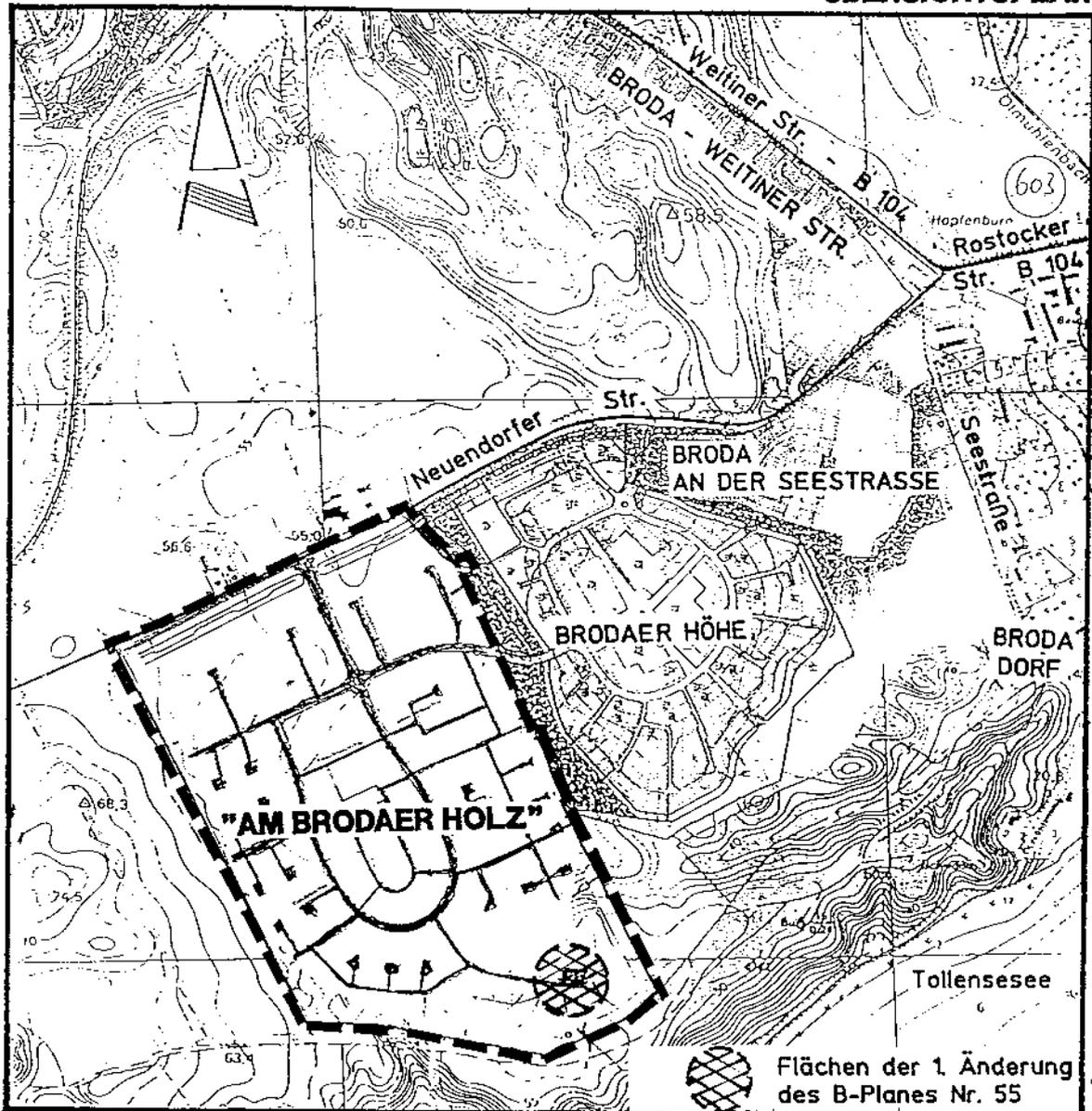


## ÜBERSICHTSPLAN



# STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG : BRODA

FLUR : 1

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "AM BRODAER HOLZ"**  
**1. ÄNDERUNG JULI 1998**

## BEGRÜNDUNG

## **INHALT**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**
- 4. Konzept der Planungsveränderung**
- 5. Flächenbilanz**

## 1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Brodaer Holz“ verbindlich:

- Satzungsbeschuß Nr. 785/27/97 vom 27. Februar 1997
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs-, und Umweltrechtes (BLUDerG) vom 27. April 1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-6)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschuß Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995) zuletzt geändert am 27. Juli 1998 (Beschuß Nr. 143/98)

## 2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die spezielle Festlegung „Ausflugslokal“ im Baufeld 75 zu Gunsten einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO [WR] - analog der angrenzenden Bebauung - aufzuheben.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg GmbH vom 15. Mai 1998, welcher weitere Einzelgrundstücke für Eigenheimbau im Planungsgebiet aufgrund der hohen Nachfrage fordert.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Brodaer Holz“ befindet sich im Süden, am Ende der Planstraße 13.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt Teile des Baufeldes 72 und 74, das Baufeld 75, den öffentlichen Parkplatz und angrenzende öffentliche Grünflächen.

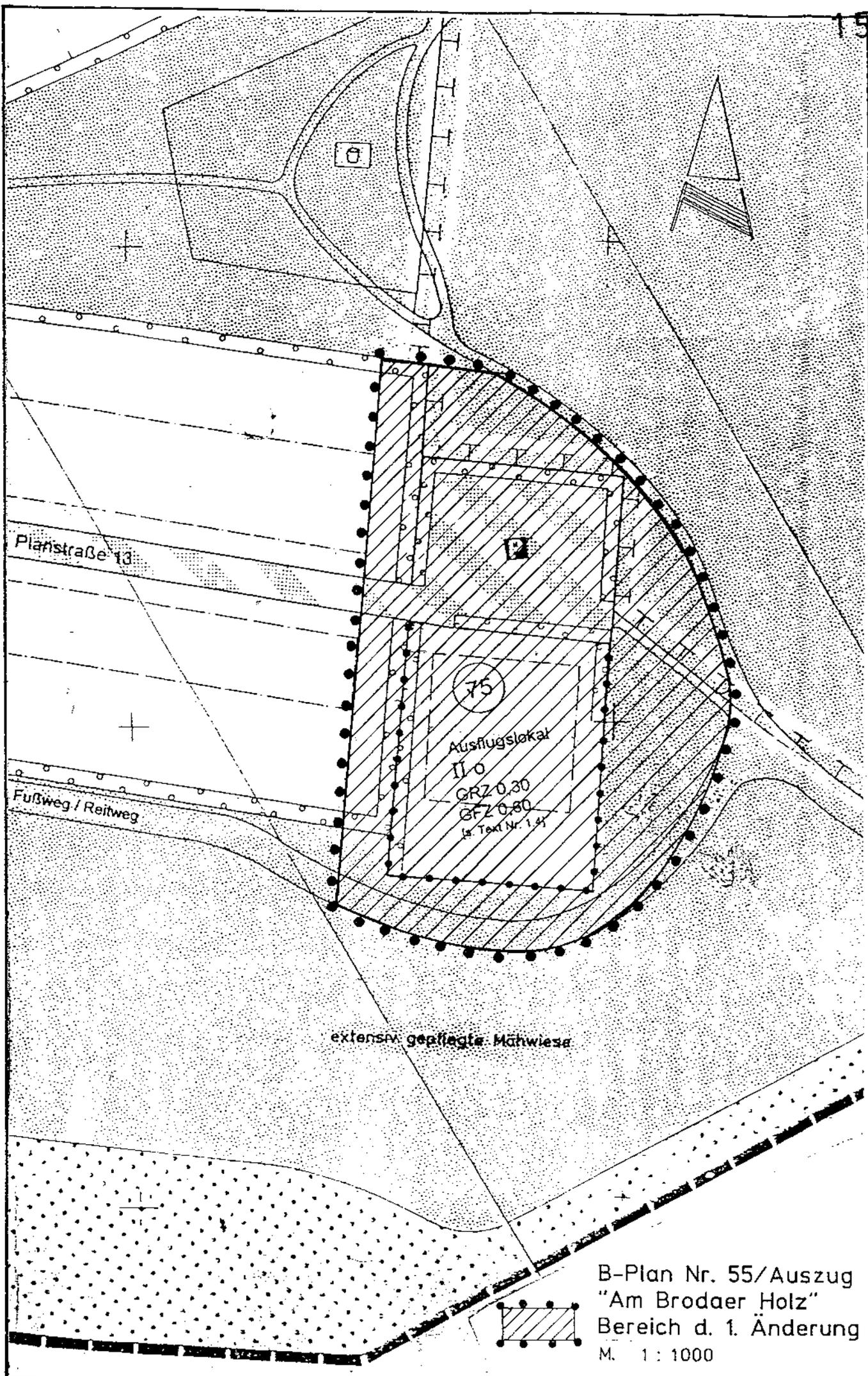
## 4. Konzept der Planungsveränderung

Um eine optimale Auslastung des Standortes für den Eigenheimbau zu erreichen, werden die Baufelder 72 über die Parkplatzfläche und 74 über das Baufeld 75 „Ausflugslokal“ in östliche Richtung erweitert. Dabei wird davon ausgegangen, dass mit dem Wegfall des Ausflugslokals auch der öffentliche Parkplatz an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Durch die damit verbundene Verringerung der öffentlichen Stellplätze im Gesamtgebiet wird ein Anteil öffentlicher Stellplätze von 13 % erreicht (vorher 15 %).

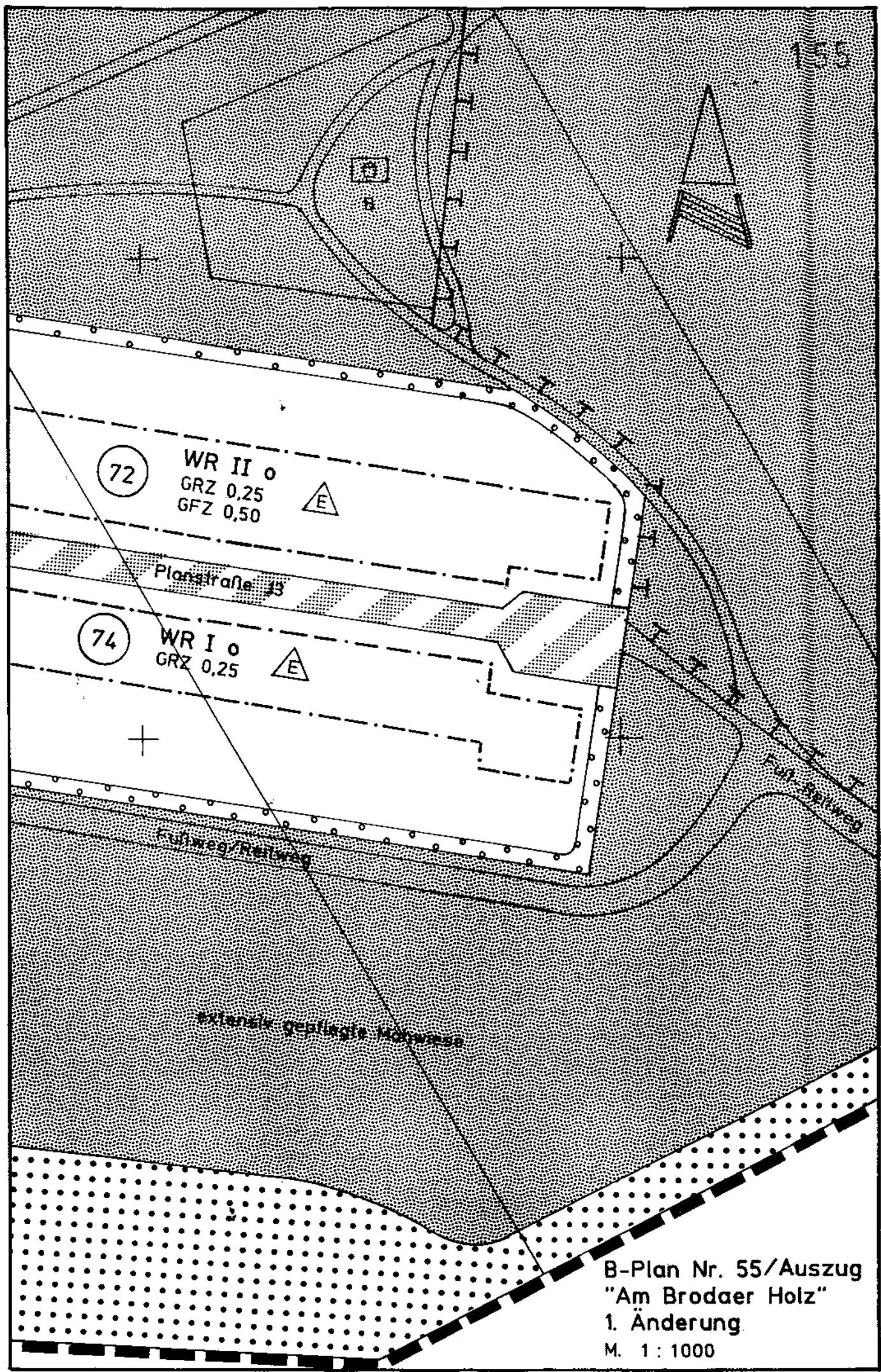
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Baufelder 72 und 74 bleiben bestehen.

Die südliche Teilfläche des nun ehemaligen Baufeldes 75 „Ausflugslokal“ wird bei Anpassung des Fuß-/Radweges als öffentliche Grünfläche neu festgelegt. Der Gewinn an Grünfläche (ca. 300 m<sup>2</sup> bei größerem Abstand zum Wald) wird durch Verlust an Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 400 m<sup>2</sup>) zu Gunsten des Baufeldes 72 kompensiert.

Eine Neubewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird wegen Geringfügigkeit nicht vorgenommen (Gesamtfläche 567559 m<sup>2</sup>)



B-Plan Nr. 55/Auszug  
 "Am Brodaer Holz"  
 Bereich d. 1. Änderung  
 M. 1 : 1000



B-Plan Nr. 55/Auszug  
"Am Brodaer Holz"  
1. Änderung  
M. 1 : 1000

## 5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Brodaer Holz“ hat eine Größe von ca. 56 ha.

Die Flächenanteile sind nach der 1. Änderung wie folgt gegliedert:

| Flächenanteile                | Bestand<br>in m <sup>2</sup> | 1. Änderung<br>in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Bruttobauland                 | 398.840                      | 399.940                          |
| Öffentliche Verkehrsflächen   | 62.700                       | 61.800                           |
| Öffentliche Grünflächen       | 153.060                      | 152.780                          |
| darunter: Ausgleichsmaßnahmen | 45.800                       | 45.350                           |
| <b>Gesamtfläche</b>           | <b>567.559</b>               |                                  |