. Diese Technologie ermöglicht eine klimafreundliche, wirtschaftlich tragfähige Stromerzeugung und trägt wesentlich zur Erhöhung des Autarkiegrads des Quartiers bei. Darüber hinaus dient der erzeugte Photovoltaikstrom nicht nur der allgemeinen Stromversorgung, sondern auch gezielt der Wärmeversorgung sowie der Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Fahrräder. Für die Wärmeversorgung könnten dezentrale Konzepte eine sehr gute Alternative darstellen, wie z.B. Wärmepumpen mit geringem Kostenaufwand und hoher Flexibilität sowie Infrarotheizungen, die als wartungsarme, kostengünstige Technik ohne Komfortverlust gelten. Beide Varianten ließen sich effizient mit lokal erzeugtem Photovoltaikstrom betreiben und durch smarte Steuerungssysteme ergänzen. Mit den angedachten Konzepten ließe sich eine zukunftsfähige, nachhaltigere und wirtschaftliche Energieversorgung des Quartiers sicherstellen. Zwei neue Trafostandort (5*5 m) sind vorzusehen., die das Gebiet im Norden und im Süden versorgen.

Die Straßenbeleuchtung ist in den öffentlichen Straßen in den Straßenkörper integriert. Für die privaten Erschließungsstraßen muss in Ermangelung von Platz ggf. auf angrenzende private Baufelder zurückgegriffen werden.

Die Leitungsbestände nördlich der Planstraße B bleiben bestehen und werden durch den Bebauungsplan nicht überplant. Die Bereiche sind lediglich als Bestand als Straßenverkehrsfläche übernommen.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit 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. Hinweise dazu werden auf dem Planwerk ergänzt.

10.2. Baudenkmale

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

Die aktuelle Liste der Baudenkmale kann auf der Internetseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://www.neubrandenburg.de> abgerufen werden.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Werden Denkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, ist durch die Eigentümer eine Nutzung abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des

Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will bzw. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Wird ein Denkmal veräußert, so haben gemäß § 8 DSchG M-V der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der für die Führung der Denkmalliste fachlich zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 DSchG M-V Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind. Hinweise dazu werden auf dem Planwerk ergänzt.