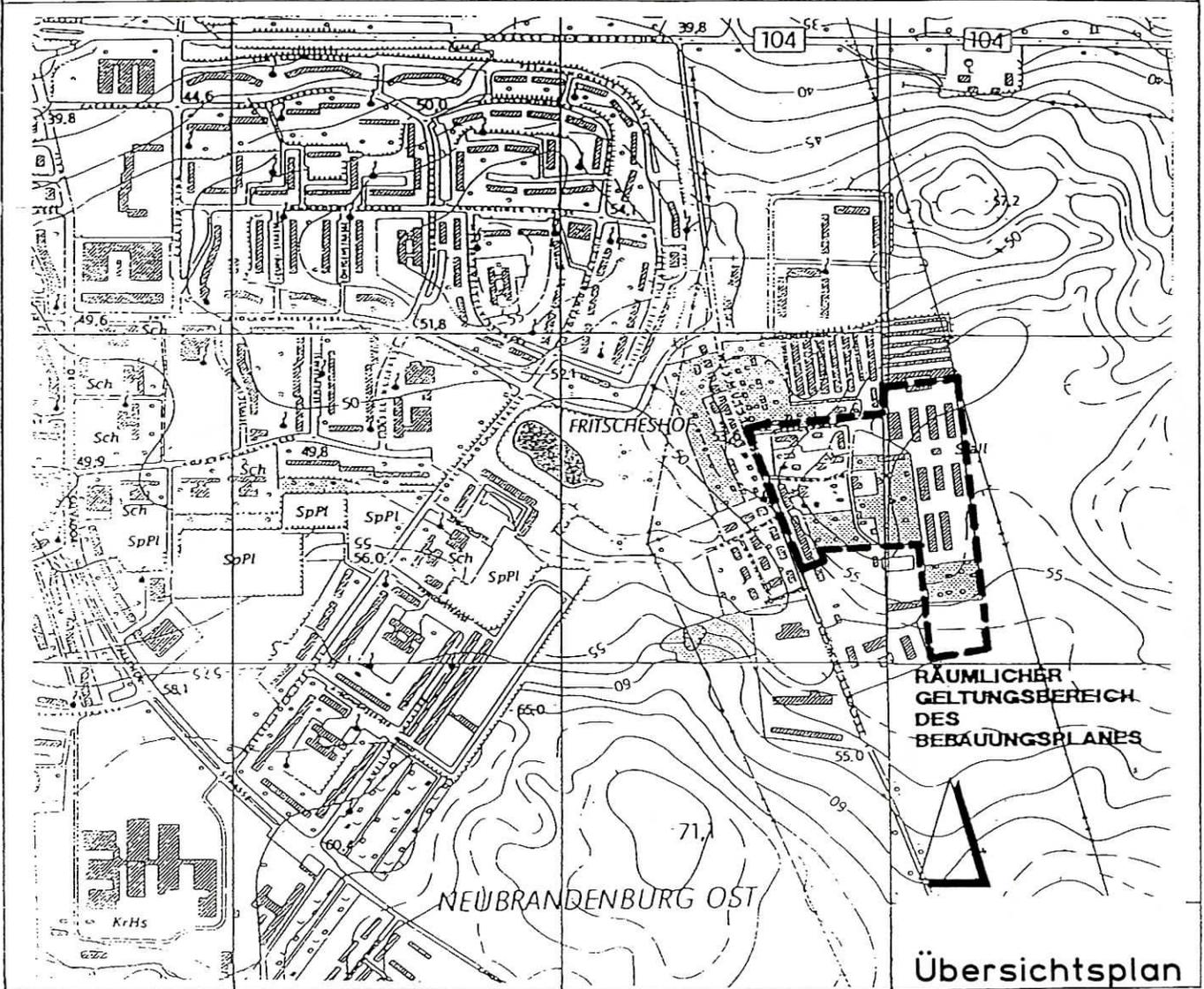


# BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT NEUBRANDENBURG ORTSTEIL FRITSCHESHOF



**STADT NEUBRANDENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 38**

**ORTSTEIL FRITSCHESHOF**

**Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB**

**Verfahrensstand:** § 10 BauGB  
Beschluß des Bebauungsplanes  
als Satzung  
§ 11 BauGB  
Genehmigung des Bebauungs-  
planes

**Auftraggeber:** Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanungsamt

**Planverfasser:** A & S - architekten & stadtplaner GmbH  
A.-Milarch-Straße 1, PF. 1129  
17001 Neubrandenburg

Ing. Brunhilde Ott  
Arch. für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann  
Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing.(FH) Karin Schröder  
Ingenieur für Straßen- und Tiefbau

**Neubrandenburg, August 1994**

## **INHALT :**

1. Planungsanlaß
2. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich
3. Einordnung des B-Planes in das gesamtstädtische Planungskonzept  
(Entwicklung aus dem F-Plan)
4. Beschaffenheit des Planbereiches
  - 4.1 Ortsbild und Ortsstruktur
  - 4.2 Eigentumsverhältnisse
  - 4.3 Boden
  - 4.4 Wasser
  - 4.5 Klima
  - 4.6 Vegetation
  - 4.7 Verkehrliche Erschließung
  - 4.8 Ver- und Entsorgung
5. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke
  - 5.4 Verkehrliche Erschließung
  - 5.5 Versorgungsflächen, stadttechnische Erschließung
  - 5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 5.7 Grünflächen
  - 5.8 Bepflanzung
  - 5.9 Textliche Festsetzungen
6. Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen und Maßnahmen zu ihrer Minimierung
7. Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichung des Bebauungsplanes

## 1. PLANUNGSANLASS

Mit der Auflösung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) "WISMUT"; Bereich Tierproduktion, die bis 1990 in Fritscheshof inmitten der Ortslage Tierhaltung betrieb, nahm eine Entwicklung ihren Anfang, die eine städtebaulich ordnende Planung erforderlich machte.

Die Stallanlagen der LPG werden gewerblich weiter genutzt, so daß weiterhin Gewerbeflächen an Flächen mit Wohnnutzung grenzen. Andere Gebäude der LPG und anderer abgewickelter Betriebe fanden neue Nutzer bzw. Käufer, treuhänderisch verwaltete und private Flächen wurden verkauft bzw. verpachtet und auch die verkehrliche Situation ist unzureichend gelöst. Um Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes zu schaffen, wurde die Aufstellung eines B-Planes für den Ortskern und seine östlichen Randbereiche erforderlich.

## 2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 38 der Stadt Neubrandenburg für den Ortsteil Fritscheshof wurde am 12.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg, ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 23.3.1992 über die Planungsabsicht informiert worden.

Das Amt hat im Antwortschreiben vom 27.03.1992 das Planungsvorhaben befürwortet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen der Flurstücke:

1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 3/3, 4/3, 5, 13/1, 13/2, 13/3, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 17/2, 18/1, 18/3, 18/4, 19/3, 19/5, 19/6, 19/7, 20/1, 20/7, 20/8, 46/23 ganz und die Flurstücke:

20/9, 43/8, 43/10, 43/11, 44/2, 46/3, 46/9, 46/13, 46/20 zu großen Teilen.

Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 4 der Gemarkung Neubrandenburg.

Die Flurstücke wurden aus dem Flurkartenauszug vom 13. Sept. 1994 im M 1:2000 in die Vermessung im M 1:1000 übernommen (siehe nachfolgende Bestandskarte).

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an einen teilweise verwahrlosten Garagengroßstandort, im Osten an das Gewerbegebiet Fritscheshof Ost (B-Plan Nr. 18) und im Süden an das Gewerbegebiet Fritscheshof Südost (B-Plan Nr. 13) und

das Gelände der Stadtwerke (ehemals Wasser AG). Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Wismutstraße, die Haupteerschließungsstraße des Dorfes.

### **3. EINORDNUNG DES B-PLANES IN DAS GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG AUS DEM F-PLAN)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg, der als Zielkonzept vorliegt, weist die Ortslage Fritscheshof als gemischte Baufläche - M - aus.

Mit der Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 38 ergab sich die Erkenntnis, daß die Wohnnutzung im Ortskern von Fritscheshof überwiegt und weiterentwickelt und verfestigt werden sollte.

Im östlichen und südöstlichen Randbereich allerdings soll zur Abgrenzung des Wohnbaulandes zu den Gewerbegebieten eine Mischnutzung erfolgen.

### **4. BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES**

#### **4.1 Ortsbild und Ortsstruktur**

Fritscheshof war ursprünglich ein kleines mecklenburgisches Gutsdorf mit der für diese Art von Dorfanlagen typischen Ortsstruktur bestehend aus dem symmetrisch angelegten Gutshof mit Gutshaus und Stallanlagen und der Katenzeile der Landarbeiter. Die Entfernung zur Stadt Neubrandenburg betrug ca. 3 km. Die ursprüngliche Dorfanlage ist noch erkennbar.

Nach 1945 wurden im Zuge der Bodenreform die Ländereien des Gutes an die ehemaligen Landarbeiter aufgeteilt. Es entstanden eine Vielzahl kleinerer Bauernstellen, die 1960 wieder kollektiviert wurden.

Nach der Gründung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften wurden Industriearbeiter der ehemaligen Wismut AG aus dem Erzgebirge im Dorf angesiedelt. Das Dorf erfuhr einen baulichen Entwicklungsschub. Die zu diesem Zeitpunkt entstandenen Einfamilienhäuser fügten sich gut in das Ortsbild ein.

Ende der sechziger Jahre entstanden 2 Wohnblöcke im Ortskern, von denen sich jedoch nur der 4-WE-Block in das Dorfbild einfügt. Schrittweise wurden Betriebe angesiedelt, wie zum Beispiel die Zwischengenossenschaftliche Bauorganisation (ZBO) und die HO-Verwaltung (heute als Sozialgericht, Büros und Bildungseinrichtung genutzt). Im Nordwesten und Westen des Dorfes entstand die Neubrandenburger Oststadt. Das Dorf war nun räumlich nicht mehr von der Stadt getrennt. Es bildete den östlichen Stadtrand.

Im Osten und Süden des Dorfes wurden in unmittelbarer Nähe von Wohnbauten landwirtschaftliche Produktionsgebäude errichtet, in denen Nutztierhaltung von Hühnern betrieben wurde. Im Norden wurden auf ca. 3 ha Fläche Garagen gebaut.

Das Ortsbild wird heute im Dorfkern geprägt von den gepflegten Anwesen entlang der Wismutstraße, des Steigerweges und des Hauerweges und vom wertvollen alten Baumbestand. Negativ im Ortsbild wirken sich die Baracken an der Wismutstraße, die ehemalige LPG-Verwaltung am Steigerweg und die Stallanlagen der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung oberhalb des Hauerweges aus. Die LPG-Verwaltung steht teilweise leer, teilweise wird sie als Videothek genutzt. In den Stallanlagen der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung befindet sich ein Stahl- und Eisenwarengewerbe und Büroräume. Dieses Gelände ist durch auffallende Unordnung gekennzeichnet. Gegenwärtig werden Umbaumaßnahmen vollzogen. Südlich der Stallanlagen sind Kleingärten vorhanden.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für die bereits unter Punkt 2 genannten Grundstücke nachfolgende Eigentümer im Katasterbuchwerk vermerkt (Unbeglaubigter Auszug aus dem Katasterbuchwerk Neubrandenburg vom 13. September 1994):

Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4

### 4.3 Boden

Fritscheshof liegt im Bereich des Rücklandes der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit.

Als Hauptsediment der Grundmoräne steht Geschiebemergel an. Durch Verwitterung der oberflächennahen Schichten entstand lehmiger Sand mit Ackerzahlen um 40.

Das Planungsgebiet steigt von der Wismutstraße im Westen (56,3 m HN) bis zum ehemaligen Gutshaus (58,4 HN) an und fällt dann in Richtung Osten auf 56,3 m HN ab.

In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände von 58,9 m HN auf 52,9 m HN ab.

Die Flächen der ehemaligen Tierhaltung sind als Altlastverdachtsfläche unter Nr. NB-AL/07/03/02 bei der Unteren Abfallbehörde registriert.

Am 12. Mai 1994 wurde daher die NUKEM Dresden, Niederlassung Penzlin, von der Stadt Neubrandenburg beauftragt, eine Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Geflügelintensivhaltung Fritscheshof durchzuführen.

Es handelt sich dabei um eine orientierende Erkundung. Es sollte festgestellt werden, ob auf dem Standort Kontaminationen vorhanden sind, die zu einer Schutzgutgefährdung im Zusammenhang mit der geplanten künftigen Nutzung des Standortes führen können. Das Ausmaß einer Gefährdung zu ermitteln, war nicht Anliegen dieser Untersuchungen.

Entsprechend dem Angebot vom 07.05.1994 beinhaltete diese Erstbewertung folgende Einzelleistungen:

- Vorrecherchen zum Standort
- Feldarbeiten
- laboranalytische Leistungen
- Bewertung der Ergebnisse.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden an 5 Ansatzpunkten Sondierungen abgeteuft und Bodenproben entnommen.

Das Ergebnis der Untersuchungen ist nachfolgend zusammengefaßt.

Es wurde zum Teil Stauwasser angetroffen (Bohrung 2, 4 und 5). Dabei handelte es sich im Bereich der Bohrungen 4 und 5 um angesammeltes Niederschlagswasser in vorhandenen befestigten und aufgefüllten Gruben.

Von den entnommenen Bodenproben wurde nur je eine pro Sondierung untersucht. Die Auswahl der entsprechenden Proben erfolgte aufgrund der organoleptischen Ansprache sowie der Ergebnisse von Voruntersuchungen (Leitfähigkeit und pH-Wert im Schnelleluat).

Weitere entnommene Bodenmischproben wurden als Rückstellproben gelagert und können im Bedarfsfall zu weiteren Untersuchungen herangezogen werden.

Das Untersuchungsspektrum wurde entsprechend der früheren Nutzung des Geländes und der daraus resultierenden möglichen Schadstoffe festgelegt.

Die Wertung der Untersuchungsergebnisse wurde anhand verschiedener Listen unter Beachtung der angetroffenen geologischen und hydrologischen Situation vorgenommen.

Es konnten im Verlauf der Untersuchungen folgende Feststellungen gemacht werden:

- Es sind Bodenkontaminationen im Bereich des Standortes "ehemalige Geflügelintensivhaltung Fritscheshof" zu verzeichnen. Diese Kontaminationen sind als geringfügig zu bewerten. Es handelt sich dabei nicht um Kontaminationen durch toxische bzw. kanzerogene Stoffe, sondern um Stoffe, die aufgrund einer höheren Konzentration Schaden verursachen können.
  - Phosphatkontamination      Sondierung 4
  - Ammoniumkontamination      Sondierung 4
  - Sulfatkontamination      Sondierung 2
  - Kaliumkontamination      Sondierung 2 und 4.
- Die Kontaminationen sind im Bereich der Sondierung 2 (Heizhaus) und der Sondierung 4 (Grundfläche eines ehemaligen Kotbunkers) angetroffen worden.
- Im Bereich der Bohrung 2 (Heizhaus) kann davon ausgegangen werden, daß die Kontaminationen durch den Umschlag von Brennstoffen und Verbrennungsrückständen hervorgerufen wurden. Typische kanzerogene Stoffe aus Verbrennungsrückständen, wie PAK, wurden nicht in gefährlichen Konzentrationen festgestellt.
- Die Kontaminationen im Bereich der Sondierung 4 sind offensichtlich durch die frühere Nutzung als Kotbunker hervorgerufen. Man kann aufgrund der aus unmittelbarer Nähe vorliegenden Untersuchungsergebnisse davon ausgehen, daß es sich an diesem Sondierungsansatzpunkt um eine befestigte Grube handelt und die Kontamination begrenzt ist auf diesen engen Bereich.
- Grundwasser wurde im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Stellenweise konnte jedoch Stauwasser nachgewiesen werden.
- Auf dem Gelände vorhandene Schächte erwiesen sich aufgrund der Befragung ortskundiger als Heizleitungsschächte.

- Im Bereich der Sondierung 5 waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Wellasbestplatten (Bruchstücke) abgelagert.
- Hinweise aus der Bevölkerung über weitere auf dem Gelände vorhandene Gruben mit toten Tieren (Geflügelpest) konnten im Rahmen der Standortbegehung sowie der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt werden.

Es werden folgende Empfehlungen hinsichtlich des Geländes der "ehemaligen Geflügelintensivhaltung Fritscheshof" gegeben:

- Das kontaminierte Material im Bereich des Heizhauses sollte entsorgt werden. Dabei wird es sich nach vorliegenden Erkenntnissen um geringe Mengen aus dem Oberbodenbereich, die auch visuell als Auffüllungen zu erkennen sind, handeln.
- Das in den Gruben unter den ehemaligen Kotbunkern angetroffene Material sollte ebenfalls entsorgt werden.
- Eine entsprechende Entsorgung der Wellasbestplatten im Bereich der Sondierung 5 sollte erfolgen.
- Sollten während der Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände Gruben mit toten Tieren angetroffen werden, wird empfohlen, weitere Untersuchungen an diesen Stellen einzuleiten.

Auf Grund der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen und der angetroffenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse ist insgesamt von einer geringfügigen Belastung auszugehen und eine akute Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, daß das Untersuchungsprogramm orientierenden Charakter trägt und sich die gemachten Aussagen nur auf die vorliegenden Untersuchungen beziehen. Die Eigentümer der Flächen 43/11, 44/2 und 20/9 werden über die umweltrelevante Erstbewertung und die sich für sie eventuell ergebenden Maßnahmen zur Sanierung des Bodens informiert.

Der vollständige Ergebnisbericht der umweltrelevanten Erstbewertung des Geländes der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung in Fritscheshof wird der Verfahrensakte zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 38 beigelegt.

#### **4.4 Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse ist der Bereich Fritscheshof dem Standorttyp C 1 (gespanntes Grundwasser im Lockergestein, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone >80 %) zuzurechnen.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt zwischen 27 und 33 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das zu bebauende Gelände befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Burgholz.

#### **4.5 Klima**

Das Planungsgebiet weist keine lokalklimatischen Besonderheiten auf, die im Bauleitplanverfahren von Bedeutung sind.

#### **4.6 Vegetation**

Hinsichtlich der potentiellen natürlichen Vegetation gehört der Raum Neubrandenburg zum Gebiet des klimatisch gemäßigten, schwächer maritim beeinflussten (Traubeneichen-) Buchenwaldes im Süden und Osten Mecklenburg-Vorpommerns.

Der westliche Teil des Planungsgebietes besteht vorwiegend aus Wohngrundstücken mit einem hohen Anteil von Zier- und Nutzgärten, Obstbäumen und wertvollen alten Laubbäumen (vorwiegend Linden, außerdem Eschen, Eschenahorn, Birken, Pappeln u.a., s. Bestandskarte).

Den östlichen Rand der Wohngrundstücke bildet eine Hecke.

Der Bereich der ehemaligen Stallanlagen weist einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen und somit wenig Vegetationsfläche auf.

An der Grenze zum anschließenden Gewerbegebiet steht eine Pappelreihe.

Den höchsten Vegetationsflächenanteil weisen die Kleingärten im südlichen Teil des Gebietes auf.

## 4.7 Verkehrliche Erschließung

### fließender Verkehr

Die Haupterschließungsstraße im Ortskern ist die Wismutstraße, die abzweigend vom Fritscheshöfer Weg (Richtung B 104) zu den Gewerbegebieten Fritscheshof Ost und Süd-Ost führt.

Sie ist in einem relativ guten Zustand und mit kleinteiligem Granitpflaster befestigt. Der beidseitig vorhandene Gehweg ist reparaturbedürftig.

Von der Wismutstraße zweigt der Hauerweg in östlicher Richtung ab. Er ist als Betonstraße ausgeführt. Der Hauerweg führt direkt auf das ehemalige Gutshaus zu. Dort verzweigt er sich in südlicher und nördlicher Richtung. Im Süden dient er der Erschließung von mehreren Grundstücken und als Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück 18/3 und als Zugang zu den Gärten auf den Grundstücken 16/3, 20/9 und 46/20.

In diesem Teil ist der Hauerweg unbefestigt.

Der befestigte Teil des Hauerweges führt in nördlicher Richtung weiter bis an den Steigerweg, der ebenfalls von der Wismutstraße abzweigt. Vom Steigerweg ist eine unbefestigte Zufahrt zum Garagenstandort und zu den Gewerbeflächen vorhanden. Der gewerblich genutzte Bereich der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung ist außerdem noch an die Steinstraße, die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes Fritscheshof-Ost angebunden. Der Steigerweg ist nur mangelhaft mit Betonplatten befestigt. Er ist in einem äußerst desolaten Zustand. Ein Gehweg ist nur teilweise vorhanden.

### ruhender Verkehr

Auf den jeweiligen Grundstücken sind ausreichend Stellplätze bzw. Garagen für die Bewohner und deren Besucher vorhanden. Auch die Architekturbüros, das Sozialgericht und die Bildungseinrichtung an der Wismutstraße haben ausreichende Stellplätze.

Im Bereich des 3-geschossigen Wohnblockes mit 14 WE sind jedoch nur 6 Stellplätze vorhanden. Auch die Stellplätze für die Videothek sind nicht ausreichend. Der Bushalte- und Wendepunkt ist funktionstüchtig, zentral gelegen, zweckmäßig gestaltet und stark begrünt. Er soll am Standort an der Wismutstraße zwischen Hauerweg und Steigerweg verbleiben.

## 4.8 Ver- und Entsorgung

### Wasserver- und Entsorgung

Die Ortslage Fritscheshof ist an das Wasserversorgungs- und Schmutzentwässerungssystem der Stadt Neubrandenburg angeschlossen.

Ein funktionierendes Regenentwässerungssystem ist nur im Gewerbegebiet Fritscheshof Ost ausgebaut worden. Im Dorf selbst entstehen gegenwärtig bei Regenwetter Probleme, die durch Schwarzeintrag in das Schmutzwassersystem begründet sind.

Der Baugrund eignet sich nicht sonderlich gut zur Versickerung.

### Elektroenergieversorgung

Im Bereich des Hauer- und des Steigerweges liegen Niederspannungskabel. Auch im Bereich des ehemaligen LPG Geländes muß mit Kabeln gerechnet werden, deren Suche durch den Rechtsträgerwechsel erschwert wird.

### Gasversorgung

Östlich der Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes liegt eine Erdgasleitung. Lt. Satzung besteht in Neubrandenburg Anschlußpflicht an leitungsgebundene Medien.

### Fernmeldeversorgung

Fritscheshof ist fernmeldetechnisch erschlossen.

### Müllbeseitigung

Wertstoffbehälter sind in zentraler Lage im Bereich der Buswartestelle aufgestellt. Die Müllentsorgung der privaten und gewerblichen Grundstücke erfolgt durch die Stadtwirtschafts GmbH Neubrandenburg. Gestalterisch weniger gelungen und überbemessen sind die Müllbehältereinhausungen am 14 WE Block und am Sozialgericht.

Die Reduzierung der Müllbehältereinhausung am 14 WE Block würde 2 zusätzliche Stellflächen schaffen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee**

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurden nach Auflösung von landwirtschaftlichen und anderen Betrieben im Dorf Fritscheshof Gebäude, Anlagen und Grundstücke verpachtet und veräußert, so daß die bestehenden städtebaulichen Mißstände keinesfalls behoben wurden, sondern sich teilweise sogar verschärften.

Der vorliegende Bebauungsplan geht davon aus, daß die Wohnnutzung im Dorfkern von Fritscheshof erhalten und weiterentwickelt wird. Daher wurden östlich des Ortskerns Wohngebäude beidseitig an einer Anliegerstraße, die Verbindung zum Hauerweg und zum Steigerweg hat, angeordnet. Zur Abgrenzung dieser Bebauung zum Gewerbegebiet Fritscheshof Ost wurde eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Das Gelände der ehemaligen Stallanlagen ist mit Wohngebäuden überplant. Mit der Realisierung dieser Wohnbebauung setzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein, die durch weitere Maßnahmen innerhalb der vorhandenen Bebauung unterstützt wird, wie z.B. die gestalterische Aufwertung und der Teilabriß des ehemaligen LPG-Büros (Videothek), Ersatzneubau bzw. gestalterische Aufwertung für die Baracken an der Wismutstraße, Umgestaltung und Teilabriß von Baracken auf dem Grundstück 13/1 sowie eine lockere Lückenbebauung auf gegenwärtig noch gärtnerisch genutzten Flächen. Es besteht die Möglichkeit, Einzelhäuser, Doppelhäuser und 2-geschossige Wohnbauten mit max. 8 WE zu errichten. Die Dachgeschosse können ausgebaut werden. Dachgaupen und Dachflächenfenster sind zugelassen. Das entspricht der vorhandenen Bebauung in der Ortslage Fritscheshof, wo zwar das Einzelhaus im Dorfbild überwiegt, aber auch Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Dorfgebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet - WA - und das MI - Mischgebiet - MI - festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da im Bereich des Ortsteiles Fritscheshof bereits 3 Tankstellen entstanden sind (Minol ARAL, FINA).

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig, da das Mischgebiet vornehmlich zur Abschirmung des Wohnens zu den angrenzenden Gewerbegebieten dienen soll.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Grundflächenzahlen die Obergrenzen nach § 17 der BauNVO (für das WA 0,4, für das MI 0,6 ) festgesetzt. In den Mischgebieten kann 2-geschossig gebaut werden, im allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls in dem Teilgebiet mit den Mehrfamilienhäusern (Hausgruppen) eine 2-geschossige Bebauung möglich, während in den Gebieten mit Einzel- und Doppelhäusern eingeschossig gebaut werden muß.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke**

Gemäß § 22 der BauNVO wird zugunsten des störungsfreien Wohnens, der städtebaulichen Gestaltung, der Belichtung und Belüftung im allgemeinen Wohngebiet - WA - und im Mischgebiet - MI - die offene Bauweise festgelegt.

Um eine variable Einordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde die Baugrenze großzügig um die Grundstücksgrenzen herumgeführt.

Es ist nur an einer Stelle eine Baulinie vorgegeben: Das Wohngebäude am Endpunkt des Steigerweges (dort steht jetzt die 1. Baracke der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung) soll in der Straßenachse stehen, um dort einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

#### Fließender Verkehr

Das B-Plangebiet liegt in Fritscheshof zwischen der Wismutstraße und der Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes Neubrandenburg Ost, der Steinstraße.

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt von der Wismutstraße über den Hauerweg und den Steigerweg.

Der Steigerweg wird auf 5,0 m Breite zuzüglich eines Grünstreifens und eines einseitigen 1,5 m breiten Gehweges ausgebaut.

Die Oberflächenbefestigung erfolgt mit kleinteiligem Betonpflaster wie z.B. Betonpflastersteine "Burghof".

Der Hauerweg wird in seinem südlichen Bereich auf 5,0 m Breite ausgebaut. Das beidseitige Bankett wird jeweils 0,25 m breit. Die gleichen Ausbauparameter werden für die Anliegerstraßen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angewandt (Straße B). Damit ist bei angestrebter langsamer Fahrweise ( $v = 30 \text{ km/h}$ ) der Begegnungsfall Pkw/Lkw gesichert.

Im Bereich des Mischgebietes wird von einem möglichen Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgegangen. Da die Straße A nur sehr kurz ist und Abbiegevorgänge die Regel sein werden, wird ebenfalls von einer erlaubten Geschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen. Damit kann die Straßenbreite auf 5,5 m reduziert werden. Beidseitig wird ein je 2,5 m breiter Grünstreifen und ein 1,5 m breiter einseitiger Geh- und Radweg angeordnet. Im Süden wird die Anbindung an die Haupteinfahrstraße des Gewerbegebietes (Steinstraße) vorgenommen.

Das B-Plangebiet verfügt damit über 3 Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, die ein Durchfahren z.B. für Müllfahrzeuge ermöglichen, auf Grund der relativ vielen Kurven aber nicht dazu animieren.

Die Zufahrt zu den Grundstücken 19/5 und 19/6 und 20/1 erfolgt über eine vorhandene gemeinsame Grundstückszufahrt von der Wismutstraße her. Diese Zufahrt befindet sich auf dem Flurstück 46/3, deren Eigentümer die Neubrandenburger Stadtwerke sind. Das Flurstück 46/3 (ehemals Wasser AG, WAB) soll veräußert werden. Für die Absicherung der Zufahrt ist daher eine Grundstücksteilung erforderlich.

Es ist beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt den Garagenstandort nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes Nr. 38 voraussichtlich als WA zu überplanen. Eine verkehrliche Anbindung ist für dieses Wohngebiet an die Straße B gegeben.

## Ruhender Verkehr

Entsprechend der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR 91, Ausgabe 1991 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 48 ergibt sich für das B-Plangebiet der nachfolgend dargestellte Bedarf an Stellplätzen und dessen Abdeckung:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze vorhanden	Zahl der notwendigen Stellplätze	Geplante Stellplätze
14 WE Wohnblock	6 Stellplätze 3 Garagen	14 WE x 1,5 = 21	Verkleinerung der Müllbehältereinhausung = 2 Stellplätze Aufstellen am Straßenraum = 3 Stellplätze $\Sigma$ IST + PLANUNG = 14 Defizit = 7 - öffentlicher Parkplatz Steigerweg
4 WE Wohnblock	3 Garagen 1 Stellplatz	4 WE x 1,5 = 6	2 Stellplätze werden auf dem Grundstück angelegt
6 Einzelwohnhäuser 3 Doppelhäuser (vorhanden)	2 oder mehr Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorhanden (31)	12 WE x 2 = 24	31 Garagen bzw. Stellplätze vorhanden
20 WE in Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant	-	20 WE x 2 = 40	Der Bau von Garagen in den Häusern und auf den Grundstücken ist zulässig. Weitere Stellplätze für Besucher sind auf den Grundstücken und Grundstückszufahrten auszubauen, ca. 55 Stellplätze sind insgesamt möglich.
Ca. 64 WE in Mehrfamilienhäusern mit max. 8 WE	-	64 WE x 1,5 = 96	Die notwendigen 96 Stellplätze sind auf den Grundstücken zu sichern.
<u>insgesamt</u> 115 WE BESTAND + PLANUNG	44 Stellplätze	187 Stellplätze dav. 15 % = 28 Stellplätze, die auf einem öffentlichen Parkplatz auszuweisen sind	$\Sigma$ 202 Stellplätze insgesamt (IST + Planung) Differenz zur geforderten Stellplatzzahl = <u>15 Stellpl. Überangebot</u> 15 Stellplätze + 15 Stellplätze auf dem geplanten öffentl. Parkplatz ergibt 30 Stellplätze = 16,00 %

Die Planzeichnung weist einen öffentlichen Parkplatz mit 15 Stellplätzen im Bereich der Bushaltestelle/Buswendeplatz aus. Dazu ist der Teilabriß der ehemaligen LPG Verwaltung notwendig.

4 - 6 Stellflächen davon hat die Videothek des Deutschen Videoringes auf ihrem Grundstück zu realisieren.

Der öffentliche Parkplatz entspricht mit 15 Stellplätzen dem zusätzlichen Bedarf zu den auf Privatgrundstücken vorhandenen Stellmöglichkeiten bzw. Garagen (15 Stellplätze mehr vorhanden als lt. EAR gefordert + 15 Stellplätze auf dem Parkplatz ergibt 30 Stellplätze).

Das Sozialgericht mit 25 Stellplätzen, das Architekturbüro Berkenhoff mit 15 Stellplätzen sowie die Bildungseinrichtung mit 15 Stellplätzen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte.

Auch für das Büro der Firmen "Wibau" und "Mecklenburger Hochbau" ist mit 15 Stellplätzen vor der ehemaligen Brüterei ein ausreichend großes Parkplatzangebot vorhanden.

Im Planungsgebiet im Osten und Süden (MI) werden im Straßenraum keine Stellflächen ausgewiesen. Das benötigte Stellplatzangebot ist auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

## **5.5 Versorgungsflächen, stadttechnische Erschließung (s. Erschließungsplan)**

### Wasserversorgung

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird aus Gründen der Versorgungssicherheit ein Ringschluß im Wasserleitungsnetz gefordert.

Anschlußpunkte befinden sich an eine Leitung PE 90 im Steigerweg und an eine Leitung AZ 80 im Bereich der Gabelung des Hauerweges.

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung ist ein Anschluß an die nach Küssow gehende Wasserleitung DN 150 AZ, die über die Mischgebietsflächen verläuft, erforderlich. Parallel dazu verläuft eine ebenfalls nicht zu überbauende Wasserleitung DN 300 GG, die erst 1992 verlegt worden ist und die Erschließung des anschließenden Gewerbegebietes sichert.

### Entwässerung

Im B-Plangebiet ist ein Trennsystem aufzubauen. Die Eintragungen der Leitungen beruhen auf Angaben der Versorgungsträger und des Planungsbüros Planiver, GmbH, die mit dem Entwurf für die Erschließung des östlich gelegenen Gewerbegebietes beauftragt waren. Die Erschließung ist bereits ausgeführt.

### Schmutzentwässerung

Im Hauer- und im Steigerweg liegen Leitungen (200 AZ) an die angeschlossen werden kann.

Die südlich gelegenen Mischgebietsflächen können nicht im Freigefälle an diese Leitungen angeschlossen werden, deshalb ist ein Anschlußpunkt an die Leitung DN 250 südlich des Geltungsbereiches vorgesehen.

### Regenentwässerung

Ein funktionierendes Regenentwässerungssystem ist in Fritscheshof nur östlich des Geltungsbereiches im Gewerbegebiet entstanden.

In dieses Regenwassersystem kann nicht eingeleitet werden, da die anschließende Vorflut (Datze) kein zusätzliches Regenwasser aufnimmt. Gegenwärtig zeichnet sich als Alternative nur die Möglichkeit ab, in den Ihlenpool einzuleiten, obwohl dieser letztendlich auch in den Vorfluter Datze entwässert. Höchstwahrscheinlich wird ein Anteil des anfallenden Regenwassers dem Regenentwässerungssystem im Gewerbegebiet zugeleitet und ein Teil dem Ihlenpool. Das Problem ist noch nicht endgültig entschieden. Die Neubrandenburger Stadtwerke wollen 1995 eine Planung für ein Regenentwässerungssystem erstellen. Eventuell müssen dann im Nordosten und im Südosten des Geltungsbereiches des B-Planes (MI) Flächen für Regenrückhaltebecken vorgesehen werden.

### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die EMO AG vorgenommen. Konkrete Aussagen sind erst nach Vorliegen eines ungefähren Leistungsbedarfes möglich.

### Gasversorgung

Nach der Wirtschaftlichkeitserhebung durch die Stadtwerke, die erst nach Vorliegen des B-Planes erfolgen soll, wird über die Varianten zur Beheizung des Standortes entschieden.

In der Wismutstraße ist 1993 die Verlegung einer Gasleitung bis etwa zum Gelände der Wasser AG/Stadtwerke/Sozialgericht erfolgt.

Ein Ringschluß zwischen der Leitung in der Wismutstraße und der an der Steinstraße im Gewerbegebiet erscheint als sinnvollste Lösung für die Beheizungsfrage.

### Fernmeldeversorgung

Die Versorgung der neu hinzukommenden Abnehmer wird über die Telekom gesichert.

Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen liegen im Straßenraum. Notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Gas, Wärme, Strom und Wasser dienen, können nach § 14 BauNVO ausnahmsweise errichtet werden.

## **5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Leitungsrecht besteht im Mischgebiet für die Wasserversorgungsleitungen. Bei der Einordnung der Baukörper bzw. eines Parkplatzes ist die Leitungsführung zu berücksichtigen. Das gilt ebenfalls für die Bepflanzung des Spielplatzes.

## **5.7 Grünflächen**

Gemäß § 8 LBauO M-V sind die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten.

Die nicht überbauten Flächen der Mischgebietsgrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatz-, Arbeits- und Lagerflächen als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten.

Damit soll erreicht werden, daß der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die sogenannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Gleichzeitig können auf diesen Flächen Erholungsmöglichkeiten im Freien entstehen. Dazu gehören auch Spielflächen für Kleinkinder. Diese sind gemäß § 8 LBauO M-V bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis zu fünf Wohnungen auf dem Baugrundstück anzulegen. Sie gehören im baurechtlichen Sinne zu den Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4.

Da die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht zwingend vorgeschrieben ist, kann gegenwärtig nicht bestimmt werden, wo und in welchem Umfang Spielplätze für Kleinkinder anzulegen sind. Auf den geplanten Bauflächen wurden sie daher nicht dargestellt.

Laut Ratsbeschuß Nr. 370/35/92 sind insgesamt 3 m<sup>2</sup>/EW Spielplatzfläche, davon 1 m<sup>2</sup>/EW für Kinder bis 6 Jahren in Wohnungsnähe auszuweisen. Die übrigen 2 m<sup>2</sup>/EW sind je zur Hälfte als Spielfläche für die Altersgruppe 6-12 Jahre sowie als Bewegungsfläche für die Altersgruppe 12-18 Jahre in Form von öffentlichen Spielmöglichkeiten zu planen.

An der südlichen Grenze des Planungsgebietes ist auf dem Grundstück 46/3 eine begrünte fußläufige Verbindung von der Wismutstraße zur Straße A vorgesehen, die sich in westlicher Richtung bis zum geplanten Naherholungsgebiet Fritscheshof-Spargelberg fortsetzen soll.

Am östlichen Endpunkt dieser Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet wäre ein öffentlicher Kinderspielplatz vorzugsweise für schulpflichtige Kinder und Jugendliche sinnvoll. Die vorhandene Hecke hätte diese Fläche gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet abgeschirmt. Auf Veranlassung des Auftraggebers mußte der Spielplatz jedoch außerhalb des Flurstückes 20/9 ausgewiesen werden. Um die Realisierung dieses Spielplatzes nicht von der Bereitstellung gegenwärtig als Hausgärten genutzter Flächen abhängig zu machen, wurde er auf dem Flurstück 46/20 zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet ausgewiesen. Zum angrenzenden Mischgebiet sind 5 m breite Gehölzstreifen anzulegen, zum Wohngebiet ist der Pflanzstreifen 3 m breit.

Dafür eignen sich die in Punkt 5.8.1 aufgeführten Gehölzarten. Die mit einem G gekennzeichneten Arten enthalten für den menschlichen Verzehr ungenießbare bzw. giftige Teile und dürfen auf Kinderspielplätzen nicht gepflanzt werden.

Der öffentliche Spielplatz hat eine Größe von 494 m<sup>2</sup>, das entspricht bei einem angenommenen Einzugsbereich von 70 Haushalten bzw. 210 Einwohnern 2,3 m<sup>2</sup>/EW.

Das Flurstück 18/1 wird als öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, um langfristig die das Ortsbild störende Bebauung zu beseitigen. Die Herstellung eines begrünten Platzes vor dem ehemaligen Gutshaus ist ohne drastische Verkleinerung von anliegenden Privatgrundstücken (insbesondere Flurstück 1/4) nicht möglich. Desweiteren würde ein sehr aufwendiger Straßenbau erforderlich werden. Historisch war nachweislich keine derartige Platzsituation vorhanden, sondern lediglich eine symmetrische Gutshofanlage, von der jedoch nur noch das Gutshaus erhalten ist.

## **5.8 Bepflanzung**

### **5.8.1 Rand- und Schutzpflanzungen**

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird gegenwärtig durch eine Pappelreihe markiert, die zu erhalten ist. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Gehölzpflanzung anzulegen, deren Breite zwischen 5 m und 8 m differiert. Sie soll die Wohngrundstücke gegenüber dem Garagenkomplex abschirmen und bei Veränderung der Nutzung der im Norden an das Plangebiet anschließenden Flächen das Stadtgebiet gliedern und durchgrünen. Auch die 3 m breite

Randpflanzung im Bereich der gewerblichen Bauflächen dient der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes.

Die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher wurde festgesetzt unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem erfüllen sie die Nahrungsansprüche der heimischen Tierarten und ermöglichen die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	G
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	G
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	G
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	G
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Stein-Weichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	
Birke	<i>Betula pendula</i>	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	G
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	G
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	G
Pflanzenqualität:	leichte Sträucher und leichte Heister	

G = giftige Gehölze, für Kinderspielplätze ungeeignet.

Der 3 m breite Pflanzstreifen wird 2-reihig, der 5 m breite 4-reihig und der 8 m breite 7-reihig ausgeführt. Der Abstand der 1. Reihe vom Rand des Pflanzstreifens beträgt wie der Reihenabstand und der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m. Um die Artenvielfalt der Gehölzstreifen zu gewährleisten, sind mind. 10 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen, die Sträucher in Gruppen zu 5 - 7 Stück pro Art. Der Baumanteil soll 20 % betragen.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem geplanten Mischgebiet und den vorerst weiterhin bestehenden gewerblich genutzten Flächen der EWS-Stahl GmbH zwischen den Grundstücken 43/9 und 44, (aber auf Grundstück 44) ist eine 5 m breite Schutzpflanzung anzulegen. Dieser Gehölzstreifen kann neben den o.g. heimischen, meist höheren Arten bis zu 1/3 aus Blütensträuchern oder anderen Laubgehölzen bestehen, wie z.B.:

Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Deutzie	Deutzia in Arten und Sorten
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Arten und Sorten
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum 'Atrorubens'
Spierstrauch	Spiraea arguta
Spierstrauch	Spiraea bumalda
Weigelie	Weigela-Hybride 'Eva Rathke'
Strauchrosen	

Es ist mindestens 1 Baum je 15 m Gehölzstreifen einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Bäume sollten möglichst auf der zum Mischgebiet abgewandten Seite gepflanzt werden, um die Besonnung der Hausgärten zu gewährleisten.

### 5.8.2 Pflanzungen in Straßenräumen

Die Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mitbestimmender Faktor. In Mischgebieten werden durch Baumreihen und Strauchpflanzungen die oft sehr verschiedenartigen Baukörper und Produktionsanlagen optisch verbunden.

Straßenbäume dienen auch der Verkehrslenkung. Sie markieren weithin sichtbar den Straßenverlauf und lassen vor allem als Allee oder Reihe schon im voraus Richtungsänderungen erkennen. Aus diesen Gründen wurde festgesetzt, beiderseits der geplanten Straße A 2,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern bis 0,70 m Höhe sowie mit Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire') als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen.

Die Grünstreifen dürfen nur für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Für die Strauchpflanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Buchsbaumblättrige Polster-Berberitze	<i>Berberis buxifolia</i> 'Nana'
Immergrüne Silberberberitze	<i>Berberis candidula</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i> i.S.
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i> i.S.
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i> i.S.
Glanzrose	<i>Rosa nitida</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i> i.S.
Niedrige Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> 'Hancock'
Niedrige Kranzspiere	<i>Stephanandra incisa</i> 'Crispa'
Rosa Zwergspiere	<i>Spiraea japonica</i> 'Little Prinzess'
Kriechspindel	<i>Euonymus fortunei</i> i.S.

3-reihig, Reihenabstand 0,75 m, Abstand in der Reihe 0,5 - 0,75 m

Am Ende der Straße A ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, zur Betonung der Richtungsänderung ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Entlang der Fußgängerverbindung am Südrand des Planungsgebietes ist entsprechend der Planzeichnung im westlichen Abschnitt eine zweiseitige und im östlichen Abschnitt eine einseitige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Breite anzulegen (Gehölzarten s. Schutzpflanzung zwischen Wohn- und Mischgebiet).

Die Winterlinden *Tilia cordata* im Hauerweg sind durch die Sorte *Tilia cordata* 'Greenspire' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu ergänzen.

Zum Schutz des Wurzelbereiches ist rings um die Bäume eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> (besser 9 m<sup>2</sup>) vorzusehen und durch geeignete Vorrichtungen vor dem Befahren zu schützen.

Im Steigerweg ist zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein Grünstreifen anzulegen.

Es wird angestrebt, diesen Grünstreifen mit Schwedischen Mehlbeeren *Sorbus intermedia* 'Bouwers' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen. Gegenwärtig ist eine durchgehende Baumreihe wegen der vorhandenen Entwässerungsleitung nicht möglich. Sollte die Leitung zu einem späteren Zeitpunkt erneuert werden, ist die Leitungsführung so zu verändern, daß die Baumreihe durchgehend auf dem Grünstreifen gepflanzt werden kann.

Im Bereich zwischen den Wohnhäusern Hauerweg 11 und 13 sowie Steigerweg 6 sind zur Abschirmung des geplanten Spielplatzes für kleine Kinder auf dem Grünstreifen zusätzlich bis 1,50 m hohe Sträucher zu pflanzen.

Im übrigen Bereich können auch niedrige Sträucher, Bodendecker oder Rasen vorgesehen werden.

In der Wismutstraße sind laut Planzeichnung Schwedische Mehlbeeren *Sorbus intermedia* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

Zur Begrünung der nur 5,50 m breiten Straße B sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, auf den Grundstücken in der Straße B Birken *Betula pendula*, als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Festsetzung der Baumart erfolgt aus gestalterischen Gründen. Auch das Erscheinungsbild der Straße B soll durch eine einheitliche Baumpflanzung bestimmt werden.

### **5.8.3 Pflanzungen auf den Grundstücken**

Begrünungsanordnungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben insgesamt die größte Bedeutung für die Begrünung von Baugebieten, da in Allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten eine vollständige Überbauung der Baugrundstücke entsprechend den Regelungen des § 17 BauNVO unzulässig ist.

Auf die Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wurde bereits in Punkt 5.7 eingegangen.

Die Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken wurden in Punkt 5.8.2 erläutert, da sie zur Gestaltung der Straßenräume festgesetzt wurden.

In der Phase des Bebauungsplanes können auf den einzelnen Mischgebietsgrundstücken noch keine Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden. Möglich sind lediglich allgemein gültige textliche Festsetzungen.

Bei der Gestaltung der Baugrundstücke sind folgende Forderungen zu berücksichtigen:

- Innerhalb der Mischgebietsflächen sind beiderseits der Grenzen zwischen den Grundstücken mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dafür sollten die in Punkt 5.8.1 genannten Gehölzarten verwendet werden.

- Stellplätze sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrünen. Zwischen benachbarten Stellplatzstreifen sind 2 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Innerhalb der Pflanzstreifen ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Sträucher:

Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Rote Sommerspiere	<i>Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'</i>
Prachtspiere	<i>Spiraea x vanhouttei</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>

2-reihig, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 0,75 m.

Diese Pflanzungen dienen der Gliederung und Auflockerung der bebauten Bereiche.

- Auf den geplanten Wohnbaugrundstücken ohne zu erhaltende Bäume sowie auf den geplanten Mischgebietsgrundstücken ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Baum zu pflanzen. Dieser Baum kann auch ein Obstbaum-Hochstamm sein.

Dadurch soll erreicht werden, daß im Interesse einer optimalen Durchgrünung des Gebietes auf den Grundstücken nicht nur niedrigwüchsige Pflanzenarten vorgesehen werden.

- An gewerblich genutzten Gebäuden sind mehr als 5 m lange Wandflächen ohne Fassadenöffnungen mit Klettergehölzen wie
 

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>
Geißblattarten	<i>Lonicera spec. oder</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

 zu begrünen.

Es ist zu beachten, daß Selbstklimmer nicht an vorgehängte Wände oder Platten sowie an kunststoffhaltige Wandanstriche oder -putze gepflanzt werden.

Zur gestalterischen Wirkung der Fassadenbegrünung kommen als weitere Vorteile der geringe Platzbedarf, der positive Einfluß auf das Gebäudeklima und die Funktion als Lebensraum für Tiere.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß der Abstand von der Stammitte zum Fahrbahnrand mindestens 0,75 m (besser 1,00 m) und der Abstand zu unterirdischen Versorgungsleitungen mindestens 1,00 m (besser 2,00 m) beträgt. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Planzeichen 13.2.1) ist in den Bereichen, in denen diese Abstände nicht eingehalten werden können, auf Bäume zu verzichten.

Auch auf den Flächen, die sowohl mit dem Planzeichen 13.2.1 gekennzeichnet als auch mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Die Festsetzung bestimmter Gehölzarten erfolgt sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen.

Die Festsetzungen zur Qualität des Pflanzgutes sowie zur zeitlichen Folge der Maßnahmen sollen eine schnelle Begrünung des Planungsgebietes bewirken.

## **5.9 Textliche Festsetzungen**

Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen entsprechend BauGB getroffen:

1. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
2. zum ruhenden Verkehr
3. zum Bau von Nebenanlagen
4. zur Abfallentsorgung
5. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
6. zur Grünordnung
7. zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. zu Pflanzbindungen

Desweiteren werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erlassen.

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4, Abs. 3 Nr. 5 der BauNVO nicht zu (§ 1, Abs. 5 BauNVO)

MI - Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zu .

## RUHENDER VERKEHR

Am Steigerweg ist ein öffentlicher Parkplatz mit 15 Stellflächen herzustellen.

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Das für bestimmte Bereiche festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, stadttechnische Leitungen und Anlagen zu errichten und zu unterhalten.

## FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

- 1.1 Die Hecke an der östlichen Grenze der Flurstücke 14/5 und 15 darf nur für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 1.2 Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplatzzufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
- 1.3 Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 1.4 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Bepflanzungsmaßnahmen sind den im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a, Abs.1, Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

### 2. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB

- 2.1 Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Pflanzung aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen (Gehölzarten und Pflanzdichte s. Begründung). Die Randpflanzung muß einen Baumanteil von 20 % aufweisen.
- 2.2 Beiderseits der Straße A sind 2,50 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern bis 0,70 m Höhe und mit Straßenbäumen (Stadt-Linde Tiliacordata 'Greenspire' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,

- Stammumfang 18-20 cm) bepflanzt werden. Die Pflanzstreifen können für eine Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden.
- 2.3 Die Winterlinden *Tilia cordata* im Hauerweg sind durch die Sorte *Tilia cordata* 'Greenspire' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu ergänzen.
- 2.4 Im Steigerweg ist zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein Grünstreifen anzulegen. Dieser ist, soweit es die Versorgungsleitungen zulassen, mit Schwedischen Mehlbeeren, *Sorbus intermedia* 'Bouwers' als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen.  
Im Bereich zwischen den Wohnhäusern Hauerweg 11 und 13 bzw. Steigerweg 6 sind zur Abschirmung des geplanten Spielplatzes für kleine Kinder auf dem Grünstreifen zusätzlich bis 1,50 m hohe Sträucher zu pflanzen.  
Im übrigen Bereich können auch niedrige Sträucher, Bodendecker oder Rasen vorgesehen werden.
- 2.5 Für die gemäß Planzeichnung auf den Grundstücken in der Straße B anzupflanzenden Bäume werden Birken *Betula pendula* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.
- 2.6 Auf den geplanten Wohnbaugrundstücken ohne zu erhaltende Bäume sowie auf den geplanten Mischgebietsgrundstücken ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Baum zu pflanzen. Dieser Baum kann auch ein Obstbaum-Hochstamm sein.
- 2.7 In der Wismutstraße sind laut Planzeichnung Schwedische Mehlbeeren *Sorbus intermedia* 'Bouwers' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.
- 2.8 Innerhalb der Mischgebietsflächen sind beiderseits der Grenzen zwischen den Grundstücken mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.9 Stellplätze sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrünen.  
Zwischen benachbarten Stellplatzstreifen sind 2 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen.  
Innerhalb der Pflanzstreifen ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- 2.10 An gewerblich genutzten Gebäuden sind mehr als 5 m lange Wandflächen ohne Fassadenöffnungen mit Klettergehölzen zu begrünen (Arten s. Begründung).
- 2.11 Die Gehölzpflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBYBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN

## A Wohngebäude

### 1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,30 - 0,60 m über Niveau der Straßenachse des zum Gelände gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

### 2. Außenwände

2.1 Es sind nur Mauerwerk, Putz und Holzflächen zulässig.

2.2 Der geschlossene Wandanteil muß mindestens 50 % der Gesamtfas-sadenfläche betragen.

### 3. Dächer

3.1 Die Hauptdächer sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Für die 2-geschossige Wohnbebauung und im Mischgebiet sind bei Beibehaltung der festgesetzten Traufhöhen auch Mansarddächer zulässig.

3.2 Für freistehende Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Carports.

3.3 Es ist nur eine Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln in den Farbgebungen rot bis rotbraun, braun, dunkelbraun, anthrazit und schwarz sowie Reed zulässig. Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dacheindeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.

3.4 Bei Ausbau des Dachraumes sind Dachgaupen oder Dachflächenfenster zulässig. Eine Reihung von Dachflächenfenstern ist unzulässig.

### 4. Grundstückseinfriedungen

4.1 Einfriedungen sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten lebenden Hecken und mit Einfriedungen aus Holz/Metall zulässig.

4.2 Einfriedungen aus Holz/Metall und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

5. Vorgärten

Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen.

Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein. 30 % der Fläche ist als Stellplatz oder Zuweg nutzbar.

## **6.0 Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen und Maßnahmen zu ihrer Minimierung bzw. zum Ausgleich**

Infolge der geplanten Baumaßnahmen sind folgende bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen zu erwarten:

### Orts- und Landschaftsbild

Die Ortslage Fritscheshof bildete in der Vergangenheit den südöstlichen Stadtrand von Neubrandenburg. An die ehemalige Tierproduktionsanlage mit ihren ca. 60 m langen Gebäuden und an den ca. 2,5 ha umfassenden Garagenkomplex nördlich des Planungsgebietes grenzten ausgedehnte, weitgehend gehölzfreie Ackerflächen. Trotz der lückigen Pappelreihe zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper konnte nicht von einem harmonischen Übergang von der Stadt zur Landschaft gesprochen werden.

Mit der baulichen Erweiterung der Stadt auch in südöstlicher Richtung verliert das Planungsgebiet seine exponierte Randlage, es entwickelt sich zum Baugebiet innerhalb der Stadt.

Gehölzpflanzungen dienen nicht mehr in erster Linie der landschaftlichen Einbindung, sondern der Gliederung des bebauten Stadtgebietes, der Abschirmung unterschiedlicher Bauflächen und der Aufwertung des Ortsbildes. Auch durch die Errichtung von Wohngebäuden anstelle der alten Stallanlagen wird das Ortsbild aufgewertet.

Die rationellere Nutzung der Bauflächen wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

### Erholung

Für die Erholung wurden bisher die ca. 1,5 ha Kleingärten sowie die vorhandenen Hausgärten genutzt. Kinderspielmöglichkeiten waren nur in geringem Umfang vorhanden.

Die Kleingärten und ein Teil der größeren Hausgärten werden überbaut.

Es wird davon ausgegangen, daß Ersatz für die überbauten Kleingärten in anderen Kleingartenanlagen bereitgestellt wird.

Die Spielmöglichkeiten für Kinder werden sich durch die Ausweisung eines 494 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes verbessern.

Weitere Erholungsmöglichkeiten werden im geplanten Naherholungsgebiet Fritscheshof-Spargelberg entstehen.

## Boden

Es werden ca. 1,5 ha Kleingärten der Nutzung entzogen.

Gegenwärtig sind ca. 3,25 ha des Plangebietes überbaut bzw. versiegelt. Durch die geplanten Baumaßnahmen kann sich der Anteil der versiegelten Fläche um 0,65 ha auf 3,9 ha erhöhen. Andererseits setzt die geplante Nutzungsänderung der Flächen der ehemaligen Stallanlagen eine Sanierung des Bodens voraus, soweit es die geringfügige Kontamination erforderlich macht.

Um die Eingriffe in den Boden möglichst gering zu halten, werden Bodenverdichtung und Bodenversiegelung auf die Flächen beschränkt, die für Bebauung, Platz- und Wegebefestigung unbedingt benötigt werden. Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplatz- Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge zu verwenden.

Die Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

Die baubedingten Wirkungen gehen räumlich über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme hinaus. Sie werden durch die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, eine optimale Baustellenentsorgung bezüglich der Baustoffe u.a. sowie eine sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden minimiert.

## Wasser

Da das anfallende Abwasser vorschriftsmäßig entsorgt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Das Grundwasser ist nicht unmittelbar durch flächenhaft eindringende Schadstoffe gefährdet.

Die Versickerung des auf den Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers dient der Verminderung des Abflusses in die bereits überlasteten Vorfluter sowie der Anreicherung des Grundwassers.

## Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas.

## Flora und Fauna

Geschützte Biotop sowie geschützte Tier- und Pflanzenarten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB sollen einen möglichst hohen Vegetationsflächenanteil sichern.

Durch die Straßenbaumaßnahmen werden max. 10 Pappeln beseitigt. Der Baumbestand ist nicht eingemessen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist nach Lösungen zu suchen, die den Eingriff in den Gehölzbestand möglichst gering halten.

Die Hecke an der östlichen Grenze der Flurstücke 14/5 und 15 darf nur für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Die übrigen Gehölze sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist folgendes zu beachten:

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

- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Die aus städtebaulichen Gründen wie Gliederung des bebauten Stadtgebietes, Abschirmung unterschiedlicher Bauflächen und Aufwertung des Ortsbildes festgesetzte und in Punkt 5.8.2 erläuterten Bepflanzungsmaßnahmen stellen einen Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff dar.

Durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Gehölzanteil im Planungsgebiet vergrößert. Gleichzeitig erhöht sich auch das Artenspektrum, wobei aus ökologischen Gründen vorwiegend einheimische Arten ausgewählt wurden.

Es wird davon ausgegangen, daß nach der Realisierung der Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Ortsbild besonders im östlichen Bereich neu gestaltet ist.

#### Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

§ 8a Abs. 1, Satz 4 BNatSchG bestimmt, daß die nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 getroffenen Festsetzungen den Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Da entsprechend den Regelungen des § 17 BauNVO der Überbauungs- und Versiegelungsgrad und damit die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf den Mischgebietsflächen größer sind als auf den Wohnbauflächen, wurde festgesetzt, daß die im Bebauungsplan nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, die mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, den im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Flächen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1, Satz 4 BNatSchG zugeordnet werden.

## 7.0 Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommenen planerischen Maßnahmen ist nur etappenweise möglich und erfordert eine große Zeitspanne bis zur vollständigen Realisierung.

Gegenwärtig wird das große Grundstück 43/11 im Norden noch von der EWS Stahl GmbH für Lagerzwecke genutzt. Ein Teil der Baracken ist vermietet. Es werden umfangreiche Umbaumaßnahmen vollzogen. Die Baracke im westlichen Bereich des Grundstückes (ehemalige Brüterei der Hühnerfarm) befindet sich zum Teil auf dem Grundstück 13/1. Sie wird von der EWS Stahl GmbH vermietet. Die EWS Stahl GmbH hat Einspruch gegen den vorliegenden B-Plan erhoben. Sie möchte ihre Baulichkeiten weiterhin gewerblich nutzen und am Standort verfestigen. Damit würde jedoch dauerhaft eine erheblich störende gewerbliche Nutzung inmitten eines allgemeinen Wohngebietes - WA - verbleiben (der Garagenstandort wird voraussichtlich auch als WA überplant!). Außerdem ist eine grundlegende gestalterische Aufwertung der Baukörper nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Gegenwärtig stören die Baracken, insbesondere die ehemalige Brüterei, erheblich im Dorfbild. Das Gelände ist mit einem übermannshohen Drahtzaun umgeben, der mit Stacheldraht gesichert ist. Die Umsetzung der Planung auf den Flurstücken 44/2 und 20/9 ist durch einen Investor gesichert. Das Flurstück 46/20 ist städtisches Eigentum und könnte ebenfalls relativ schnell bebaut werden.

Ebenso ist auch der Ausbau des Spiel- und Bolzplatzes auf diesem Flurstück in absehbarer Zeit möglich.

Die vorhandene Zufahrt zur Bildungseinrichtung und zum Eigenheim auf den Flurstücken 19/6 und 19/5 muß weiter genutzt und ausgebaut werden. Sie befindet sich auf dem Grundstück 46/3, dessen Eigentümer die Neubrandenburger Stadtwerke sind. Auf diesem Grundstück ist auch der gestaltete Fußweg auszubauen.

Es sind entsprechende Schritte zur Regelung der Fahr- und Wegenutzung notwendig.

Für das Flurstück 16/3 (gärtnerisch genutzt) laufen gegenwärtig ebenfalls Verkaufsverhandlungen. Eine Bebauung mit 2 Einzel- oder 2 Doppelhäusern ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nach § 34 BauGB möglich.

Die Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 13/1, 14/5 und 15 wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Baracken auf dem Flurstück 13/1 (ehemaliger Kindergarten und Kinderkrippe) sind gestalterisch und baulich grundlegend aufzuwerten. Sie wirken gegenwärtig stark störend im Dorfbild. Kleinere Baracken direkt am Hauerweg sind abzureißen.

Grundvoraussetzungen für die Umsetzung aller baulichen Maßnahmen ist die verkehrliche und stadttechnische Erschließung, insbesondere der Straßenbau (Straße B!).

Ein weiteres schwer lösbares Problem ist die Umgestaltung der Videothek (Flurstück 3/3). Hier ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse unbedingt erforderlich, damit der Deutsche Videoring für die gestalterische Aufwertung des Baukörpers Mittel einsetzt. Der Abriß eines Teils der ehemaligen LPG-Verwaltung ist unumgänglich. Der bauliche Zustand des Gebäudes wird ständig schlechter und wirkt äußerst negativ im zentralen Bereich des Dorfbildes. Es fehlen Stellplätze für die Videothek. Auch dieses Problem läßt sich nur bei Umgestaltung des gesamten Bereiches lösen. Der Eingang zur Videothek ist zu verlagern, um letztendlich mit der Neugestaltung des Flurstückes 3/3 auch der Neuausbau des Steigerweges mit Gehsteig und Grünstreifen zu ermöglichen.

Die überdimensionierten Müllbehältereinhausungen am 14 WE-Block und am Sozialgericht sind einzugrünen. Besser wäre ihre Entfernung und die Aufstellung der Mülltonnen in einer weniger aufwendigen begrüneten Umzäunung.

Damit können am 14 WE Block 2 - 3 Stellplätze gewonnen werden.