



# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Weitlin-Zum Kirchhof“**

Stand Januar 2002

## **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
  - 6.5    Verkehrskonzept
  - 6.6    Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
- 7      Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8      Immissionsschutz**
- 9      Ver- und Entsorgung**
  - 9.1    Wasserver-, Abwasserentsorgung, Regenwasser
  - 9.2    Elektroversorgung, Versorgung mit Multimedien, Telekommunikation
  - 9.3    Gasversorgung
- 10     Denkmalschutz**
  - 10.1    Baudenkmale
  - 10.2    Bodendenkmale
- 11     Flächenbilanz**

## 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 05. November 1997 beschlossen, für das Gebiet „*Weitin - Zum Kirchhof*“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da die Bürger an der Rahmenplanung, aus der der Bebauungsplan abgeleitet wird, bereits beteiligt wurden.

Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung städtebaulich einfügen und die typischen Dorflandschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen. Dabei soll die Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ zugrunde gelegt werden.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. ÄndG- LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V Nr.3 S.60 f.)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang) zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg (Stadtanzeiger Nr. 2 vom 31. Januar 2001, 10. Jahrgang)

### 2.2 Planungsgrundlagen

Vermessungsplan des Stadtvermessungsamtes der Stadt Neubrandenburg des Bebauungsplanes Nr. 64 „*Weitin - Zum Kirchhof*“

Stand Topographie:

Oktober 1997

Stand Kataster:	September 1997
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 1 000

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von 2,48 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 2 der Gemarkung Weitin:

Flurstücke 4/4, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 5/1, 6/2, 7/2 und 18/10 sowie Teilflächen der Flurstücke 7/1, 18/17 und 64.

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage unmittelbar angrenzend an die Landesstraße 27 (die Wulkenziner Straße).

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die geplante östliche Begrenzung des Knotenpunktes Wulkenziner/Stavenhagener Straße (südwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Weitin/Neubrapharm“) und die Zufahrt zur Dorfstraße
- im Osten durch die östliche Grenze der Dorfstraße
- im Süden durch den Kirchhof, südliche Grenzen der Flurstücke 4/6, 4/7 und 4/10
- im Westen durch die östliche Grenze der Wulkenziner Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Aufstellungsbeschluss erstreckte sich zusätzlich über die Flurstücke 8/2, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10/3, 10/5, 10/6 sowie die diesen Flurstücken angrenzende Dorfstraße. Im Rahmen der Planbearbeitung wurden diese Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegrenzt, während ein Teilabschnitt des Flurstückes 64 zusätzlich in die Planung aufgenommen wurde. Dieses war erforderlich geworden, um die straßenmäßige Anbindung zum angrenzenden Kirchengelände (Versorgung der Diakonie durch Anlieferfahrzeuge) zu gewährleisten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes laut Aufstellungsbeschluss lag eine rechtskräftige Satzung der Stadt Neubrandenburg über eine Veränderungssperre vor, die mit Beschluss der Stadt vom 19. Oktober 2000 auf den derzeitigen Geltungsbereich der vorliegenden Planung geändert wurde und mit dem 27. April 2001 außer Kraft getreten ist.

### **4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 1. Änderung 1999 (rechtskräftig seit dem 11. August 1999). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Besonders gut wird dabei das im Flächennutzungsplan verankerte städtebauliche Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt.

#### **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
- ein mehrgeschossiger Wohnblock mit Wohnumfeld
- Teilflächen von Straßen bzw. Wegeflurstücken
- in Teilbereichen ungenutzte Flächen mit Gebäuden bzw. Gebäuderuinen
- Nutzung von Flächen mit einer Vielzahl ungeordneter Gebäude (Ställe, Schuppen, Garagen)
- Teilflächen der Dorfstraße

Die im nördlichen Plangebiet vorhandene ehemalige Gaststätte ist auf den Flächen nördlich der Bundesstraße 104 neu entstanden .

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/A, jedoch ändert sich mit der Festsetzung der Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Neubrandenburg der Schutzstatus dieses Gebietes in Zone III/B. 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. Untergrundverrieseleung und Sandfiltergräben sowie Abwassergruben nicht gestattet sind.

Das Gesamtgelände ist von West nach Ost leicht abfallend und weist Höhen von 55,34 m HN (Buswendeschleife) bis 51,78 m HN (Wohnhaus Dorfstraße Nr. 13) auf.

Entsprechend den Unterlagen des Geologischen Dienstes steht im Plangebiet ein > 10 m mächtiger Geschiebemergelkomplex an, der gelegentlich von geringmächtigen Sandzwischenmittel unterbrochen wird. Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrologischen Karte M 1:50 000 (HK 50) keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte >10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.

Entsprechend dem Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Hofmann Neubrandenburg vom 30.03.1998 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.

Im Bereich des Flurstückes 4/7 und dem Kirchhof sowie nördlich des Mehrgeschossers kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkundungsergebnisse in Abhängigkeit von der Bautiefe der Einsatz von Nadelfiltern im Rahmen einer geschlossenen Wasserhaltung erforderlich werden, um die anstehenden durchlässigen Sande zu entwässern.

### *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.

### 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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Festpunkte des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Neubrandenburg. Diese Festpunkte sind zu schützen. Ihre Standorte wurden im Plan gekennzeichnet.

## **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 und zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Sicherung der zu ordnenden Flächen in Weitin 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 Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäusern 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 Liebenswertigkeit sollten nicht durch Fremdartigkeit verloren gehen.

Für das zu beplanende Gebiet ist die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugrunde gelegt worden. Die geplante Bebauung trägt somit in diesem Abschnitt der Ortslage dem Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung.

Mit der städtebaulichen Lösung werden die Flächen geordnet, die zahllosen Schuppen, Ställe usw. entfernt, es werden überschaubare dörfliche Räume entstehen, die teilweise über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden und viel Raum für Grün bieten. Innerhalb des Plangebietes ist die Anordnung der neu zu errichtenden Wohnhäuser (Trauf- oder Giebelstellung) durch die Bürger selbst vorzunehmen. Dadurch wird trotz unabdingbar einzuhaltender Festsetzungen ein gewisser Frei- und Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Die bereits ausgeführte Verbesserung des Wohnumfeldes des mehrgeschossigen Wohnblockes (Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen, Spiel – und Grünbereiche) wurde in die Bebauungsplanung eingestellt; ebenso die neue verkehrliche Anbindung der Dorfstraße an die Wulkenziner Straße. Eine Besonderheit dieser Verbindungsstraße ist der Ausbau innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nach dem festgestellten Bedarf, der durch die ausgewiesenen Baugrundstücke ausgelöst wird, so dass unter Umständen eine durchgehende Straße hier nicht erforderlich wird.

Vorhandene Wohnbauten, sowohl Einzelhäuser als auch der mehrgeschossige Wohnblock, genießen Bestandsschutz und wurden in die vorliegende Planung integriert.

Im Zuge der Bewältigung der Lärmimmissionen machte sich im nördlichen Plangebiet die Festsetzung einer kompakten Bebauung in Form einer geschlossenen Riegelbebauung erforderlich. Hierdurch soll erreicht werden, dass die hier befindlichen Eigenheime gegen die von der B 104 ausgehenden Lärmemissionen geschützt werden und eine gute Wohnqualität gewährleistet wird.

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

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die entsprechend vorgeschlagenen neu zu planenden Parzellengrößen sind auf eben diese Nutzung abgestimmt und weisen Größen von ca. 506 m<sup>2</sup> bis 878 m<sup>2</sup> auf. Die vorhandenen und derzeit zu Wohnzwecken genutzten Parzellen weisen Größen zwischen 745 m<sup>2</sup> und 2.796 m<sup>2</sup> auf.

Das allgemeine Wohngebiet ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten, wobei der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muss.

Zur Gewährleistung der Gebietstypik eines verkehrsberuhigten Wohnbereiches im allgemeinen Wohngebiet (zusätzlicher Verkehr von LKW und anderen Dieselfahrzeugen wird vom Wohngebiet ferngehalten) und aufgrund der bereits vorhandenen zwei Tankstellen in der Ortslage werden in diesem Gebiet Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

Entsprechend der vorliegenden Planung aufgrund der konzipierten Grundstücksgrößen, hinsichtlich ihrer erforderlichen Betriebsfläche und unter Berücksichtigung der Eigenart des Baugebietes

ist eine Einordnung von Gartenbaubetrieben nicht möglich. Diese werden somit ebenfalls (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Zahl der Vollgeschosse für die Reihenhausbebauung beträgt 2 und für die Einzel- bzw. Doppelhäuser wurde eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die max. Traufhöhe für die eingeschossigen Bauten von 4,00 m, für die zweigeschossigen Gebäude von 8,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße dürfen nicht überschritten werden. Die Mindesttraufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden 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. Für die Parzellen 1 – 4 sind zur Bewältigung des Immissionsschutzes Carports oder andere Nebenanlagen mit massiver mindestens 2,50 m hohen Rückwand über Oberkante Bundesstraße 104 festgesetzt (OK Nebenanlage 56,90 m über HN).

### **6.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise (Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern) festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen und Baulinien 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 ist durch die zukünftigen Bauherren selbst zu wählen.

Die Abstände zur an das Plangebiet angrenzenden und auch zur integrierten vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Nebenanlagen (entsprechend § 14 BauNVO), soweit es sich um Gebäude handelt, und auch Garagen und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zur Straße zurückgesetzt anzuordnen. Damit wird das Wohnhaus als Dominanz hervorgehoben und charakterisiert somit den Straßenraum.

## 6.4 Grünkonzzept

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 Boden, Natur und Landschaft werden in diesem Bebauungsplan getroffen.

Entsprechend § 15 LNatG M-V sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. 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 unverplanten 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 ist nicht notwendig (§ 74 LNatG M-V), die „örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§13 LNatG M-V) wurden deshalb im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt.

Aufgrund der Vorbelastung des Raumes sowie der Festlegung neuer Baum- und Strauchpflanzungen kann mit der Neugestaltung des Bereiches eine Verbesserung der städtebaulichen und naturräumlichen Situation erreicht werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Weitin, große Teile des Gebietes sind bereits von baulichen Anlagen in Anspruch genommen worden. Der überwiegende Teil der alten Bebauung und der Bodenversiegelung werden beseitigt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuordnung eines bereits beeinträchtigten Raumes. Die Nutzung unbelasteten Bodens wird damit vermindert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt die Neuversiegelung. Durch die Entsiegelung von Flächen und die Nutzung als Hausgärten wird eine Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft erreicht. Sträucher und Hecken sind nicht vorhanden, die wenigen Bäume werden erhalten.

Entsprechend der charakteristischen Bauform der Bauernstellen in Weitin, deren Hauseingänge mit großen Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) bepflanzt sind, sollen auch die neuen Gebäude errichtet werden. An der Straße B soll der Wendepplatz von Kastanien geprägt werden.

Für die Straßenbäume, insbesondere wenn sich die Standorte schon auf Privatgrundstücken befinden, ist durch die Grundstückseigentümer eine fachgerechte Aufbaupflege und dauerhafte

Unterhaltung (inklusive ordnungsgemäßes Aufasten zur Ausbildung des notwendigen Lichtraumprofils) zu gewährleisten.

Um den Schutz des Wohnbereiches vor den Emissionen des Straßenverkehrs aus dem Bereich der Wulkenziner Straße und des Knotenpunktes zu verbessern und Einblicke zu verhindern, sollten dort weitere Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

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 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Die Festsetzung dient nach § 1 Abs.5 BauGB dem Schutz des Naturhaushaltes. 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, sollen die natürlichen Geländehöhen erhalten werden. 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.

- Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das überschüssige Regenwasser ist auf den Parzellen in Retentionsflächen (10 % der versiegelten Fläche) als Speicherflächen zu sammeln und zu versickern.

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickern bzw. verdunsten, um dadurch die Grundwasserneubildung zu fördern und gleichzeitig die Vorfluter zu entlasten. Ein Anschluss des Überlaufes an die Kanalisation soll Überschwemmungen verhindern.

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

- An der Dorfstraße sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:  
2 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie H 3xv. 18 - 20 STU (Stammumfang)  
4 Aesculus x carnea - Scharlach - Rosskastanie H 3xv. 20 - 25 STU  
2 Tilia cordata `Greenspire` - Winter-Linde H 3xv. 18 - 20 STU
- An der Wohnstraße A sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:  
8 Acer platanoides `Farlakes Green` - Spitz-Ahorn H 3xv. 18 - 20 STU
- An dem Wendepunkt der Wohnstraße B sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:  
2 Aesculus x carnea 'Briotii' - Scharlach-Roskastanie H 3xv. 20 - 25 STU
- An der Wulkenziner Straße (Buswendeschleife) sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern

und dauerhaft zu pflegen:

8 *Tilia cordata* – Winter-Linde H 3xv. 16 - 18 STU

- Nördlich des Kirchhofes sind auf dem Pflanzstreifen Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zum Schutz der Bäume und deren Wurzelbereich ist bei neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind zusätzliche technische Schutzmaßnahmen notwendig.

In der Artenwahl werden die in Weitin traditionell verwendeten Bäume zur Einbindung in das Landschaftsbild empfohlen. An der Wohnstraße A wird eine Reihe mittelgroßer Spitz-Ahorn 'Farlakes Green' (*Acer platanoides* 'Farlakes Green') gepflanzt. An der Wohnstraße B werden mittelgroße Scharlach-Roskastanien (*Aesculus x carnea*) verwendet. Sie sind stadtklimaverträglich und haben im Frühjahr leuchtend rote Blütenrispen, jedoch keine herabfallende Früchte.

Die lineare Bepflanzung der Dorfstraße wird aufgegriffen. Die Bepflanzung mit *Tilia cordata* 'Greenspire' - Winter-Linde im Straßenraum, 2 *Aesculus hippocastanum* - Roskastanie auf der Pflanzfläche am nördlichen Planrand und 4 *Aesculus x carnea* - Scharlach-Roskastanie auf der Pflanzfläche vor dem Kirchhof dient dem klimatischen Ausgleich der Fläche sowie einer optischen Abschirmung des Geländes.

Spitz-Ahorn 'Farlakes Green' (*Acer platanoides* 'Farlakes Green') und *Tilia cordata* 'Greenspire' - Winter-Linde entsprechen der heimischen Art, entwickeln jedoch der Lage entsprechend nur eine mittelgroße Krone. Die Roskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sind als freistehende Bäume auf der großen Pflanzfläche an der Einmündung der Straße B in die Dorfstraße zu pflanzen. Auf dem Grünstreifen – in wechselnden Breiten an der Straße – sollen Stauden oder Sträucher folgender Arten flächig gepflanzt werden:

<i>Rosa</i> 'Rote Max Graf'	Bodendeckende Rose
<i>Potentilla fruticosa</i> 'Goldteppich'	Fingerstrauch
<i>Pyracantha</i> 'Red Cushion'	Feuerdorn
<i>Spiraea japonica</i> 'Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere
<i>Rosa mariae-graebnerae</i>	Bodendeckende Rose
<i>Rosa rugosa</i> 'Gelbe Dagmar Hastrup'	Bodendeckende Rose
<i>Geranium macrorrhizum</i>	Storchschnabel

Diese Pflanzen sind auch auf den Baumscheiben zu verwenden.

An der Wulkenziner Straße wird die traditionelle Straßenbepflanzung mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) aufgegriffen.

Die Verwendung viermal verpflanzter Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm bzw. 20 - 25 cm gewährleistet bei diesen mittelgroßen Bäumen eine ausreichende Pflanzgröße zum Anwachsen und zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung z. B. mit Dreibock dient dem Schutz der Bäume und deren Wurzelbildung. Die Baumscheiben sind von Überbauungen und Versiegelungen (wie Überfahrten) freizuhalten.

Vor dem Kirchhof ist eine Strauchpflanzung anzulegen (Fläche mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und dauerhaft zu pflegen. Verwendet werden sollen folgende Sträucher:

*Philadelphus coronarius*      Pfeifenstrauch

Spiraea x arguta	Schneespiree
Mahonia aquifolium	Mahonie
Corylus avellana	Haselnuß
Syringa sp.	Flieder
Rosa sp.	Rose

Zeichnerisch dargestellt werden Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

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.

Hinweis: Die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung in Kraft seit 24. Juni 1999 ) ist für das Plangebiet anzuwenden.

## 6.5 Verkehrskonzept

### 6.5.1 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung des mehrgeschossigen Wohnblockes wurden die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze konzipiert und angelegt. Dieses wurde nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen. Für die weitere Berechnung der erforderlichen Stellplätze wurde der Wohnblock somit nicht berücksichtigt.

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

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
- Doppelhäuser 4 Stellplätze
- Zusätzlich sind 15 % der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze zu planen

Die Planung von 19 Parzellen; bei maximaler möglicher Errichtung von 20 Wohneinheiten:

$$\begin{array}{rcl}
 20 \text{ WE} \times 2 \text{ Stellplätze} & = & 40 \text{ Stellplätze} \\
 40 \text{ Stellplätze} \times 15 \% & = & 6 \text{ Stellplätze}
 \end{array}$$

An der Straße A sind 2 öffentliche Parkplätze anzuordnen, weitere 4 öffentliche Parkplätze sind unmittelbar in der an das Plangebiet angrenzenden Stichstraße außerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen.

### 6.5.2 Fließender Verkehr

Die Straßen des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Fahrbahn und Gehbereiche werden durch unterschiedliche Pflasterstrukturen markiert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, die teilweise zum

Geltungsbereich der vorliegenden Planung gehört. Die Dorfstraße und die Straße A werden mit dem Verkehrszeichen 326 – 40 Mischverkehrsfläche beschildert. Dadurch wird gewährleistet, dass für die Anlieger dieser Straßen trotzdem ein ruhiges Wohnen möglich ist und zusätzliche Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Die Straße A erschließt die Baugrundstücke 11, 14, 15, 17, 18, 19 und 20. Der Ausbau soll nach dem festgestellten Bedarf erfolgen. Die vorhandene Erschließung des Wohnblocks über die Wulkenziner Straße bleibt bestehen. Die Straßen A und B münden in die Dorfstraße, die Straße C und D in die Straße A. Der Verkehrsraum der Erschließungsstraßen B, C und D wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Der Ausbau der Dorfstraße erfolgt in einer Breite von 6,00 m (3,00 m breite Fahrbahn, 2,00 m breiter befahrbarer Gehweg sowie beidseitig Bankettstreifen). Die Straßen A und B sind mit einer 3,00 m breiten Fahrbahn, einem 1,75 m breiten befahrbaren Gehweg sowie beidseitigen Bankettstreifen auszubilden. Die Straße A erhält zusätzlich einen 2,00 m breiten Streifen als PKW-Stellplatz bzw. Grünstreifen. Der Verkehrsraum der Straße D beträgt 3,50 m (3,00 m breite Fahrbahn und beidseitig Bankett).

Die Straße C, ebenfalls Nebenstraße des Plangebietes, wurde als Anliegerstraße für die Bewohner des mehrgeschossigen Wohnblocks konzipiert. Über die Straße B werden die Parzellen 1 – 8 erschlossen. Am Ende dieser Straße ist ein Wendehammer vorgesehen. Die Straße D wurde als Anliegerweg so konzipiert, dass sowohl die Parzellen 17 und 18 erschlossen werden können als auch die verkehrliche Anbindung der Diakonie gewährleistet werden kann.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Ortsumgehung Neubrandenburg ist die Verschwenkung der L 27 mit Anbindung an die B 104 westlich der Tankstelle geplant. Damit erhält die alte L 27 den Charakter einer Erschließungsstraße für das Gewerbe westlich der L 27 alt.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V**

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

Es wurden Gestaltungsvorschriften zu

- Fassaden
- Dächern
- Einfriedungen und Vorgartengestaltung 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 Wohngebietes sollen Wohngebäude dominieren und Nebenanlagen in den Hintergrund rücken. Sie sollen gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktionell untergeordnet sein. Grelle und untypische Farbtöne sollen vermieden werden. Kriterien zur Dorferneuerung, wie sie für die gesamte „alte“ Ortslage zutreffend sind, sollten auch bei der Planung neuer Wohnhäuser Beachtung finden.

### Fassaden

Als Außenwände der Hauptgebäude sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen (beispielsweise grau, gelb, grün, braun) als auch rote bis rotbraune Vormauerklinker und auch Fachwerk zulässig. Holzhäuser und Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Die verputzten Flächen sollen eine mittlere Helligkeit entsprechend den Stufen 2 bis 4 der 10 Graustufen der DIN 6164 haben.

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° - 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.

### Einfriedungen und Vorgartengestaltung

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.

## **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 Gebäuderuinen, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile, diverse Schuppen und auch Garagen sowie die drei ehemaligen Klärgruben innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Innerhalb des Plangebiets unmittelbar an der Buswendeschleife befindet sich der Wertstoffcontainer, der von der Kapazität her ausreichend für den gesamten Ort einschließlich der hinzukommenden Bewohner bemessen ist.

## 8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 64 „Weitn - Zum Kirchhof“ wurde eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden. Zielstellung dieser schalltechnischen Untersuchung war es, Aussagen über die prognostisch zu erwartende Lärmsituation innerhalb des B-Plan-Gebietes zu treffen, daraus schalltechnische Empfehlungen abzuleiten sowie Empfehlungen für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Plangebiet treffen zu können, um dieses überwiegend zum Wohnen genutzte Gebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Die Lärmprognose geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Umgehung der L 27 mit Anbindung an die B 104 westlich der Tankstelle,
- Anbindung des B-Plan-Gebietes 64 „Weitn – Zum Kirchhof“ an die Dorfstraße
- L 27 alt hat den Charakter einer Erschließungsstraße für das Gewerbe westlich der L 27 alt
- Anbindung des Wohnstandortes Hollerbusch an die B 104 über Wohngebiet Malerviertel und an die alte L 27.

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) sind die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gültigen Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005 mit tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) heranzuziehen.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB (A) im nordwestlichen Plangebiet zu erwarten sind. Ein Lärmschutzbauwerk entlang der westlichen Plangebietsgrenze würde wirkungsvoll das Gebiet vor Straßenlärm schützen. Da jedoch die Kosten des Lärmschutzbauwerkes außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen, ist als Alternative eine Riegelbebauung im nördlichen Plangebiet vorzusehen. Die Bewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen wird in der vorliegenden Planung in Form der nachfolgend genannten passiven Maßnahmen gesichert.

### Passiver Lärmschutz

Im nördlichen Plangebiet wird auf den Parzellen 1 – 4 eine Riegelbebauung – Geschlossenheit von Wohnhäusern in Kombination mit Carports oder anderen Nebenanlagen mit massiver mindestens 2,50 m hoher Rückwand über Oberkante Straße B 104 – festgesetzt.

### Ergänzender passiver Lärmschutz

Für die verbleibenden Immissionen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind an den lärmabgewandten Fassaden unterzubringen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die Außenwohnbereiche (Terrasse u.s.w.) der nördlichen Parzellen sind südlich der Bebauung (Schallschatten) anzuordnen.
- Für die Parzellen 2 – 6, 9 und 10, wo der Lärmpegelbereich III erreicht wird, ist an den Hausfassaden in Richtung der Wulkenziner Straße das resultierende Schalldämmmaß von 35 dB (A) sicherzustellen.

## 9 Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet sind für das Verlegen von neuen Leitungen ausreichende Trassen im öffentlichen Raum zu schaffen. Auf Teilbereichen von Grundstücken sind vorhandene Leitungen, Kabel bzw. Anlagen dargestellt.

### 9.1 Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser

- Die Trinkwasserversorgung wird über das vorhandene System gesichert. Der Leitungsbestand ist bei geplantem Straßenausbau zu schützen.
- Für die Löschwasserversorgung ist das natürliche Wasserreservoir Dorfteich zu nutzen. Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich außerhalb des Plangebietes; sie ist jedoch auf der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Ortslage Weitin ist schmutzwasserseitig voll erschlossen. Hierzu zählen auch die bestehenden Eigenheime, die in das Plangebiet integriert wurden. Für die geplanten Parzellen wird eine Erweiterung des Schmutzwassernetzes in der Ortslage Weitin erforderlich.
- Die Anschlüsse der vorhandenen Regenwasserabläufe zum Dorfteich werden mit dem Bau der Dorfstraße neu organisiert. D.h. entweder bleibt das Regenwasser auf dem Grundstück oder kann an die Regenentwässerungsleitung der Verkehrsflächen gebührenpflichtig angeschlossen werden. Vorhandene Leitungen, die vom Straßenbau nicht betroffen werden, bleiben bestehen.
- Für die neu zu bebauenden Grundstücke und die Verkehrsflächen des Plangebietes muss eine geordnete Ableitung des Regenwassers erfolgen. Eine Einleitung der Straßenentwässerung in den Dorfteich ist entsprechend vorliegender Planung der Stadtwerke Nbg von 11/2000 im Teilobjekt Regenwasserableitung gesichert. Das anfallende Regenwasser der einzelnen Parzellen soll auf den Grundstücken verbleiben. Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das überschüssige Regenwasser ist auf den Parzellen in Retentionsflächen (10 % der versiegelten Fläche) als Speicherflächen zu sammeln und zu versickern.

### 9.2 Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation

- 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.
- 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 wird eine Neuverlegung von Versorgungskabeln notwendig. Alle vorhandenen Leitungen haben Bestandsschutz.
- Der Standort der Kompakttransformatorenstation „Weitin Tankstelle“ wird durch den geplanten Ausbau der Straße A nicht berührt; die Station wird sich dann im Bereich des 2 m breiten Grünstreifens (Straßenbegleitgrün) befinden, so dass eine Umsetzung dieser Trafostation nicht erforderlich wird.
- Die Anbindung des Plangebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg

ist technisch möglich. Anschlusspunkt für die BK-Versorgung ist der vorhandene Verstärkerpunkt im Wohnblock. Innerhalb des Plangebietes wird die Aufstellung eines zusätzlichen Verstärkerpunktes notwendig.

- Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, so dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Einweisung erforderlich ist. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Hierzu sind geeignete und ausreichende Trassen in allen Straßen vorzusehen.

### **9.3 Gasversorgung**

Der Ortsteil Weitin ist bis auf abnahmeschwache Nebenstraßen vollständig mit Erdgas erschlossen. Die Gasversorgung des geplanten Bebauungsgebietes 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.

## **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. Jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Weitiner Kirche sowie der Kirchhof mit seinen Grabsteinen und dem Kriegerdenkmal 1914 - 1918, welche unter Denkmalschutz stehen und unter der Nr. 332 -334 der Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg eingetragen sind. Bezüglich dieser Baudenkmale besteht ein Umgebungsschutz, welcher auch im vorliegenden Plangebiet zum Tragen kommt. Deshalb bedarf es bei Maßnahmen im Plangebiet, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen könnten, der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

### **10.2 Bodendenkmale**

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

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.
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.

### 3. Flächenbilanz

**Gesamtfläche** **24.767 m<sup>2</sup>**

Grünflächen 3.219 m<sup>2</sup>

Straßenflächen 3.430 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftsstellplätze 386 m<sup>2</sup>

Parzellen gesamt 17.732 m<sup>2</sup>

<b>Parzellen</b>		
	1	506 m <sup>2</sup>
	2	682 m <sup>2</sup>
	3	674 m <sup>2</sup>
	4	848 m <sup>2</sup>
	5	1.221 m <sup>2</sup>
	6	741 m <sup>2</sup>
	7	782 m <sup>2</sup>
	8	817 m <sup>2</sup>
	9	2.796 m <sup>2</sup>
	10	745 m <sup>2</sup>
	11	520 m <sup>2</sup>
	12	626 m <sup>2</sup>
	13	734 m <sup>2</sup>
	14	543 m <sup>2</sup>
	15	658 m <sup>2</sup>
	16	1.654 m <sup>2</sup>
	17	471 m <sup>2</sup>
	18	720 m <sup>2</sup>
	19	878 m <sup>2</sup>
	20	1.116 m <sup>2</sup>
	<b>Σ</b>	<b>17.732 m<sup>2</sup></b>