

## STADT NEUBRANDENBURG

**Bebauungsplan Nr. 9.1  
"Broda-Nord/Weitiner Straße"****Begründung zur Satzung****Stand: September 1993  
Überarbeitung Januar 1996**

## I n h a l t

- 1      Rechtsgrundlagen für die B-Plan-Aufstellung
- 2      Gründe für das Aufstellen des B-Planes
- 3      Grenzen des Geltungsbereiches
- 4      Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5      Konzept der Planung
  - 5.1    Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2    Städtebauliche Gestaltung
  - 5.3    Allgemeine gestalterische Festsetzungen des B-Planes
  - 5.4    Grünordnung
  - 5.5    Immissionsschutz
  - 5.6    Verkehrliche Erschließung
- 6      Ver- und Entsorgung
- 7      Umweltverträglichkeit
- 8      Eingreifen in Natur und Landschaft
- 9      Kennzeichnung und Hinweise
  - 9.1    Bodenverhältnisse
  - 9.2    Altlasten
- 10     Bodenordnende Maßnahmen
- 11     Erschließungsbeiträge
- 12     Nachrichtliche Übernahme
- 13     Flächenbilanz

## B e g r ü n d u n g

Stadt Neubrandenburg Bebauungsplan Nr. 9.1.  
„Broda-Nord/ Weitiner Straße“

### 1 Rechtsgrundlagen für die B-Plan-Aufstellung

Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Bauordnung (BauO). Der B-Plan ist als Satzung zu beschließen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. R 07-08/90 vom 29.11.1990 eingeleitet.

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist:

- die Katasterkarte  
Gemarkung Broda Neubrandenburg M 1:4000
- der Lage- und Höhenplan M 1:1000.

Der B-Plan wurde gemäß Schreiben des Innenministerium zur Teilgenehmigung des B-Plans vom 22.07.1994 überarbeitet. Grundlagen für die Überarbeitung des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466),
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentl. im BGBl. I, S.58 am 22.01.1991,
- die Kommunalverfassung M-V vom 18.02.1994, in Kraft seit 12.06.1994

Weitere Grundlagen sind

- die schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Broda Nord I", Planver vom 20.10.1994,

### 2 Gründe für das Aufstellen des B-Planes

Mit dem B-Plan sollen Rechtsgrundlagen für die Errichtung von Familienheimen und Wohneigentum sowie für die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben geschaffen werden.

Da die vorhandene Anbindung an das überörtliche Straßennetz nicht ausreicht, ist mit der Planung auch der vierspurige Ausbau der B104 einschließlich des Knotens B104-Kreuzung Woggersin/Wohngebiet Broda I- und der vierspurige Ausbau der B192 konzipiert.

### 3 Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neubrandenburg in einer z.T. landwirtschaftlich, kleingärtnerisch und gewerblich genutzten Fläche der Gemarkung Broda Flur 1 und umfaßt unter Einbeziehung der auszubauenden Bundesstraße 104 und 192 ca. 20,0 ha.

Es wird begrenzt durch

- im Nordosten : die nördliche Kante der auszubauenden B 104
- im Südosten : die südliche Kante der auszubauenden B 192
- im Südwesten : die geplante Trennlinie (ca. 40 - 45 m Höhenlinie)  
zum künftigen Botanischen Garten
- im Nordwesten : die Trennlinie (ca. 115 m von Stallungen an B 104)  
zu den Reitsportanlagen.

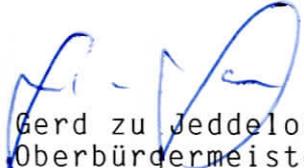
Nicht einbezogen wurde das Flurstück 31/1 der Flur 1, Gemarkung Broda.  
Hier kann eine Entwicklung nicht gewährleistet werden. Eine verkehrliche Anbindung des  
Flurstücks an die B-Straßen ist aufgrund der Knotenpunktnähe nicht zulässig, die z. Z.  
vorhandene genießt Bestandsschutz.

Die rückwärtige Erschließung ist aufgrund der Höhenunterschiede nicht machbar.

- \* Teil 2 des B-Plans umfaßt die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und liegt in der Flur 1,  
Gemarkung Weitin, Flurstück 56 (6,0 ha)



\*geändert aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums  
des Landes M-V im Schreiben vom 22.07.1994

  
Gerd zu Jeddloh  
Oberbürgermeister

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da nur ein Entwurf des Flächennutzungsplanes vorliegt, ist entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB  
die Bauleitplanung als vorzeitiger Bebauungsplan zu betrachten.

Die ausgewiesene Nutzung des geplanten Gebietes stimmt mit der im Entwurf des Flächen-  
nutzungsplanes überein.

## 5 Konzept der Planung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in 2 Bereiche gegliedert, die durch Verkehrsflächen bzw. durch festgesetzte Linien voneinander getrennt sind

#### - der nördliche Bereich

Dieser Bereich ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da hier vorhandene landwirtschaftliche und gewerbliche Einrichtungen, verbunden mit Wohnungen und der unmittelbaren Lage an der B 104, den Charakter dieses Bereiches prägen. Ein weitere Ansiedlung von nicht störenden Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohnbebauung ist möglich.

Jedoch bedingt das gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht nur den Schutz der Wohnruhe gegenüber der gewerblichen Nutzung, sondern auch den Schutz der gewerblichen Nutzung gegen eine zu umfangreiche Wohnnutzung. Dem zu entsprechen wurden Grundstücke entsprechend § 1 (4) und unter Einbeziehung § 15 BauNVO für vorrangige gewerbliche Nutzung (MIG) festgesetzt.

\* Für Flurstücksnummer 32, 33/2, 33/3, 33/5, 34/3, 38 und 5/2 ist bei einer Nutzungsänderung gemäß Hinweis des Straßenbauamtes keine Art der Nutzung mit größerem Verkehrsaufkommen zulässig, um die zur Zeit vorhandene Erschließung ab B 104 nicht zu belasten. Es ist auf eine rückwärtige Erschließung zu orientieren.



\*geändert aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums  
des Landes M-V im Schreiben vom 22.07.1994

  
Gerd zu Jeddelloh  
Oberbürgermeister

#### - der südwestliche Bereich

Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da hier landwirtschaftliche Flächen für die Errichtung von Familienheimen und Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich können über 70 Einzel- und Doppelhäuser angesiedelt werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO für Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Zugelassen sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen. Dieses gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

## 5.2 Städtebauliche Gestaltung

Die Erschließung des Plangebietes Weitiner Straße erfolgt weitgehend auf freiem Acker, so daß eine städtebauliche Eingliederung in das vorhandene Wohnumfeld nur bedingt erforderlich ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist lediglich die Bebauung mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden an der Weitiner Str. zu berücksichtigen.

Ausgehend von der am Standort vorhandenen Flächen- und Geländesituation ergibt sich im südwestlichen Teil eine ringartige Bebauung auf flachem Terrain und im nordwestlichen Teil eine bandartige straßenbegleitende Bebauung unterhalb des Höhenrückens.

Durch höhenmäßige Anpassung an die hängige Geländeform wird die Wohnbebauung zu großen Teilen einen besonderen Charakter erhalten, der durch gruppenweisen Wechsel von Trauf- und Giebelstellungen der Gebäude im langgezogenen Straßenraum weiter ausgeprägt wird.

Entscheidendes Gestaltungselement sind die im Straßenraum geplanten Grünstreifen, die den Raum in Abschnitte gliedern.

## 5.3 Allgemeine gestalterische Festsetzungen des B-Planes

Der B-Plan "Weitiner Straße" setzt bewußt Baubeschränkungen durch die Art der Festsetzungen von Baugrenzen. Einer zu starken Überbauung der Flächen wird damit entgegen gewirkt. Die Bautiefe der bebaubaren Fläche beträgt deswegen 16 m bzw. 18 m. Ausnahmen sind bei besonderen Grundstückszuschnitten auch darüberhinaus zulässig. Die Vorgartenzone, der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, ist mit 3 m bzw. 5 m festgelegt.

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Geschoßzahl bestimmt. Dabei herrscht die eingeschossige Bebauung vor. Eine 2-geschossige Bebauung ist nur für bestimmte bauliche Situationen und Grundstücke festgesetzt.

Zusätzlich wird die gewollte bauliche Ordnung durch die Festlegung der Sockelhöhe der wohn- und straßenbegleitenden Gebäude bezogen auf die Vorderfronten der Gebäude gesichert.

Als Dachform, eins der wichtigsten Gestaltungselemente, ist das Satteldach mit der Sonderform Krüppelwalmdach zulässig. Abweichende Dachformen sind für bestimmte Grundstücke festgesetzt. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachpfannen in den Farben Rot, Braun bis Schwarz zulässig.

Zur Sicherung der gestalterischen Absicht im Randbereich sind im südwestlichen Abschnitt nur die Farben Rot und Braun festgesetzt.

Zur Schaffung einer harmonisierenden Dachlandschaft dürfen Dachaufbauten und Einschnitte 1/3 der Länge der Gebäude betragen. Geringe Abweichungen sind bei Einhaltung der Gestaltungsabsicht zulässig.

Die Dachneigung der Dachaufbauten sollte sich im Bereich zwischen 30° bis 45° bewegen. Drempele im Dachbereich ausbaubarer Dächer sind erlaubt.

Der gestalterischen Vielfalt zu entsprechen, ist ein Vortreten von Vordächern, verglasten Eingängen, Erkern, Balkonen, Blumenfenstern und Wintergärten gegenüber Baugrenzen bis 0,5 m als Ausnahme erlaubt.

Im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Mischgebietsfestsetzung sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung mit grellen Farben unstatthaft.

Zur Gewährleistung eines gestalteten Straßenraumes sind Einfriedungen an Straßen als Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1 m möglich.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit erschlossenem Bauland wird für Wohngrundstücke an diesem Standort ein Höchstmaß für die Anliegerbreite vorgesehen. Damit wird abgesichert, daß flächensparend gebaut und der Erschließungsaufwand in Grenzen gehalten wird.

#### 5.4 Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen:

- vorhandene Bäume an der B 104 sind weitgehendst zu erhalten
- mit Ausbau der B 104 sind nördlich der Straße Bäume im Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen

- mit Ausbau der B 192 sind beidseitig Baumpflanzungen im Abstand von 10 m untereinander längs der Straße vorzunehmen
- die Eingrünung der Grundstücke im Mischgebiet mit landschaftstypischer Baum- und Strauchpflanzung ist zu sichern
- die geplanten Grünstreifen im Straßenraum sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
- Einfriedungen zur Straße sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Seitliche und rückwärtige Zäune sind bis 1,50 m zulässig und sind mit standorttypischen Gehölzen abzupflanzen
- im Vorgartenbereich der einzelnen Grundstücke ist lagegünstig je ein Laubbaum zu pflanzen
- die Bepflanzung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen ist zu gewährleisten.

#### 5.5 Immissionschutz

Durch die den Planungsraum im Norden und Süden tangierenden Bundesstraßen 104 und 192 werden Immissionen verursacht, die die Belastungsrichtwerte in einem allgemeinen Wohngebiet und in einem Mischgebiet überschreiten.

Die ermittelten Verkehrsbelastungen auf den B-Straßen ergeben, daß für die Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke südöstlich und nordwestlich der B-Straßen Festsetzungen zu Maßnahmen und Vorkehrungen zum Zwecke des Schallschutzes erforderlich sind. Nur durch derartige Festsetzungen kann auf Dauer die hier ausgewiesene Nutzung "Mischgebiet" (MI) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bezüglich des erforderlichen Schallschutzes planungsrechtlich gewährleistet werden.

Die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990) ordnet folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu.

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Orientierungswerte

tags 59 dB  
nacht 49 dB

bei Mischgebieten (MI) sind die Orientierungswerte

tags 64 dB  
nachts 54 dB.

Für die Einhaltung der Orientierungswerte sind im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden.

- \* Eine Ausnahme bildet die Wohnbebauung Weitiner Straße 6 und 8. Hier soll eine Lärmschutzwand eingeordnet werden, da der Ausbau der B 104 nach Norden geplant ist und damit die geplante Straße näher an die Wohnbebauung heran-rücken wird.



\*geändert aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums des Landes M-V im Schreiben vom 22.07.1994

  
Gerd zu Jeddelloh  
Oberbürgermeister

Als passive Maßnahme sind schallgedämmte Außenwände, Fenster und dgl., Einhalten bestimmter Innenschallpegel sowie vorzugsweise Anordnung von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zu lärmabgewandten Seiten vorgesehen.

- \*Auch in der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan „Broda Nord I“ (Planiver 20.10.1994) wird darauf hingewiesen, daß entlang der Bundesstraße die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zum Teil erheblich überschritten sind.

Es wird betont, daß aktive Schutzmaßnahmen nicht realisierbar sind:

„Der Aufwand einer aktiven Lärmschutzanlage steht in keinem Verhältnis zum erzielten Schutzzweck, so daß hier auf passiven Lärmschutz abgestellt werden muß“.

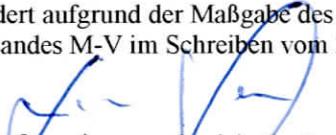
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile wurde entsprechend der DIN 4109 und der VDI 2719 überschläglich ermittelt und ist als Festsetzung Nr. 7 **übernommen worden**. Für bestehende Gebäude wurde auf die Innenraumpegel-Werte der Verkehrslärm-Erstattungsrichtlinie zurückgegriffen. (sh. Hinweis Nr. 5)

Die Lärmschutzmaßnahme Weitiner Str. 6 und 8 wurde näher bestimmt. Mit den Eigentümern der Weitiner Straße 13 und der Neuendorfer Straße 2 (beide außerhalb des B-Plans Nr. 9.1) werden durch den Träger der Straßenbaulast vertragliche Vereinbarungen über Art und Umfang, Zeitpunkt der Realisierung und Finanzierung der Lärmschutzvorkehrungen getroffen (s. a. **Verfahrensakte Nr. 25**)

Der für das Wohngebiet „Broda-Nord/An der Seestraße“ erforderliche Lärmschutz gegenüber der B 192 ist Bestandteil des B-Planes Nr. 9.4 und wird durch einen bepflanzten Lärmschutzwall erreicht.



\*geändert aufgrund der Maßgabe des Innenministeriums des Landes M-V im Schreiben vom 22.07.1994

  
Gerd zu Jeddelloh  
Oberbürgermeister

## 5.6 Verkehrliche Erschließung

Mit der weiteren Ansiedlung von Gewerbetreibenden und der Errichtung von Wohngebäuden ist die zu schaffende Straßenerschließung im Inneren des Baugebietes wesentlich vom Ausbau der das Baugebiet begleitenden B-Straßen B 104 und B 192 abhängig. Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes ist der Ausbau des Verkehrsknotens B 104/Kreuzung Abzweig Woggersin - Abzweig Baugebiet Broda Nord I. Von der B 192 ist für Rechtsabbieger der Anschluß des Baugebietes zuzulassen.

Der Wohnstandort Weitiner Straße 4 soll zugunsten des Straßenbauvorhabens aufgegeben werden.

Die Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Weitiner Straße 6 und 8 ist nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 9.1. Sie ist, wie auch die Ablösung des Wohnstandortes Weitiner Straße 4, bei der Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme zwischen der Stadt und dem Eigentümer abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren.

Der innere Straßenaufschluß von Broda Nord I ist entsprechend dem Charakter des Baugebietes mit einer Straßenbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von je 2,25 m vorgesehen.

Grundsätzlich sind erforderliche Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze und Stellplätze in Straßenräumen werden zu 25 % des gesamten Stellplatzbedarfes in den geplanten Grünstreifen möglich.

Eine Form der Verkehrsberuhigung ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. An Kreuzungspunkten werden Verkehrsinseln und in den Straßen Fahrbahnverengungen Fußgängern und Radfahrern die Überquerung der Fahrbahn erleichtert.

## 6 Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum und in den ausgewiesenen Leitungstreifen kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung, die Versorgung mit Kabelfernsehen und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Standorte im öffentlichen Raum für Transformatoren sind vorgesehen. Festlegungen für die Querungen der B-Straßen durch die Trinkwasserleitung sind gekennzeichnet.

Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- bzw. unbefestigte Freiflächen ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte oder mit Rasengitterplatten o.ä. befestigte Gehwege und Stellplätze.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern.  
Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist zulässig.

Geplante Gebäude und Bauwerke im Gebiet sind mit immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.

### 7 Umweltverträglichkeit

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der geforderten Festsetzungen sind Umweltbelastungen aus der geplanten Bebauung nicht zu erkennen.

### 8 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Umgestaltung des Plangebietes werden Flächen dem Naturraum entzogen, die nur teilweise an gleicher Stelle kompensiert werden können.

Darum sind im Sinne des Naturschutzes an anderen Standorten teilweise Flächen zu Lasten des Standortes Broda 9.1 zu aktivieren.

Der Umfang wird durch eine Berechnung nach einem anerkannten Verfahren mit dem STAUN abgestimmt.

Grünstreifen auf den Grundstücken zum zukünftigen Raum "Botanischer Garten" und Begrünung von Straßen und festgesetzten Flächen schaffen einen teilweisen Ausgleich auf dem Standort.

Eine großflächige Versiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

- \* Die vom Planungsbüro Hahn vorliegende "Kompensationsberechnung zum Bebauungsplan Broda Nr.9.1 "Weitiner Straße"-Stand 30.09.1993 weist daraufhin, daß die Realisierung des B-Planes einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG darstellt und nach dem Ersten Naturschutzgesetz des Landes M-V auszugleichen ist.  
Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück vom 11.11.1992.  
Da die im B-Plan vorhandenen Flächen für die Kompensation des Eingriffs nicht ausreichen, soll das Flurstück 56 der Flur1 Weitin(6 ha) als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Hier soll eine Ruderal/Sukzessionsgesellschaft entwickelt werden, da bei dem Biotop Ackerfläche, Sukzessionsfläche der größte Verlust nachgewiesen wurde.  
Der B-Plan erhält daher 2 Geltungsbereiche, da das Flurstück 56 der Flur1 Weitin in etwa 1000m Entfernung zum B-Plangebiet liegt. Die Darstellung der Ausgleichsfläche erfolgt auf der Flurkarte M1:4800 (eine Vermessung liegt z.Zt. noch nicht vor)  
Die Eingriffskompensation besteht darin, daß verlorengelungene Strukturen zur Biotopvernetzung im Bereich des B-Planes 9.1 durch die Weiterentwicklung des Biotopverbundes am Penzliner Bahndamm ersetzt werden.



- \* geändert aufgrund der Maßgabe des Innenministerium des Landes M-V im Schreiben vom 22.07.1994

Gerd zu Jeddelloh  
Oberbürgermeister

Zum Schutz der Natur und entsprechend den Anforderungen, die sich aus der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIa ergeben, werden auf der Grundlage des § 9 (1) Satz 23 BauGB für die Wärmeversorgung leitungsgebundene Energieträger vorgesehen.

Die kanalisierte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist gesichert.

## 9 Kennzeichnungen und Hinweise

### 9.1 Bodenverhältnisse

Der Standort liegt an der Westflanke der Tollenseniederung, die als pleistozäne Abflußrinne des ehemaligen Gletscherzungenbeckens (Tollenseesee) die von der Weichselvereisung geprägte Grundmoränenlandschaft durchzieht.

Neben untergeordneten Geschiebemergelresten zeigt sich als dominierende Bodenart ein gut sortierter Sand mit einem bindigen Anteil.

Im nordwestlichen Bereich wurde im tieferen Untergrund auch gröberes Material angetroffen. Es sind blockartige Kieshorizonte mit geringem Sandanteil.

Während die im Untersuchungsgebiet anstehenden Sande eine überwiegend mitteldichte Lagerung aufweisen, weisen im tieferen Untergrund folgende Kieskomplexe eine dichte Lagerung auf.

Ausnahme bildet ein ehemaliger Muldenbereich (Kiesgrube) im nordwestlichen Teil. In diesem Bereich wird mit Aufschüttung bis zu einer Tiefe von max. 6,0 m zu rechnen sein. Die bestehen aus Ausschuttresten, z.T. großen Ausmaßes, die zusätzlich mit verunreinigten Sanden bis in größere Tiefen durchsetzt sind.

Aufgrund des hohlraumreichen Gefüges und des damit verbundenen hohen Setzungsrisikos sollten diese Horizonte für gründungstechnisch anspruchsvolle Zwecke nur nach einem generellen Bodenaustausch bis in den gewachsenen Boden bebaut werden.

Die übrigen Bereiche mit natürlichen Böden besitzen oberflächlich eine Auflockerungszone bis zu einer Tiefe von 1 - 2 m. Sie stellen gründungstechnisch jedoch kein Problem dar.

### 9.2 Altlasten

Die aus dem geotechnischen Gutachten sich ergebenden Altlasten im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind Schuttablagerungen in einer abgebauten Kiesgrube. Diese sind zu beseitigen.

Im Gebiet der Stallanlage sind Verunreinigungen des Boden zu finden, die durch Abtragung der betreffenden Stellen beseitigt werden können.

- \* Nach Aussage des AUNS handelt es sich hier um die Altlastverdachtsfläche Nr.NB-AL/02-02-01.  
Die vorliegende umweltgeologische Untersuchung der Altlastverdachtsfläche (Erdbaulaboratorium Nbg. GmbH vom 04.07.1994) wurde dem Amt für Umwelt, Naturschutz und Stadtwirtschaft zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben.  
Das bis in eine Tiefe von 1,90m angereicherte Ammonium stellt kein Gefahrenpotential für die beabsichtigte Nutzung des Gebietes (WA, MI) dar.  
Die vom Umweltamt vorgeschlagene vorsorgliche Vermischung der belasteten Bodenpartien ist unter Punkt 3 der Zusammenfassung der Untersuchung genannt und wird als Hinweis in den B-Plan übernommen.

\* geändert aufgrund des Hinweises des Innenministerium des Landes M-V im Schreiben vom 15.04.1994



*[Handwritten signature]*  
Gerd zu Jeddelloh  
Oberbürgermeister

10 Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Flächen befindet sich im Besitz der Stadt und des Erschließungsträgers.

Mit weiteren Eigentümern werden Grundstücksverhandlungen geführt. Andere Eigentümer bebauen in eigener Regie ihre Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

11 Erschließungsbeiträge

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt wird ein Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen in Höhe von 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke erhoben. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Erschließungsaufwendungen der Versorgungsunternehmen und der Stadtwerke Neubrandenburg regeln sich nach ihren Satzungen. Grundsätzlich werden höchstens 70 % der Aufwendungen auf die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke als Erschließungsanteil umgelegt.

12 Nachrichtliche Übernahme

Die Planungslösungen für den 4-spurigen Ausbau der B 104, dem Knoten B 104 - Abzweig Woggersin - und der B 192 sowie die Flurstücksgrenzen und Bezeichnung werden nachrichtlich übernommen.

Die Grenze des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes "Tollenseniederung" wurde übernommen.

Mit dem Ausbau der B 104 ist die südwestliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Tollenseniederung" geändert und auf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches neu festgesetzt worden. Die Verbreiterung der B 104 erfolgt in nördlicher Richtung unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes. Dadurch werden Flächen, ca. 15 - 18 m breit, ab jetziger Straßenkante betroffen. Regelung erfolgte über Änderungsverordnung.

13 Flächenbilanz

Das geplante Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 26,0 ha und gliedert sich in

Mischgebietsflächen	ca. 4,5 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 6,5 ha
allgemeine Wohngebietsflächen	ca. 6,5 ha
Ausgleichsfläche	ca. 6,0 ha
Grünflächen	ca. 2,5 ha
Gesamtfläche	<u>26,0 ha</u>
	=====