

STADT NEUBRANDENBURG

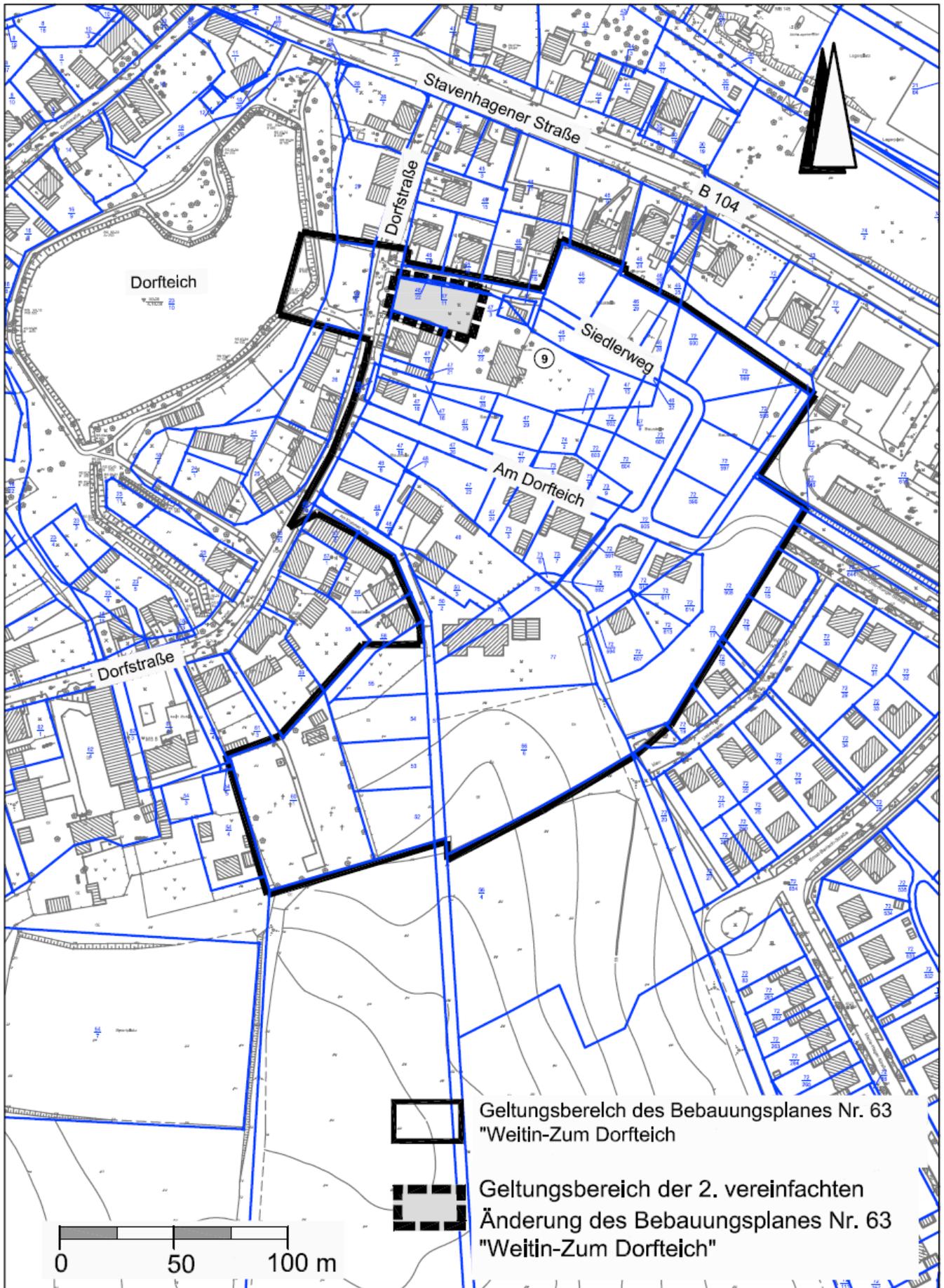
Bebauungsplan Nr. 63 „Weitin – Zum Dorfteich“

2. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG zur Satzung

Rechtswirksam mit der Bekanntmachung am 27.05.15

Übersichtsplan: Geltungsbereich 2. vereinfachte Änderung



Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
 - 4.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Rahmenplan
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.4.1 Artenschutz**
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.7 Hinweise
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - 9.2 Elektro-, Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung
 - 9.3 Gasversorgung
- 10 Denkmalschutz**
 - 10.1 Baudenkmale
 - 10.2 Bodendenkmale
- 11 Flächenbilanz**

Aussagen zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Weitlin – Zum Dorfteich“ wurden fett, kursiv eingefügt.

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung vom 05.02. bis zum 04.03.15 wurden durch eine graue Schattierung kenntlich gemacht.

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat auf ihrer Sitzung am 25.09.97 beschlossen, für das Gebiet „*Weitin - Zum Dorfteich*“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da die Bürger an der Rahmenplanung, aus welcher der Bebauungsplan abgeleitet wird, bereits beteiligt wurden.

Mit Realisierung der Umverlegung der B 104 Richtung Norden aus Weitin heraus wird eine neue verkehrliche Anbindung des Stadtgebietes notwendig. Diese soll über das Wohngebiet „*Malerviertel*“ und eine neue Straße zur Dorfstraße erfolgen. Die angrenzenden Grundstücke sollen überplant werden, um eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen, die auch gestalterisch der neuen Situation des künftigen Weitiner Ortseinganges entspricht. Dabei soll die Nutzungsart „*Kleinsiedlungsgebiet*“ mit Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² zugrunde gelegt werden.

Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung städtebaulich einfügen und die typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen.

Am 30.10.14 hat die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Weitin – Zum Dorfteich“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Planungsanlass war folgender:

Mit der geplanten Erschließung des Siedlerweges sind durch Flächentausch Flurstücke neu zu ordnen. Hierdurch hat sich herausgestellt, dass die gegenwärtige gärtnerische Nutzung auf dem Baufeld 10 aufgegeben werden soll. In Ergänzung der vorhandenen und bisher geplanten Struktur soll straßenbegleitend das Baufeld 10 vergrößert werden. Somit soll eine Nachverdichtung als Innenentwicklung ermöglicht werden.

Diese Änderung betrifft nur den Bereich des Baufeldes 10. Alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes bleiben unverändert, die Festsetzungen einschließlich der Begründung bleiben bestehen. Zusätzlich wurde der Punkt „6.4.1 Artenschutz“ eingefügt.

2. Grundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I
- 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 Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommer (Landesplanungsgesetz- LPIG) 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-MV) 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-UVP-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 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04

- 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)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung)

Grundlagen der Planung für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.03.14, in Kraft am 16.04.14 (Stadtanzeiger Nr. 4, 23. Jahrgang)

2.2 Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Stadtvermessungsamtes der Stadt Neubrandenburg der Ortslage Weitin-Ost mit Grenzen

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Stand Topographie: | von März 2000 bis Januar 2004 |
| Stand Kataster: | April 2005 |
| Höhenbezugssystem: | HN |
| Lagebezug: | System Neubrandenburg |
| Maßstab | 1 : 500 |

Planungsgrundlagen für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Stand Topographie: | von Dezember 2010 bis Februar 2013 |
| Stand Kataster: | Juli 2014 |
| Höhenangaben: | DHHN 92 |
| Lagebezug: | Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83 |
| Maßstab: | 1 : 500 |

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 4,27 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 1 und 2 der Gemarkung Weitin:

Flur 1

Flurstücke 72/1 und 72/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 66/2 und 72/20

Flur 2

Flurstücke 18/8, 46/18, 46/22, 46/23, 47/1, 47/3, 47/5, 47/7, 47/8, 48/4, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 60/1, 73, 74, 75, 76, 77 sowie Teilflächen der Flurstücke 18/17, 23/8 und 55.

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortslage unmittelbar angrenzend an die Dorfstraße sowie angrenzend an das Bebauungsplangebiet "Malerviertel".

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 46/5, 46/9, 46/11, 46/14, 46/16 und 46/20 aus der Flur 2 sowie Flurstück 72/6 aus der Flur 1,
- im Südosten durch das Grundstück der CITTI-Tankstelle und die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 48 „Malerviertel“,
- im Südwesten durch die Flurstücke 54/4, 54/5, 56/1, 56/2, 57/2, 58, 59, 60/1, 61/3 und Teilflächen des Flurstücks 55 aus der Flur 2,
- im Nordwesten durch die westliche Grenze der Dorfstraße Flurstück 18/17 und Teilflächen der Flurstücke 18/8, 23/8 aus der Flur 2.

Räumlicher Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,062 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- *im Norden: ca. 35 m der nördlichen Grenze des Flurstücks 47/22, Flur 2, Gemarkung Weitin,*
- *im Süden: ca. 25 m der südlichen Grenze des Flurstücks 47/22 und deren Verlängerung um ca. 10 m innerhalb des Flurstücks 47/22, Flur 2, Gemarkung Weitin,*
- *im Westen: ca. 15 m der westlichen Grenze des Flurstücks 47/22, Flur 2, Gemarkung Weitin (Dorfstraße),*
- *im Osten: im Abstand von ca. 35 m von der westlichen Grenze des Flurstücks 47/22, Flur 2, Gemarkung Weitin (Dorfstraße).*

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, zuletzt geändert mit Beschluss der Stadtvertretung am 16.12.04 (Veröffentlichung/Rechtskraft am 18.05.05). Damit entspricht der Entwurf der Satzungsänderung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Besonders gut wird das im Flächennutzungsplan verankerte städtebauliche Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt. In Übereinstimmung mit dem Konzept zur Grünstruktur des Flächennutzungsplanes wurde eine Eingrünung im südöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Grundlage für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung, wirksam seit 21.04.10, letztmalig berichtigt am 16.04.14, dessen Darstellung als Wohnbaufläche sich in diesem Bereich gegenüber 2004 nicht geändert hat.

4.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan für den Stadtgebietsteil Weitin hatte die Aufgabe, den strukturellen und gestalterischen Entwicklungsrahmen für Weitin abzustecken. Für den Bereich der vorliegenden Planung wurden mehrere Varianten untersucht, wobei eine Vorzugsvariante mit einer dorfgemäßen klaren Lösung als optimal angesehen wurde. Aus dem vorliegenden Rahmenplan wurde der Bebauungsplan entwickelt, d. h., die wesentlichen Grundgedanken der schon erwähnten Vorzugsvariante wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit unterschiedlich genutzt:

- bestehende Wohnbebauung in Teilbereichen mit Hof- und Gartennutzung,
- Nutzung als Friedhof,
- Teilflächen von Straßen bzw. Wegeflurstücken,
- ungenutzte Flächen der ehemaligen LPG Tierproduktion Weitin,
- landwirtschaftlich genutzte Feldfluren.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung „Krappmühle“**. Diese Zone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser gewährleisten. Das bedeutet u. a., dass eine Versickerung von Abwässern, z. B. Untergrundverrieselung und Sandfiltergräben sowie Abwassergruben nicht gestattet sind. Weiterhin ist das Abwasser der Wohnhäuser vollständig und sicher aus der Zone III herauszuführen. Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Randzone des bestätigten Bewilligungsfeldes Geothermie. Es besteht jedoch nur ein Bauverbot für ortsfeste Anlagen im 55-m-Radius zu den vorhandenen geothermischen Bohrsonden. Für das Plangebiet ergeben sich daraus keine Baubeschränkungen. Das Gesamtgelände ist von Nordwest bis Südost leicht ansteigend und weist Höhen von 51,1 m HN (Weg am Teich) bis 56,0 m HN (Bereich Friedhof) auf. Entsprechend dem geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Hofmann Neubrandenburg vom 30.03.98 steht für das Plangebiet Geschiebemergel an, der im Zuge der Bildung der Hochflächen in der Weichsel-Kaltzeit entstand. Die erkundeten Böden tragen überwiegend einen bindigen Charakter, wobei zum Zeitpunkt der Feldaufnahmen (März 1998) eine weiche bzw. steife Konsistenz ermittelt wurde. Die anstehenden bindigen Böden besitzen einen erhöhten Kalkgehalt und ein breites Kornspektrum. Sie bilden den standorttypischen Geschiebemergel, der in den oberen Profilabschnitten teilweise zu Geschiebelehm verwittert ist. Die untersuchten Bodenprofile wiesen zum Zeitpunkt der Feldaufnahmen weitgehend eine hydrologische Beeinflussung durch lokales Grundwasser bzw. Stau- und Schichtenwasser auf. In Abhängigkeit von aktuellen Niederschlagsereignissen kann eine intensivere hydrologische Beeinflussung nicht ausgeschlossen werden und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Rohrleitungsbau:

Die in den Bodenprofilen im möglichen Ausbaubereich geplanter Rohrleitungen anstehenden bindigen Böden mit weicher Konsistenz sind eingeschränkt tragfähig. Die im Untergrund anstehenden steifplastischen bzw. Böden ohne nennenswerte Bildsamkeit sind für das Bauvorhaben tragfähiger Baugrund. Im Zuge der Bauausführung können Wasserhaltungsmaßnahmen (offene bzw. geschlossene Wasserhaltung) erforderlich werden. Über den Einsatz der Maßnahmen ist in Abhängigkeit von den hydrologischen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bauausführung durch die örtliche Bauleitung zu entscheiden.

Straßenbau:

Die im künftigen Planumbereich anstehenden Böden sind stark frostempfindlich. Dies ist bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus zu berücksichtigen. Die Verkehrsstraßen sind unter Berücksichtigung der im geotechnischen Bericht genannten Kriterien grundhaft im Tiefenbau auszubauen.

Versickerungsfähigkeit:

Das Plangebiet ist im Untergrund durch schwer durchlässige bindige Böden gekennzeichnet. Aufgrund der anstehenden bindigen Böden und der hydrologischen Gegebenheiten sind die Flächen für das Versickern von punktuell anfallendem Niederschlagswasser nicht geeignet.

Hinweise:

Die Aussagen des geotechnischen Berichtes beziehen sich auf die punktuellen Sondierbohrungen. Zwischen den Sondieransatzpunkten können aufgrund der geologischen Entwicklung des Gebietes abweichende Baugrundverhältnisse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsergebnisse dürfen deshalb nicht zur Baugrundbeurteilung für Hochbauten herangezogen werden. Werden im Zuge der Bauausführung grundsätzlich abweichende Bodenverhältnisse angetroffen, ist der Gutachter zu verständigen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer intensiven Innenentwicklung im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Sicherung der neuen Situation des künftigen Weitiner Ortseinganges ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen in Anpassung an die vorhandene Bebauung im Ort hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung und der verwendeten Materialien sowie ihrer Anpassung an die hier typischen landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner mit Einzelhäusern bebaut und somit städtebaulich räumlich entwickelt werden. Ländliche Klischees mit rustikalen und nostalgischen Elementen wirken fremd im ländlichen Raum und sollten somit nicht gefördert werden. Das alte Dorf war geprägt vom Gleichklang und der Harmonie seiner Häuser. Dieses sollte nicht durch ein Sammelsurium anonymer Stile bei Neubaugebieten gestört werden. Die historische Eigenart des ländlichen Raumes und das historische Gesicht der alten Ortslage sowie der dorftypische Charme und seine eigene Liebesswürdigkeit sollten nicht durch Fremdartigkeit verloren gehen. Entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung soll für das zu beplanende Gebiet die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO zugrunde gelegt werden. Die geplante Bebauung mit der Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet trägt dem dörflichen Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung und verhindert somit eine Verstädterung des Ortsbildes und der Nutzungsstrukturen.

"Die Kleinsiedlungsgebiete von heute spiegeln den allgemein gestiegenen Wohlstand und den Wandel zur modernen Industriegesellschaft wider. Anstelle des früher zum Begriff der Kleinsiedlung notwendigerweise zugehörigen Wirtschaftsgebäudes zur Kleintierhaltung ist vielfach die Garage zum Einstellen des Pkw getreten. Infolge des großen Angebotes an preisgünstigen Nahrungsmitteln lohnt sich heute die eigene Kleintierhaltung zur Ergänzung des Einkommens durch Selbstversorgung (Schlachtvieh-, Eier- und Milchversorgung) häufig nicht mehr; sie dient meist nur noch der Hobbytierhaltung. Die Wohngebäude sind vielfach den neuzeitlichen Bauformen angepasst worden. Auch die angemessene Landzulage als Förderungsvoraussetzung für eine Kleinsiedlung verlangt keine Grundstücksgröße, die von einem Grundstück der Wohngebiete nach §§ 3, 4 BauNVO deutlich unterschieden wäre. Aus diesem Grunde hat sich das Kleinsiedlungsgebiet seinem Charakter nach dem allgemeinen Wohngebiet stark angenähert, soweit die Wohngebäude als Eigenheime in bis zu zweigeschossiger offener Bauweise errichtet werden. Die Ähnlichkeit zeigt sich auch in der Störanfälligkeit des WS-Gebietes".¹

¹ Baunutzungsverordnung/Kommentar, Fickert/Fieseler, 7. Auflage

Die Konzipierung der vorliegenden Planung erfolgte unter Beachtung der bestehenden Bebauung und deren zugehörigen Grundstücksflächen. Mit der städtebaulichen Lösung werden überschaubare dörfliche Räume mit einer gelockerten Aufreihung der Wohnhäuser entstehen, die teilweise über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden und viel Raum für Grün bieten. Durch die Festsetzung der Firstrichtung auf den Grundstücken, die unmittelbar an der Straße A konzipiert sind, und eine einseitige südliche Straßenaumpflanzung entlang dieser Straße entsteht ein klarer überschaubarer Straßenzug, der seine Bedeutung als „Hauptverkehrsweg“ innerhalb des Plangebietes somit zur Geltung bringt. Der Bebauungsplan wurde dahingehend konzipiert, dass nach Fertigstellung der Umverlegung der Bundesstraße 104 eine neue verkehrliche Anbindung (aus bzw. in Richtung Neubrandenburg) sowohl für die Bewohner des Ortskernes als auch für die künftigen Bewohner dieses Plangebietes gewährleistet ist. Diese künftige Erschließung soll jedoch einen Durchgangsverkehr für jegliche Verkehrsteilnehmer (z. B. Lkw oder Pkw in Richtung Wulkenzin) verhindern, welches durch eine entsprechende Beschilderung abgesichert werden sollte.

Des Weiteren soll dieses durch gestalterische Maßnahmen erreicht werden:

- Verschwenkung der Straße A am östlichen Eingangsbereich, so dass sie sich nicht als bequeme Durchgangsstraße darstellt,
- geringe Fahrbahnbreite (3,00 m), einseitiger Gehweg (1,75 m),
- Anpassung der Fahrbahndecke an die Dorfstraße.

Ziel der geplanten Umverlegung ist u. a., den Durchgangsverkehr mit seinen erheblichen Lärmbelastigungen aus der Ortslage heraus zu führen. Diese Planung darf der neuen Verkehrserschließung nicht entgegenstehen. Die Ausführung einer Mischverkehrsfläche sowie eine Tempobeschränkung sind hierfür gute Voraussetzungen. Innerhalb des Plangebietes, nahe dem Dorfteich, wurde ein Schulkinderspielplatz für die Altersklasse bis 12 Jahre entsprechend DIN 18034 eingeordnet. Damit wird diese derzeit ungeordnete Fläche einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt. Dieser Platz ist sowohl von den Kindern des neuen Plangebietes als auch von den Schülern aus der bestehenden Bebauung des „Altdorfes“ gut zu erreichen. Um eine optische Trennung zwischen dem neuen Plangebiet „*Weitin - Zum Dorfteich*“ und dem Gebiet „*Malerviertel*“ zu erreichen, wurde anschließend an die Flächen des Friedhofes bzw. dessen Erweiterung als Pufferzone ein öffentlicher Grünbereich vorgesehen, der sich nördlich der Straße A als privater Grünbereich (Schutzpflanzung) fortsetzt. Damit soll auch eine klare Trennung im Sinne einer Siedlungsäsur bzw. -gliederung zwischen den Nutzungsarten allgemeines bzw. reines Wohngebiet (Plangebiet „*Malerviertel*“) und Kleinsiedlungsgebiet (Plangebiet „*Weitin - Zum Dorfteich*“) deutlich gemacht werden. Eine entsprechende Straßenführung im Anschlussbereich unterstreicht dieses.

Neben der Planung der zu bebauenden Flächen mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen, den öffentlichen und privaten Grünbereichen sowie dem Spielplatz wurde der bestehende Friedhof mit den in der Perspektive erforderlichen Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich der Planung integriert. Dies war deshalb erforderlich, um zum einen keine unbeplanten Restflächen (die Erweiterungsflächen zählen zum Außenbereich) zwischen den Bebauungsplänen „*Malerviertel*“ und „*Weitin-Zum Dorfteich*“ entstehen zu lassen und zum anderen zur Schaffung einer Abrundung zwischen bestehendem Friedhof und geplanter Bebauung. In die Friedhofserweiterungsfläche ist ein vorhandenes Wegeflurstück integriert. Dieser Weg ermöglicht eine relativ kurze Anbindung zwischen dem Bereich „*Malerviertel*“ und Friedhof. In der Phase einer späteren Friedhofsbeplanung ist dieser Weg zu berücksichtigen und gegebenenfalls auszubauen. Ein öffentlicher Gehweg von der Straße A zum Flurstück 72/17 soll der besseren Anbindung des Plangebietes und des Wohngebietes „*Malerviertel*“ dienen.

Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung wurden folgende Namen vergeben:

| | |
|----------|--------------------|
| Straße A | Am Dorfteich |
| Straße B | Siedlerweg |
| Straße C | Am krummen Weg und |
| Straße D | Heckenweg. |

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung WS Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen Parzellengrößen sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 542 m² bis 2.857 m² auf. Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im Kleinsiedlungsgebiet (zusätzlicher Verkehr von Lkw und anderen Dieselfahrzeugen wird vom Plangebiet ferngehalten) und aufgrund der bereits vorhandenen sich anschließenden CITTI-Tankstelle werden in diesem Gebiet Tankstellen (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Entsprechend der vorliegenden Planung aufgrund der konzipierten Grundstücksgrößen (die großen Grundstücke sind durch ihren Bestand – vorhandenes Wohnen mit großen Grundstücken – geprägt), hinsichtlich ihrer erforderlichen Betriebsfläche und unter Berücksichtigung der Eigenart des Baugebietes soll eine Einordnung von Gartenbaubetrieben nicht zulässig sein. Diese werden somit ebenfalls (§ 2 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit der umliegenden vorhandenen dörflichen Bebauung. Die max. Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden. Die Mindesttraufhöhe von 3,20 m darf nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist hierbei die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass keine dorfuntypischen oder futuristischen äußeren Häuserformen entstehen und eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann.

Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur in der Flucht zum Wohnhaus oder von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Wohnhaus als Hauptgebäude in den Vordergrund rückt, ortsbildprägenden Charakter trägt und die Nebengebäude auch als solche in den Hintergrund rücken. Nebenanlagen, die vorwiegend dem Zweck der Kleintierhaltung dienen, sind außerhalb der Baufelder im hinteren Grundstücksteil anzuordnen. Die Errichtung von solchen Nebenanlagen auf den privat festgesetzten Grünflächen (Schutzpflanzung der Parzellen 5 bis 7) ist nicht zulässig. Mit diesen Festlegungen wird einerseits dem Charakter des Gebietes – Kleinsiedlungsgebiet – weitestgehend entsprochen und andererseits die Fortführung des Grüngürtels, der als optische Trennung zwischen "Altdorf" und Neubaugebiet (Plangebiet "*Malerviertel*") wirken soll, gewährleistet.

6.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise – Bebauung mit Einzelhäusern – festgesetzt, wobei der beidseitige Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten ist. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im Wesentlichen bestimmt. Die Stellung der Hauptgebäude innerhalb dieser Flächen wird zusätzlich in Teilabschnitten durch die Festlegung der Hauptfirstlinie detailliert. Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden und auch zur integrierten vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können. Unmittelbar auf den Grundstücken entlang der Straße A wurde die Firstrichtung der zu errichtenden Wohnhäuser festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet und ihre Wertigkeit als „Hauptstraße“ besonders hervorgehoben. Die bereits benannten Nebenanlagen sind nur in der Flucht zum Wohnhaus, zur Straße zurückgesetzt oder im hinteren Grundstücksteil anzuordnen. Damit wird das Wohnhaus als Dominanz hervorgehoben und charakterisiert somit den Straßenraum. Die Form der Dächer soll sich ebenfalls dem vorhandenen typischen Dorfstil anpassen, d. h., es sind als Dachformen für die Hauptgebäude geneigte Dächer – Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer – mit einer Neigung von 38° bis 45° zulässig.

6.4 Grünkonzept

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ...

Boden und Wasser,
Luft und Klima sowie
Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume ...

nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern LNatG M-V).

Die Stadt Neubrandenburg hat mit ihrem Landschaftsplan u. a. das Umweltqualitätsziel "Entwicklung und Sicherung eines stadtgliedernden Grünsystems" aufgestellt:

- Entwicklung netzartiger Grünverbindungen durch die Stadtteile,
- Erhaltung und weitere Ergänzung der Großgrünbestände in der Stadt,
- Gliederung der Stadtstruktur durch Umgrünung der Stadtteile und der Siedlungsränder.

Notwendige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in diesem Bebauungsplan getroffen. Entsprechend § 15 LNatG M-V sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden getroffen. Alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, werden als Eingriff bezeichnet (§ 14 LNatG M-V). Da es sich um einen unbepflanzten Innenbereich handelt, der bereits teilweise bebaut ist und lediglich neu geordnet werden soll, ist die Eingriffsregelung nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden (§ 8a BNatSchG).

Die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes gemäß § 74 LNatG M-V ist nicht notwendig, die „örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§13 LNatG M-V) werden deshalb im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Weitin, große Teile von Grund und Boden sind bereits von baulichen Anlagen in Anspruch genommen worden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuordnung eines bereits beeinträchtigten Raumes. Die Inanspruchnahme unbelasteten Bodens wird damit vermindert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 beschränkt die Neuversiegelung. Durch die Entsiegelung von Flächen und die Nutzung als Hausgärten wird eine Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft erreicht. Vorhandene Gehölze werden erhalten. Mit der Gestaltung und dem Ausbau der Freiflächen lassen sich wichtige ökologische und soziale Forderungen erfüllen. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,30 Metern gemessen in 1 m Höhe sind nach der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt

Neubrandenburg zu schützen und zu erhalten. Wegen ihrer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild sind

| | |
|---------------------------------|---|
| 8 <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linden auf dem Friedhof, |
| 1 <i>Aesculus hippocastanum</i> | - Rosskastanie und |
| 1 <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde vor den alten Wohngebäuden sowie |
| 1 <i>Ailanthus altissima</i> | - Götterbaum, |

besonders zu schützen.

Herangewachsene Bäume haben eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie geben dem Raum, der durch mögliche Baumaßnahmen erheblich verändert wird, eine grüne und gestaltende Struktur. Bäume sind Lebensraum zahlreicher Insekten und Vögel und haben eine wichtige Funktion für den Lufthaushalt. Die im Süden des Plangebietes vorhandene Schlehenhecke ist als geschütztes Biotop - naturnahe

Feldhecke nach § 20 (1) Nr. 4 LNatG MV - in ihrer Artenzusammensetzung zu erhalten. Sie wird geprägt durch:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Holunder |
| <i>Syringa vulgaris</i> | - gem. Flieder |
| <i>Populus tremula</i> | - Zitterpappel und |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss. |

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Um eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops Schlehenhecke zu vermeiden, ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen (öffentliches Grün) zu der geplanten Straße D und den privaten Grundstücksgrenzen freizuhalten. Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushaltes und dem Biotop- und Artenschutz. Die Schlehenhecke hat sich als intakter Lebensraum zahlreicher heimischer Tier- und Pflanzenarten entwickelt. Komplexe Lebensbeziehungen standortangepasster Lebensgemeinschaften entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Beeinträchtigungen durch z. B. Verdichtungen können nur mit erheblichem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden, die Bodenfruchtbarkeit würde dauerhaft leiden. Um weitere Veränderungen des Landschaftsbildes zu verhindern, ist das natürliche Bodenrelief weitgehend zu erhalten.

Zur Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Mutterboden (Oberboden) ist ein nur begrenzt vorhandenes Gut, dessen Erhalt für die Funktionen des Naturraumes wichtig ist (vergl. § 1 Gesetz zum Schutz des Bodens). Die obersten Bodenschichten sind auch Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Abgeschobener Oberboden soll in geordneten Deponien zwischengelagert und anschließend auf den Pflanzflächen des Plangebietes wiederverwendet werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Entlang der Straße A sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche folgende Bäume einseitig zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:

16 *Aesculus x carnea 'Briotii'*-Scharlach-Roskastanie H 4xV 20-25 STU

- Auf dem Parkplatz des Friedhofes ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6 m² betragen. Empfohlen wird die Verwendung folgender Arten:

Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Baum-Hasel (*Corylus colurna*).

- An der südöstlichen Bebauungsplangrenze sind 5,00 m breite Schutzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind heimische Gehölzarten der Schlehenhecke zu verwenden:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Holunder |
| <i>Syringa vulgaris</i> | - gem. Flieder |
| <i>Populus tremula</i> | - Zitterpappel und |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss. |

- An den Parzellen 23 bis 27 und am Parkplatz des Friedhofes ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:

16 *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn H 4xV 18 - 20 STU

In der Artenwahl werden traditionell verwendete Bäume dörflicher Lagen zur Einbindung in das Landschaftsbild empfohlen. Die lineare Bepflanzung der Dorfstraße wird aufgegriffen. An der Straße A werden mittelgroße Scharlach-Roskastanien (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) verwendet. Sie sind stadtklimaverträglich und haben im Frühjahr leuchtend rote Blütenrispen. Eine Gefährdung durch herabfallende Früchte besteht bei dieser Art nicht. Am Parkplatz des Friedhofes sollen Bäume (Hochstämme) gepflanzt werden, um eine Einbindung in das Ortsbild, eine Beschattung der Stellfläche und Lebensraum für Vögel und Insekten zu schaffen. Die Größe der Baumscheiben muss die ausreichende Belüftung und Bewässerung der Bäume zulassen. Sie müssen vor Befahren, Beschädigung und Verdichtung geschützt werden. Empfohlen wird die Verwendung folgender Arten:

Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Baum-Hasel (*Corylus colurna*).

Die Schutzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen dienen der Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Diese Feldhecken sollen aus heimischen Gehölzarten der Schlehenhecke (Arten siehe oben) aufgebaut werden. Sie sind eine Aufwertung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren, da sie Strukturen verbessern sowie Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten. Entsprechend dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg wird der Bereich „mit einem Grüngürtel umgeben, um den Dorfcharakter Weitins als gewachsene Siedlungseinheit zu erhalten“. In Sichtdreiecken sind Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Die Bepflanzung mit Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) als Baumreihe dient dem klimatischen Ausgleich der Fläche sowie einer optischen Abschirmung des Geländes in Fortsetzung der Schutzpflanzung. Die Verwendung viermal verpflanzter Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm bzw. 20 bis 25 cm bei der Scharlach-Roskastanie (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) gewährleistet eine ausreichende Pflanzgröße zum Anwachsen und zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung mit Dreibock o. ä. dient dem Schutz der Bäume und deren Wurzelbildung.

Hinweis: Die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg vom 03.06.99 ist für die Bäume des Plangebietes anzuwenden.

6.4.1 Artenschutz

Es war zu prüfen, ob die Inhalte der Planänderung sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Dabei sind bereits festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen zu berücksichtigen.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg-Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst. Durch Abgleichung der Lebensraumsprüche dieser Arten mit der Lebensraumausstattung der Vorhabenfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

Die bereits geplante Änderungsfläche ist derzeit Intensivgrünland, das mit Obstbäumen und Sträuchern bestanden ist. Bis auf die Walnuss, den Apfel, die Kirsche und die ältere Birne stellen die Obstbäume aufgrund ihres Alters und Habitus kein Bruthabitat dar. Die Frequentierung und Nutzung des Grünlandes, seine isolierte Lage sowie der hohe Bewuchs mit Dauergrünlandgräsern lässt nicht auf Vorkommen von Bodenbrütern schließen. Es hat aber eine Funktion als Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten. Da diese Funktion in Form der unversiegelten Bauflächen erhalten

bleibt, wird diesbezüglich von keiner Beeinträchtigung durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen. Die vier älteren Obstbäume weisen keine Höhlen und keine Spalten auf. Auch die wenigen kleinteiligen Rindenablösungen sind als Fledermaushabitat ungeeignet. Das Vorkommen des Eremiten wird ausgeschlossen.

Der Standort ist grundwasserfern und weist bindige Böden auf. Das Plangebiet beinhaltet keine Gewässer und somit keine Reproduktionsstätten für Amphibienarten. Etwa 50 m westlich befindet sich der Dorfteich als geeignetes Gewässer. Dass die hier potenziell angesiedelten Amphibienarten das Plangebiet als Landlebensraum nutzen, ist aufgrund des bindigen Bodensubstrates, der dichten Grasnarbe, der fehlenden Strukturen und der trennenden Dorfstraße unwahrscheinlich. Aufgrund der bindigen Böden, des schattigen Standortes und der fehlenden Strukturen ist der Änderungsbereich für Zauneidechsen kein geeigneter Lebensraum. Streng geschützten Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume und Futter- bzw. Wirtspflanzen (z. B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Der Schutzstatus der Walnuss wird nachrichtlich übernommen. Die anderen 5 Obstbäume, drei junge Birnen (Bi), von etwa 3 Jahren mit einem Stammdurchmesser von ca. 5 cm, eine ältere Birne sowie eine Kirsche (Ki) und ein Apfel (A) von etwa 20 Jahren mit Stammdurchmessern von 20 cm, 7 Mirabellen (Mi) von 5 Jahren mit Stammdurchmessern von ca. 8 cm sowie der Holunder und die Forsythie, werden höchstwahrscheinlich beseitigt. Die Grundflächenzahl von 0,2 zuzüglich 50 %-iger Überschreitung und die Zulässigkeit von maximal 1 Geschoss bleiben erhalten.

Fällungen im gesamten Plangebiet sind erst im Winter unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Weitere Ausführungen/Details sind im Artenschutzfachbeitrag nachzulesen.

6.5 Verkehrskonzept

6.5.1 Ruhender Verkehr

Bei der Ermittlung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr wurden folgende Bedarfswerte zugrunde gelegt:

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
- Zusätzlich sind 15 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze vorzusehen

Planung von 28 Parzellen; maximale mögliche Errichtung von 31 Einfamilienhäusern:

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| 31 EH x 2 Stellplätze | = | 62,0 Stellplätze |
| 62 Stellplätze x 15 % | = | 9,3 Stellplätze |

An der Straße A sind auf der südlichen Seite 6 öffentliche Parkplätze, entlang der Straße B sind 4 öffentliche Parkplätze zu konzipieren.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet „Maler-viertel“ über die Straße A, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Durch diese Ausbauart gewinnt die ursprüngliche Idee der Dorfstraße wieder an Bedeutung: es treffen viele Nutzungen aufeinander - Nutzungen, die sich nicht widersprechen, sondern sich miteinander vertragen. Fahrbahn und Gehbereiche werden durch unterschiedliche Pflasterstrukturen markiert. Die Straße A soll, wie bereits unter Pkt. 6.1 der Begründung erläutert, mit Realisierung der Umverlegung der B 104 auch als verkehrliche Anbindung an das „Altdorf“ genutzt werden und mündet auch in die Dorfstraße. Durch entsprechende Maßnahmen - wie „Tempo 7“ und durch die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche - wird gewährleistet, dass für die Anlieger dieser Straße trotzdem ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Der Verkehrsraum des übrigen Plangebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Straßen B und C, Nebenstraßen des Plangebietes, werden ebenfalls als Mischverkehrsstraßen ausgebildet. Die Straße B schafft eine Verbindung zwischen Dorfstraße und der Straße A. Bestehende an das Gebiet angrenzende Bebauung auf den Flurstücken 46/16 und 46/20 wird

ebenfalls über diese Straße erschlossen. Über die Straße C wird neben der Erschließung einiger Grundstücke die Zufahrt zur Friedhofsfläche ermöglicht. Am Ende dieser Straße ist ein Wendehammer vorgesehen. Die erforderliche Parkfläche für die Friedhofbesucher ist hier ebenfalls eingeordnet. Die Straße D wurde nur als Anliegerweg - Stichstraße - zum Erreichen der Parzellen 24 und 25 konzipiert. Das Wenden ist im Bereich der Gabelung möglich.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen. Es wurden Gestaltungsvorschriften zu Fassaden, Dächern und Einfriedungen und Grundstücksgestaltung erlassen.

Damit wurden übergreifende Gestaltungsprinzipien für die Gebäudeplanung und das Wohnumfeld in diesem Siedlungsbereich zur Gewährleistung des gewünschten Gebietscharakters in den Vordergrund gestellt. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden. Mit der städtebaulichen Zielstellung eines Kleinsiedlungsgebietes sollen einerseits Wohngebäude einschließlich Vorgärten dominieren, andererseits Flächen zum Zwecke der Kleintierhaltung mit den erforderlichen Nebenanlagen definiert werden. Sie sollen jedoch gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell untergeordnet sein. Grelle und ortsuntypische Farbtöne sollen vermieden werden. Kriterien zur Dorferneuerung, welche für die gesamte Ortslage zutreffend sind, sollen auch für die vorliegende Planung zugrunde gelegt und beachtet werden.

Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind verputzte Flächen in hellen Farbtönen, Vormauerklinker und auch Fachwerk zulässig. Die verputzten Flächen sollen eine mittlere Helligkeit entsprechend den Stufen 2 bis 4 der 10 Graustufen der DIN 6164 haben. Es ist zulässig, Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu verkleiden. Teilflächen aus Glas sind zulässig. In Anpassung an die Kriterien zur Dorferneuerung soll auf gewölbte Scheiben in Türen und Fenstern verzichtet werden. Typisch für die Dörfer in unserer Region wie auch für Weitin sind Ziegel- oder Fachwerkhäuser sowie auch Putzfassaden, oft in Verbindung mit Holzverkleidung. Mit dem o. g. Materialeinsatz ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum für die Häuserfassaden gegeben, wobei jedoch eine Anpassung an das ursprüngliche Aussehen der bestehenden umliegenden Gebäude gewährleistet wird.

Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (wobei zwischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gewählt werden kann) mit einer Neigung von 38° bis 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Dachform und -deckung dem Ursprünglichen des umgebenden "Altdorfes" anpassen und somit eine harmonische Übereinstimmung gewährleisten. Ausnahmsweise sind eine andere Dachfarbe und/oder eine Dachneigung ab 30° zulässig, wenn sie durch die Anwendung alternativer Energien begründet sind.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Eine Ausnahme bildet die Abgrenzung von Sitzgruppen; hier kann die Höhe von 1,00 m überschritten werden. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind entsprechend dem dörflichen Charakter mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird erreicht, dass das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird und die zu errichtenden Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung in Einklang und architektonischer Harmonie stehen. Damit der künftige Siedlungsraum auch weiterhin als Nahrungs- und Lebensraum erhalten bleibt, sollten Einfriedungen durch Sockel oder Zäune je Grundstücksseite einen Durchschlupf für Kleinsäuger (z. B. Igel) von 15 x 15 cm haben.

6.7 Hinweise

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

7. Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Die vorhandenen Fundamente der ehemaligen Traglufthalle, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile und die zwei ehemaligen Klärgruben innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Am westlichen Ortsrand von Weitin befindet sich unmittelbar an der Buswendeschleife der Wertstoffcontainer, der von der Kapazität her ausreichend für den gesamten Ort einschließlich der hinzukommenden Bewohner bemessen ist.

8. Immissionsschutz

Es wurden Lärmimmissionsprognosen erarbeitet, die im Stadtplanungsamt einzusehen sind:

1. Gutachten vom 04.11.98
2. Gutachten vom 20.11.98
3. Gutachten vom 20.05.98

Dabei wurde herausgearbeitet, dass ohne aktive Lärmschutzmassnahmen für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) um 2 bis 9 dB(A) zu rechnen ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von städtebaulichen Erwägungen – Beeinträchtigung des Ortsbildes – nicht möglich. Die geschlossene, kompakte Ortslage wäre dadurch zerteilt, die Bewohner nördlich der B 104 wären von ihrem „Dorf“ abgeschnitten, die im Zusammenhang bebaute Ortslage wäre optisch voneinander getrennt. Die Errichtung einer wirksamen Lärmschutzwand entlang der Stavenhagener Straße würde die Erschließung bzw. Zufahrten zu bestehenden Grundstücken unmöglich machen (siehe Gutachten vom 04.11.98) und zusätzliche Kosten von ca. 1,7 Mill. DM zur Folge haben, die sowohl auf die Bewohner an dieser Straße als auch auf den Bebauungsplan umgelegt werden müssten. Da aktive Maßnahmen zur Lärminderung aus zuvor genannten Gründen nicht ausführbar sind, werden derzeit nur passive Lärmschutzmaßnahmen mit erhöhten Anforderungen vorgesehen. Zum späteren Zeitpunkt, mit der Umverlegung der B 104, werden erhebliche aktive Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt, die dann sowohl die bestehende Bebauung als auch das Plangebiet wirkungsvoll vor Lärmeinwirkungen schützen werden. Bis dahin sind zur Abminderung der unzulässigen Richtwertüberschreitungen passive Massnahmen zur Lärminderung festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. §1 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu schaffen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

1. Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern und für alle anderen schutzbedürftigen Nutzungen überplanten Bauflächen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 vorzusehen.
2. Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabelle 9, 10 und 11 nachzuweisen. Die darin angeführten erforderlichen resultierenden

Schalldämmmaße R'W' res sind für die Planung des Bauherren entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereiche (LBP) heranzuziehen:

- LBP IV für die Parzellen 1 bis 4
- LBP III für die Parzellen 5 bis 12, 14 bis 18
- LBP II für die Parzellen 13, 19 bis 28

3. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der B 104 abgewandten Seite anzuordnen. In allen Fällen, in denen das nicht möglich ist, sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
4. Die Außenwohnanlagen wie Terrassen und Balkone sowie die Gärten der Parzellen 1 bis 4 sind auf der von der B 104 abgewandten Seite anzuordnen.

Die Verlärmung der Außenwohnbereiche der Parzellen 1 bis 4 beträgt 60 bis 65 dB(A) im Lärmpegelbereich IV. Durch die Anordnung der Terrassen, Balkone und Gärten auf der lärmabgewandten Seite wird eine Lärminderung von 5 bis 10 dB(A) möglich.

9. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet sind entsprechend den Forderungen der Neubrandenburger Stadtwerke ausreichende Räume für Leitungstrassen im öffentlichen Raum zu schaffen. Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Grundstücken ist deshalb nicht erforderlich. Die derzeit noch vorhandenen Leitungen, Kabel bzw. Anlagen des Unternehmens sind in ihrem Bestand bis zur Inbetriebnahme der neuen Netze zu erhalten und zu schützen.

9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom vorhandenen Ringleitungssystem in der Dorfstraße. Ein Leitungsringschluss zwischen der Dorfstraße und dem angrenzenden Wohngebiet „Malerviertel“ wird eine hohe Versorgungssicherheit gewährleisten. Zur Unterbringung der Leitungen sind für alle Straßen öffentliche Nebenanlagen vorzusehen, die einen Trassenraum nach DIN 1998 gewährleisten. Im Bereich von Leitungen ist der Straßenaufbau nicht mit bituminösen Schichten zu planen. Vorhandene Trinkwasserleitungen haben bis zur Inbetriebnahme des neuen Versorgungsnetzes Bestandsschutz.
- Für die Löschwasserversorgung ist das natürliche Wasserreservoir Dorfteich zu nutzen. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Plan gekennzeichnet.
- Die Ortslage Weitin ist schmutzwasserseitig voll erschlossen. Hierzu zählen auch die bestehenden Eigenheime, die in das Plangebiet integriert wurden. Für die geplanten Parzellen östlich der Dorfstraße wird eine Erweiterung des Schmutzwassernetzes in der Ortslage Weitin erforderlich. Die geplante Bebauung auf dem ehemaligen WEBASTO-Gelände wird durch Netzerweiterung des Schmutzwasserkanals und Anbindung an das vorhandene System im Siedlerweg zum Pumpwerk der Ortslage Weitin geführt.

Im Zuge des Ausbaues der Dorfstraße in Weitin wurde ein Gesamtkonzept zur Regenwasserentsorgung mit Einleitung in den Dorfteich Weitin erstellt. Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen der Straßen und teilweise der Grundstücke werden über 4 Einleitstellen in den Dorfteich abgeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse, durch die untere Wasserbehörde liegen der Stadt Neubrandenburg vor. Die Regenwasserableitung in der Dorfstraße Weitin (1. BA) wurde so konzipiert, dass die Regenwassermengen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 63 mit abgeleitet werden können. Vom Dorfteich führt eine Ablaufleitung in Richtung Tollense. Diese Leitung wurde bei Bauarbeiten zerstört. 2014 wurden unmittelbar am Teich ein Pumpwerk und einer Druckrohrleitung gebaut, die das Regenwasser (Absenkung des Wasserspiegels des Dorfteiches) in das Regenwassernetz des Wohngebietes „Malerviertel“ begrenzt ableitet. Hierzu liegt ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die vorhandene Ablaufleitung soll zur Baufreimachung der Grundstücke verdämmt bzw. rückgebaut werden. Im Zuge der weiteren Erschließung auf dem ehema-

ligen WEBASTO- Gelände wird im Siedlerweg eine neue Regenwasserleitung zur Entsorgung der Grundstücke und des Siedlerweges mit Anschluss an die Dorfstraße gebaut. Vorhandene Anschlüsse der Altbebauung werden auf das neue Regenwassersystem umgeschlossen, sofern die Tiefenlage des Sammlers es hergibt. Bis zur Realisierung des neuen geplanten Regenwassersammlers hat die vorhandene Regenwasserleitung Bestandsschutz.

9.2 Elektro-, Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger Stadtwerke Neubrandenburg. Zur Einschätzung der Aufwendungen für die benötigte Stromversorgung sind die entsprechenden Anträge der künftigen Bewohner an das Unternehmen zu stellen.
- Innerhalb des Plangebietes, unmittelbar an der Straße B, ist eine Trafostation vorhanden, die einen wichtigen Anschlusspunkt bildet und aus diesem Grund in die Planung integriert werden musste.
- Die elektrotechnische Versorgung der vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten in der Ortslage Weitin ist über den derzeitigen Leitungsbestand an NS-Kabeln und NS-Freileitungen gesichert. Im Zuge des Ausbaus der Wohnbebauung insbesondere in Richtung des WG „Malerviertel“ wird eine Neuverlegung von Versorgungskabeln notwendig. Alle vorhandenen Leitungen haben bis dahin Bestandsschutz.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete und ausreichende Trassen in allen Straßen vorzusehen.
- Die Anbindung des Plangebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg ist technisch möglich. Anschlusspunkt für die Zubringerstrecke ist der 1. Verstärker in der Ernst-Barlach-Straße des Wohngebietes „Malerviertel“. Innerhalb des Plangebietes werden etwa zwei Verstärkerpunkte (VrP) als Verteilnetzverstärker im öffentlichen Raum entstehen. Zusätzlich zu den Verstärkerpunkten wird eine Stromversorgung (Schrank) zur Speisung des Gesamtsystems erforderlich. Kabel der entsprechenden Grundleitungen sind in den Verkehrsnebenanlagen einzuordnen.

9.3 Gasversorgung

Der Ortsteil Weitin ist bis auf abnahmeschwache Nebenstraßen vollständig mit Erdgas erschlossen. Die Gasversorgung des geplanten Baugebietes ist uneingeschränkt über das bestehende System möglich. Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen erfolgt in den Nebenanlagen der Straßen nach DIN 1998. Dazu sind ausreichend Trassen in der Breite der Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen. Die auf dem Flurstück 66/2 verlaufende Gasleitung (Haupteinspeisung für Weitin) ist zu schützen. Sie wird in der Planzeichnung als bestehende unterirdische Leitung dargestellt, da sie in einer geplanten öffentlichen Grünfläche verläuft.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich

bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GV Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------------|
| <u>Gesamtfläche:</u> | <u>42.657 m²</u> |
| Grünflächen gesamt: | 14.554 m ² |
| davon öffentliche Grünflächen | 4.170 m ² |
| private Grünflächen | 391 m ² |
| Friedhof Bestand | 3.206 m ² |
| Friedhof Erweiterung | 6.292 m ² |
| Vorhandene Schlehenhecke | 495 m ² |
| Straßenflächen | 3.926 m ² |
| öffentliche Parkfläche-Friedhof | 622 m ² |
| Wasserfläche | 170 m ² |
| Parzellen gesamt (außer privates Grün) | 23.188 m ² |
| Trafo | 115 m ² |
| Wohnbaufläche | 23.188 m ² |