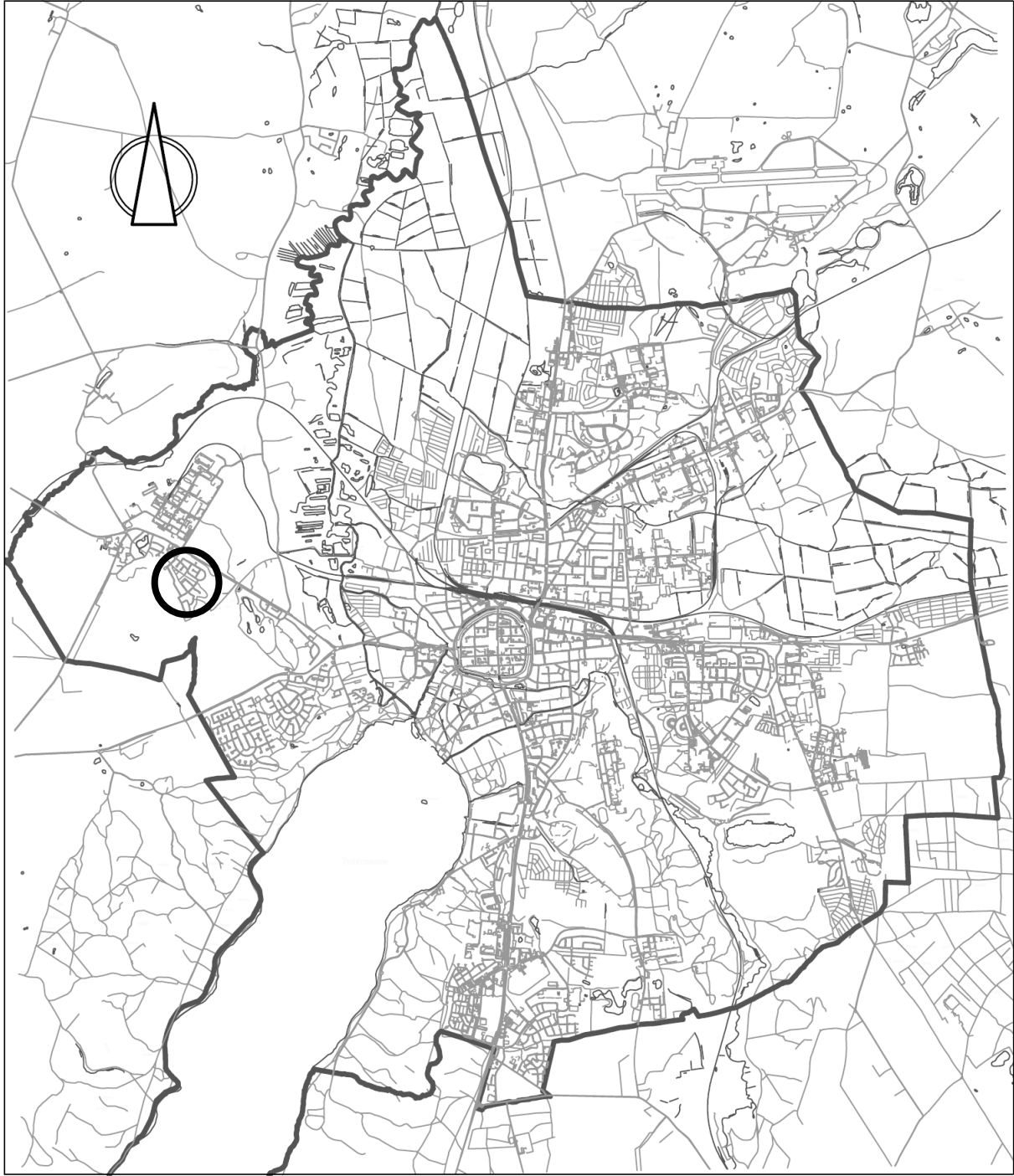


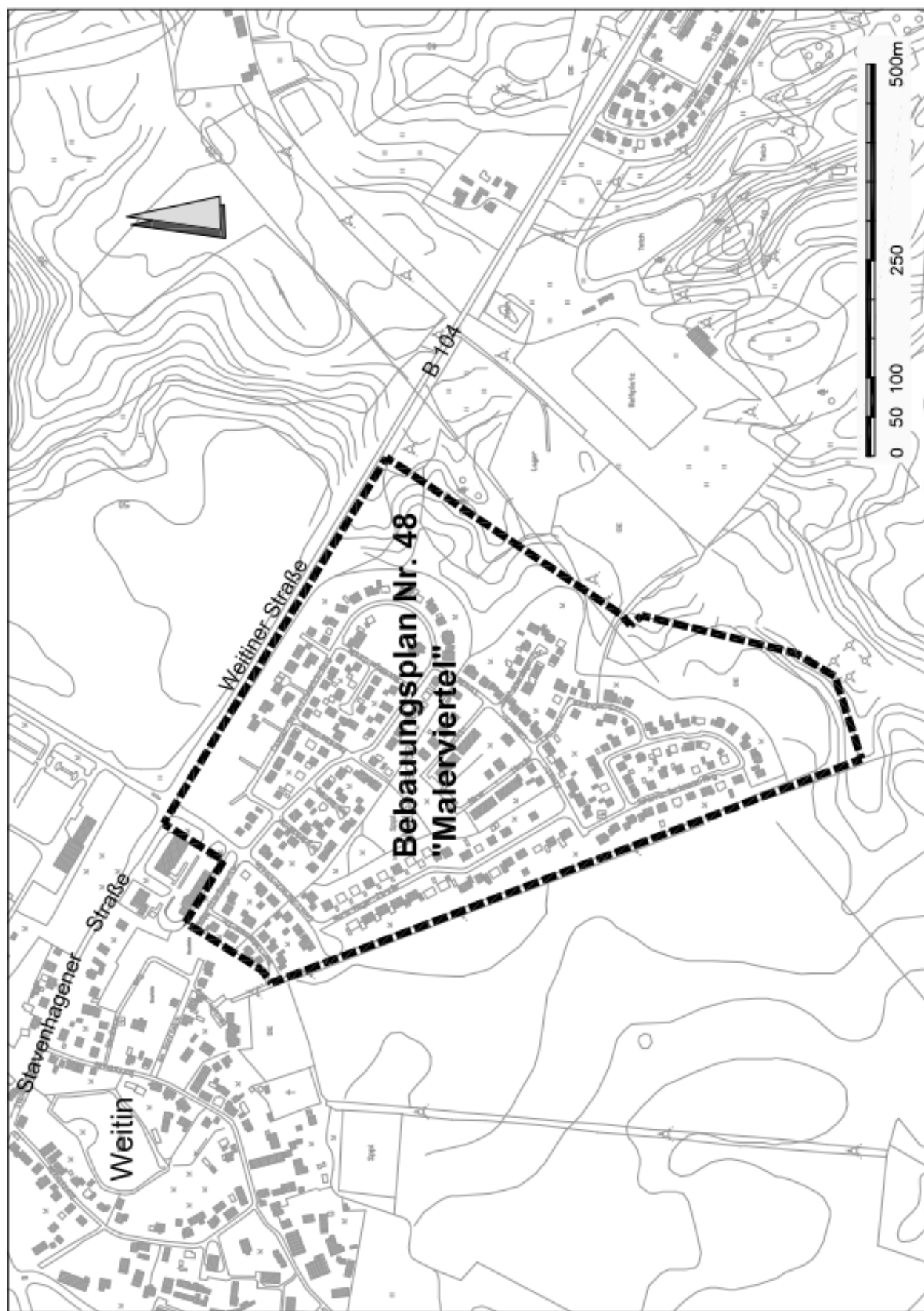


# **STADT EUBRANDENBURG**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48**

*„Malerviertel“*

Begründung



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Malerviertel“ - 2. Änderung**

Stand: Entwurf

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planungsanlass der 2. Änderung**
- 2. Grundlagen der Planung**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Verkehrskonzept
  - 5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen
  - 5.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
- 6. Grünordnung**
  - 6.1 Eingriffsregelung
  - 6.2 Grünordnerische Festsetzungen
    - 6.2.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - 6.2.2 Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
    - 6.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 7. Umweltbericht**
  - 7.1 Einleitung
    - 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes
    - 7.1.2 Darstellung der planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:
  - 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
    - 7.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
    - 7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
    - 7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 7.3 Zusätzliche Angaben
    - 7.3.1 Verwendete technische Verfahren
    - 7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
    - 7.3.3 Zusammenfassung

### **1. Planungsanlass der 2. Änderung**

Entsprechend des gesunkenen Bedarfs an extensiven Wohnbauflächen wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Ausweisung des ursprünglich geplanten Wohnungsbaustandortes Weitin-Hollerbusch verzichtet. Diese geplante ca. 29 ha große Wohnbaufläche sollte über das Wohngebiet Malerviertel (Bebauungsplan Nr. 48) erschlossen werden. Insgesamt wurde im Bereich

Weitin eine Einwohnerzahl angestrebt, die eine soziale Infrastruktur ermöglichen sollte. Eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche mit der Möglichkeit der Einordnung einer Schule sowie sozialen, kulturellen oder sportlichen Zwecken dienender Gebäude oder Einrichtungen war verbindlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Malerviertel" festgesetzt.

Weiterhin wurde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Darstellung der an das Wohngebiet Malerviertel angrenzenden Gemeinbedarfsfläche entsprechend der geänderten Nachfrage verzichtet.

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes angepasst werden.

**Auf der Grundlage der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Malerviertel" 1997 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2000 wurden die Erschließungsanlagen und ein Großteil der Wohnbebauung entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert.**

Nicht mehr zutreffende Aussagen der Begründung, Stand 2000, wurden gestrichen bzw. aktualisiert.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.05 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 302)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.05 (GVOBl. M-V S. 640)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Neubrandenburg i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.06 (Stadtanzeiger Nr. 6, 15. Jahrgang), in Kraft am 22.06.06

- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

## 2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie: Februar 2000

Stand Kataster: Juni 2005

Höhenbezugssystem: HN

Lagebezug: System Neubrandenburg

im Maßstab: 1 : 1000

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 30 ha im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin, Flur 1.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Nordosten: durch die Bundesstraße B 104

im Südosten: durch den Biotopverbund Penzliner Bahndamm,

im Südwesten: durch die vorhandene Großhecke

im Nordwesten: durch die Tankstelle und den Bebauungsplan Nr. 63 "Weitin - Zum Dorfteich"

## 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Nutzung als Wohnbauflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2003 (rechtskräftig seit dem 14.07.04/15.05.05). Der vorliegende Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Grundlegende Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- Entwicklung eines durchgrüntes Wohngebietes, das die örtlichen Strukturen berücksichtigt;
- Kosten- und flächensparendes Bauen;
- Abschirmung des Wohngebietes gegenüber den Emissionen der Bundesstraße 104. Bei der Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sind auch gestalterische Belange zu berücksichtigen.
- Verkehrsanbindung über die Kreuzung an der Tankstelle/B 104
- Verkehrsanbindung von Weitin
- Einordnung einer Buslinie
- Planung der inneren Erschließung als ein Straßensystem, das entsprechend den Anforderungen differenziert ist und durch ein separates Netz von Fuß- und Radwegen ergänzt wird;
- Sicherung des ruhenden Verkehrs;
- Einbindung des Wohngebietes durch Gehölzschutzpflanzungen in die umgebende Landschaft
- Schaffung eines zentralen Grünzuges in Nord-Süd-Richtung mit Verbindung nach Weitin

- Ausstattung des Wohngebietes mit öffentlichen Grünflächen für den Aufenthalt und die Freizeitgestaltung von Kindern und Erwachsenen

## 5.2 Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Bundesstraße B 104 von Neubrandenburg nach Rostock. Die Anbindung des neuen Wohngebietes an die B 104 erfolgt im Bereich der vorhandenen Kreuzung an der Tankstelle.

Weiterhin ist eine verkehrstechnische Anbindung an die Ortslage Weitin über die Philipp-Otto-Runge-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 "Malerviertel" und in Weiterführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 "Weitin - Zum Dorfteich" gewährleistet.

Der Entwurf und die Realisierung der Verkehrsanlagen folgen den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Empfehlungen für die Anlage von Verkehrsanlagen.

Das Wohngebiet ist über 2 Haltestellenbereiche in der Hauptsammelstraße (Ernst-Barlach-Straße) an den ÖPNV angebunden. Diese sind vor Einfahrt bzw. nach Ausfahrt über einen Wendehammer für Gelenkbusse in Weiterführung der Ernst-Barlach-Straße angeordnet.

Die Haltestelle an der B 104, im Kreuzungsbereich der Hauptsammelstraße bleibt bestehen.

### Stellflächen

Maßgebend für den Stellflächennachweis ist die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Der Stellplatzbedarf ist wie folgt abzusichern:

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Einfamilien- und Doppelhäuser: | 2 Stellplätze   |
| Reihenhäuser:                  | 1,5 Stellplätze |

Zusätzlich sind 15 % von den notwendigen Stellplätzen als öffentliche Parkflächen auszuweisen. Diese Maßgaben wurden in den Planungen berücksichtigt.

## 5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund des drastischen Rückgangs der Einwohnerzahlen und des gesunkenen Bedarfs an weiteren extensiven Wohnbaulandflächen erweisen sich die ursprünglichen Bevölkerungsprognosen, die eine entsprechende soziale Infrastruktur ermöglichen sollten, als unrealistisch (per 30.11.04 war im Stadtgebietsteil Weitin, zu dem auch das Wohngebiet Malerviertel gehört, eine Einwohnerzahl von insgesamt 1251 zu verzeichnen). Eine positive Trendwende ist nicht zu erwarten.

Da kein Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen abzusehen ist, wird auf das Vorhalten entsprechender Flächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

## 5.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Festsetzungen der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Werbeanlagen dienen der besseren Integration des Wohngebietes in die Landschaft und der Herausbildung eines ortstypischen Erscheinungsbildes. Bei den Festsetzungen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Stadt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4, BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V. Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Garagen, Nebengebäude), bei denen Flachdächer zugelassen werden, sollen alle Dächer geneigte Dächer, vorrangig Sattel-, Walm- und Krüppel-

walmdächer erhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung von 20° bis 50° ermöglicht problemlos den Dachausbau und berücksichtigt die örtliche Bauweise. Sonderbauteile können bis zu einem Anteil von 40 % der Dachfläche als Glasdächer ausgeführt werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Der regionalen Bauweise entsprechen Putz- und Klinkerfassaden am besten. Der Putz soll eine weiße bis helle Farbgebung aufweisen. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz und ähnlichen Materialien ist bis zu 40 % der Wandfläche zulässig. Erwünscht ist eine Fassadenbegrünung. Jeweils ein Doppelhaus und eine Hausgruppe (Reihenhäuser) müssen hinsichtlich der Dachneigung und Dachform die gleiche Gestaltung aufweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann bei den Gemeinbedarfseinrichtungen abgewichen werden.

## 5. Grünordnung

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 28.05.97 wurde der Grünordnungsplan von 1995 mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Neben der Festsetzung von Pflanzgeboten und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes wurde zwischen dem neuen Wohngebiet und den geschützten und schutzwürdigen Biotopen am Penzliner Bahndamm eine Fläche von ca. 8,8 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und entwickelt, die dem Ausgleich der baulichen Eingriffe dient.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Reduzierung der Bauflächen und Grünflächen um ca. 1,5 ha vor. Mit der Zurücknahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen wieder dem baulichen Außenbereich zuzuordnen.

Nach § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Maler-viertel“ von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden.

### 6.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Grünordnungsplan von 1995 in verbaler Form und in Form einer nach der Hessischen Methode erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans differenziert abgehandelt worden.

Mit dem Verzicht auf eine Bebauung westlich der vorhandenen Feldhecke und einer Zurücknahme der Bebauungsgrenzen im nordwestlichen Bereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 1,5 ha verkleinert.

Durch Beibehaltung der Wendeschleife Ernst-Barlach-Straße wird ein ca. 18 m langer Abschnitt der Feldhecke erhalten und eine ca. 520 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche an der Buswendeschleife Ernst-Barlach-Straße festgesetzt.

Der nach der sogenannten Hessischen Methode ermittelte Biotopvergleich für das gesamte Bebauungsplangebiet ergibt nach Zurücknahme des Geltungsbereichs um 1,5 ha einen ökologisch günstigeren Biotopwertvergleich als zuvor. Die dem Ausgleich der baulichen Eingriffe dienenden grünordnerischen Festsetzungen werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

### 6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Eine ausführliche Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen, Grünverbindungen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Bebauungsplangebiet enthält das landschaftsplanerische Konzept des Grünordnungsplanes, das wie folgt zusammen gefasst wird:

### 6.2.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### Öffentliches Grün, Spielplatz

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Aufenthaltsort hauptsächlich für Erwachsene festgesetzt. Daran schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz an.

Gemäß Ratsbeschluss Nr. 370/35/92 sind insgesamt 3 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je Einwohner (EW) auszuweisen. Diese gliedern sich

- in Spielflächen für Kinder bis 6 Jahre (1m<sup>2</sup>/EW), die als private Grünflächen auf den Baugrundstücken vorzusehen sind,
- in eine Spiel- und Bewegungsfläche hauptsächlich für Kinder von 6-12 Jahren (1m<sup>2</sup>/EW)
- und für die Altersgruppe 12-18 Jahre (1m<sup>2</sup>/EW).

Der festgesetzte Spielplatz ist vorzugsweise für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre vorzuhalten. Die ausgewiesene Fläche umfasst ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Der Abstand der Spielfläche zu den Wohngebäuden beträgt mindestens 20 m. Als Bewegungsplatz für die Altersgruppe 12 bis 18 Jahre steht der Sportplatz des Ortsteiles außerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich zur Verfügung.

#### Grünverbindungen

Von Nordwesten nach Südosten verlaufen zwei schmale Grünverbindungen, die den Anschluss über den alten Penzliner Bahndamm zu den zentralen Stadtgebieten herstellen. Der in der Mitte eingeordnete kombinierte Fuß- und Radweg ist 2,50 m breit und wird von 2 m bis 3 m breiten und auf den Grundstücken anzupflanzenden Gehölzstreifen flankiert.

#### Private Grünflächen

Auf den Grundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 sind nach BauNVO mindestens 35 % bzw. 30 % nicht zu versiegeln und gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen.

Auf den Grundstücken mit 3 bis 5 Wohnungen ist eine Spielfläche für Kleinkinder herzurichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ist eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten.

### 6.2.2 Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### Rand- und Schutzpflanzungen

Das Wohngebiet „Malerviertel“ entsteht in einem stark windexponierten Bereich.

Um die Windschutzwirkung der stellenweise recht lückigen Hecke am westlichen Rand des Gebietes des Bebauungsplans zu verbessern, ist sie durch eine dreireihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt worden. Lücken sind durch einheimische Gehölze geschlossen worden.

Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister. Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m.

Auf der Ostseite wird die Hecke mit einem mindestens 6 m breiten Krautsaum versehen.

Das geplante Wohngebiet wurde gegenüber der stark befahrenen Bundesstraße 104 durch eine Aufschüttung vor Lärm abgeschirmt und bepflanzt. Dabei war zu beachten, dass die technische Gleichförmigkeit des wallartigen Erdkörpers durch Gehölzpflanzungen aufgelöst wird. Dieses wird dadurch erreicht, dass höherwachsende Gehölzgruppen mit niedrigerbleibenden Gehölzgruppen in nicht geometrischer Anordnung abwechseln.

#### Pflanzungen in den Straßenräumen

Die Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mitbestimmender Faktor. Straßenbäume erfüllen hier neben ihrer gestalterischen Wirkung wichtige stadtoökologische und stadtklimatische Funktionen. Die Bepflanzung ist in den Regelprofilen dargestellt und textlich festgesetzt. Nach jeweils zwei längs zur Fahrbahn angeordneten bzw. fünf senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen ist ein Baum



als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm gepflanzt worden. Die Festsetzung von bestimmten Baumarten erfolgte aus gestalterischen Gründen. Zum Schutz des Wurzelbereichs wurde um die Bäume eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> offen gehalten und mit niedrig wachsenden Sträuchern bis 0,6 m Höhe bepflanzt. Die Festsetzung der Qualität soll eine schnelle Begrünung des Wohngebietes bewirken.

#### Pflanzungen auf den Grundstücken

Es wird festgesetzt, dass pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaushausgrundstück je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Standort und Art sind nicht vorgegeben. Hierbei kann es sich auch um einen Obstbaum handeln. Damit soll erreicht werden, dass im Interesse einer optimalen Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücken nicht nur niedrig wüchsige Pflanzenarten vorgesehen werden.

Entlang der selbstständig geführten öffentlichen und 2,5 m breiten kombinierten Fuß- und Radwege ist ein 2 m bis 3 m breiter und auf den Grundstücken anzupflanzender Gehölzstreifen anzulegen. So werden zwei das Wohngebiet durchziehende Grünverbindungen geschaffen.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zur Lösung des Nutzungskonfliktes zwischen Wohnungsbau und Naturschutz eine Grenze zwischen dem Wohngebiet und dem Biotopverbund des alten Penzliner Bahndamms ermittelt, die sowohl eine optimale Nutzung des Planungsgebietes ermöglicht als auch den Belangen des Naturschutzes gerecht wird. Die innerhalb des Biotopverbundes liegenden Teile des Geltungsbereiches werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen wie

- die Entwicklung dichter Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern mit Schutzfunktion am Rand des Biotopverbundkorridors,
  - der Aufbau von Gebüschstreifen im Anschluss an die hochragenden Gehölze,
  - die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie
  - die Erhaltung und Entwicklung gehölzfreier Wiesenflächen und Krautfluren
- erfolgt in Anlehnung an die Gestaltungsvorschläge der vorliegenden Gutachten.

Der östlich vor den geschlossenen Gehölzpflanzungen weitgehend höhenlinienparallel geführte Weg erschließt den wohngebietsnahen Landschaftsraum und ermöglicht, die sich von der Hangkante aus ergebenden Blickbeziehungen zur Innenstadt mit der Marienkirche, zum Datzeberg und die umgebenden Landschaftsräume zu erleben.

## **7. Umweltbericht**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, gilt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB grundsätzlich für alle Bebauungspläne. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht wurde gemäß der Anlage zu § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

## 7.1 Einleitung

### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Entwicklung eines durchgrünten, den Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohngebietes südlich der Ortslage Weitin. Entsprechend der geänderten Nachfragesituation wurde Planungsrecht für vorwiegend kleine Einzel- und Doppelhausgrundstücke geschaffen.

7.1.2 Darstellung der planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

Das Wohngebiet war durch Grünzüge und Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft einzubinden. Von Nordwesten nach Südosten verlaufen zwei schmale Grünverbindungen, die den Anschluss über den alten Penzliner Bahndamm über das Wohngebiet Malerviertel bis zur Ortslage Weitin herstellen. Auf den für die Entwicklung eines Biotopverbundes vorgesehenen Flächen wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

#### Fachgesetze

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

(§ 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG (Lärmimmissionsschutz))

#### Fachplanungen

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Malerviertel" befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die erfolgte Landschaftsanalyse des Grünordnungsplanes enthält für das gesamte Plangebiet ausführliche Aussagen zur Flora und Fauna, zum Landschaftsbild sowie zum Naturhaushalt des Bebauungsplangebietes.

Nachfolgende Bestandsaufnahmen und Bewertungen sind daneben aus dem Landschaftsplan abgeleitet und beziehen sich auf die geänderten Teilflächen des Bebauungsplanes:

#### Schutzgut Mensch/Gesundheit und Erholung

Negative Auswirkungen in Verbindung mit dem Wohngebiet bestehen dahingehend, dass aufgrund der geringen Einwohnerzahlen kein Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden ist. Eine verkehrliche Anbindung des Wohngebietes über den ÖPNV in das Stadtgebiet ist gewährleistet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelösten Teilbereich handelt es sich um Ackerflächen mit nur geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Ein 18 m langer Abschnitt der vorhandenen Feldhecke an der Buswendeschleife Ernst-Barlach-Straße bleibt aufgrund der B-Planänderung erhalten.

#### Boden

Bei dem aus dem Bebauungsplan herausgelösten Teilbereich und den geänderten Planteilen handelt es sich ausschließlich um stark lehmige Substrattypen mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial (Acker-

wertzahlen 40 – 47). Durch Zurücknahme des Plangeltungsbereichs bleibt die 1,5 ha große Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

#### Wasser

Das Grundwasserdargebot wird in der hydrogeologischen Karte, M 1 : 50.000 sehr hoch eingestuft. Gemäß der hydrogeologischen Spezialkartierung, Karte M 1 : 50.000, herrschen gegenüber Schadstoffen geschützte Grundwasserbedingungen vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5 m und mehr. Durch Zurücknahme des Plangeltungsbereichs um die 1,5 ha große Fläche werden weitere Bodenversiegelungen und nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden.

#### Luft/Kleinklima

Die potentiellen klimatischen Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße, auf die sich die Planänderungen beziehen, nur unwesentlich. Bestehen bleiben die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Vorbelastungen durch Düngemittel und Pestizideinsatz.

#### Landschaft

Die Agrarlandschaft westlich vom Malerviertel wird lediglich durch zwei Feldhecken gegliedert. Die aus dem Bebauungsplan herausgenommenen Teilflächen besitzen für das Landschaftsbild nur geringe Bedeutung.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit der 2. Änderung werden durch die Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche ca. 1,5 ha der landwirtschaftlich geprägten Fläche erhalten.

Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern bestehen nicht oder sind nicht erheblich. Durch Zurücknahme des Bebauungsplangeltungsbereiches werden Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt vermieden.

#### Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind hinsichtlich der Naturhaushaltsfunktionen positiv zu bewerten. Für Flora und Fauna, das Kleinklima und das Landschaftsbild ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich.

## 7.2 2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen, abgeleitet aus der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen nur hinsichtlich des Schutzgutes Mensch. Mit dem Wohnungsbau verbundene mögliche Folgemaßnahmen der sozialen Infrastruktur kommen am Standort aufgrund geringer Einwohnerzahlen und fehlendem Bedarfs nicht zum Tragen. Die übrigen Auswirkungen sind unerheblich oder positiv.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der geplanten 2. Änderung wird lediglich planungsrechtlich dem Rückgang der Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen fehlenden Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsprochen. Eine Nichtdurchführung der Änderung würde an einem Vorhalten der Gemeinbedarfsfläche festhalten, für die es nachweislich keinen Bedarf gibt.

### 7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit dem endgültigen Ausbau der Buswendeschleife am vorhandenen Standort sind keine Eingriffe in das §2-Biotop "Feldhecke" bzw. notwendige Ausgleichs- oder Ersatzleistungen erforderlich.

### 7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Geltungsbereich lediglich um die Fläche für den Gemeinbedarf zurück genommen wird, war keine Untersuchung planerischer Alternativen erforderlich.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3.1 Verwendete technische Verfahren

Umweltrelevante technische verfahren, Gutachten u.a. waren für die Änderung des B-Planes nicht erforderlich. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen beruht auf der Grundlagenermittlung des Landschaftsplanes.

### 7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Für die Änderung des B-Planes sind keine Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich. Die Überwachung von Maßnahmen für den Umweltschutz entfällt.

### 7.3.3 Zusammenfassung

Entsprechend des gesunkenen Bedarfs an externen Wohnbaulandflächen und dem Verzicht auf das ursprünglich geplante Wohngebiet Weitin-Hollerbusch wird der Geltungsbereich des B-Planes um die Fläche für den Gemeinbedarf zur Einordnung einer Schule und sozialer, kultureller sowie sportlicher Einrichtungen zurück genommen. Der Bedarf der Anwohner an entsprechenden Einrichtungen ist daher durch die vorhandene städtische Infrastruktur abzudecken. Durch die Änderung des B-Planes bleibt eine ca. 1,5 ha große Ackerfläche und ein 18 m langer Abschnitt einer gesetzlich geschützten Feldhecke erhalten. Die sonstigen Umweltauswirkungen der Planänderung auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und Flora und Fauna sind daher eher positiv zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind aufgrund der Änderung des B-Planes nicht erforderlich.