

Bebauungsplan Nr. 9.1 „Broda-Nord/Weitiner Straße“ - 1. Änderung

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplan-Änderung
2. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes
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 Bebauungsplanes
 - 5.3.1 nach Bauplanungsrecht
 - 5.3.2 nach Bauordnungsrecht
 - 5.4 Grünordnung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltverträglichkeit
8. Eingreifen in Natur und Landschaft
9. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 9.1 Bodenverhältnisse
 - 9.2 Trinkwasserschutzzone
 - 9.3 Altlasten
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Nachrichtliche Übernahme
12. Flächenbilanz

1. Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplan-Änderung

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Änderungs- und Auslegungsbeschluß vom 12. März 1998 Nr. 1004/37/98
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I, S. 58 am 22. Januar 1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl. Nr. 2130-6
- Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S.78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995.

Planungsgrundlage der 1. Änderung ist die Vermessung M 1: 1 000 mit Stand Kataster 7/97.

Weitere Grundlagen sind:

- die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan des PLANIVER, Neubrandenburg vom 20. Oktober 1994 (Anlage 1 zur Verfahrensakte Bebauungsplan Nr. 9.1) mit Ergänzung vom 25. März 1996
- die schalltechnische Untersuchung „Vierspuriger Ausbau des Knotenpunktes B 104/B 192“ des ingenieurbüros für akustik und lärm bekämpfung Dr.-Ing. V. Schroeder, Rostock.

2. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der nachfolgenden in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeitenden Punkte erforderlich:

- 1** Konkretisierung der Grenze Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Krappmühle

...

- ↷ Die TW-Schutzzone umfaßt nicht den gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich und wurde nach dem Beschluß Nr. 136-26/92 vom 2. April 1992 „Änderung der Grenzen der TW-Schutzgebiete der Wasserfassungen I, II und III der Stadt Neubrandenburg im Stadtgebiet Neubrandenburg“ übernommen (s. a. Pkt. 9.2).
- 2** Konkretisierung der Straßenführung Knotenpunkt B 104/B 192
- ↷ Eingearbeitet wurde die neu vorliegende Straßenführung am Knotenpunkt B 104/B 192.
- 3** Einbeziehung der Flurstücke 31/2, 31/4 und 32/12 der Flur 1, Gemarkung Broda in den Bebauungsplan-Geltungsbereich und Festsetzung als MI
- ↷ Die bisher aus dem Bebauungsplan-Geltungsbereich ausgesparten Flurstücke Neuendorfer Straße 2 und Weitiner Straße 13 entwickelten sich zu einem MI, das auch so festgesetzt wurde, um Steuerungsinstrumente des BauGB und der BauNVO anwenden zu können.
- 4** Wegfall der Lärmschutzwand Weitiner Straße 8 aufgrund der Unverhältnismäßigkeit der Lärmschutzanlage, Einarbeiten des passiven Schallschutzes
- ↷ Das Lärmschutzgutachten von PLANIVER untersuchte die festgesetzte Lärmschutzanlage LS-Wand an der Weitiner Straße 6 und 8 und stellte fest, daß die Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Daher sollen an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Mit Stand März 1998 wurde der Grunderwerb des Wohngebäudes Weitiner Straße 6 durch die Stadt Neubrandenburg abgeschlossen. Damit ist passiver Lärmschutz nur noch für ein Wohngebäude, Weitiner Straße 8, erforderlich.
- 5** Schallschutzgutachten PLANIVER vom 25. März 1996
- ↷ Das Schallschutzgutachten PLANIVER vom März 1996 wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zugrunde liegen die neuen verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen.
- 6** Konkretisierung des „Leitungsrechts“ Flurstücks-Nr. 32/1 und 5/7 in „Geh- und Radweg“
- ↷ Die bisher als „Leitungsrecht“ in Flurstücksnummer 32/1 und 5/7 festgesetzte Nutzung wird in „Geh- und Radweg“ konkretisiert.

- 7** Erweiterung der Baugrenze Flurstücks-Nr. 5/11 und 5/12, 18/8 - 18/10, 19/19 und 19/20 (W.-Gotsmann-Weg), 33/26 - 33/28 (Classic-Häuser) und Eintragung der Straßenverkehrsflächen in diesen Bereichen
- ⇒ Die Erweiterung der Baugrenzen aufgrund des Lageplans des Erschließungsträgers macht zur Erschließung der Baugrundstücke die Einordnung von Straßenverkehrsflächen erforderlich.
- 8** Baugrenzenerweiterung für Flurstücks-Nr. 34/5, 34/22 - 34/26, 34/6 - 34/10 und 34/20 sowie 33/2, 33/12, 33/15 - 33/18 und 33/20 - 33/24 bis zu 3 m ab Straßenbegrenzungslinie Carl-von-Linné-Straße
- ⇒ Zur besseren Auslastung der Baugrundstücke an der Carl-von-Linné-Straße: Erweiterung der Baugrenzen - Einordnung von Carports ab 3 m Grundstücksgrenze statt bisher 5 m
- 9** Ergänzung des Wirtschaftsweges zum Botanischen Garten über Flurstück 5/16
- ⇒ Zufahrtsmöglichkeit zum Botanischen Garten wurde vom Grünflächenamt gewünscht.
- 10** Änderung des als „MIG“ festgesetzten Bereiches in „MI“ (W.-Karbe-Weg)
- ⇒ aufgrund der Hinweise BOA ⇒ MIG ist MI
- Aktualisierung 3. Bauabschnitt Creaplan unter Zugrundelegung der übergebenen Vermessung Stand Kataster 7/97*
- 11** Wohnbaulandfläche erhält einen Abstand von 1 m zur Böschungsoberkante.
- ⇒ aufgrund der Absprachen Grünflächenamt zum Schutz der Böschung
- 12** Die Breite des H.-von-Maltzan-Weges beträgt 7,25 m.
- ⇒ Erschließungsträger begründet in Abstimmung mit dem VTA geringere Straßenbreite - statt 10,0 m ⇒ 7,25 m
- 13** Wegfall des befahrbaren Wohnweges über den vorhandenen Hohlweg und Zufahrt zur „Streuobstwiese“ ab B 192 für Wirtschaftsfahrzeuge
- ⇒ Wunsch des Eigentümers, da befürchtet wird, daß Wohnqualität durch Begehung gestört wird → Zufahrtsmöglichkeit zur Streuobstwiese ab B 192
- ...
- 14** Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II für das Mischgebiet, Flurstücks-

nummer 32/10

⇒ bessere Ausnutzung der Geschoßfläche auf Wunsch des Erschließungsträgers

15 Festsetzung zur Ableitung der Niederschläge auf den Grundstücksflächen, die an die Böschung zur Streuobstwiese an der B 192 grenzen

⇒ Zum Schutz der Böschung zur Streuobstwiese: Steuerung der Ableitung des Niederschlagswassers - Hinweis des Grünflächenamtes

16 Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches um die Fläche für den Auffanggraben für Niederschläge vom Bebauungsplangebiet 11 „Botanischer Garten“

⇒ Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet Botanischer Garten, wie auch schon im 1. BA

17 Abstand Straßenbegrenzungslinie - Baugrenze 3 m
Ausnahme: Für die an den geplanten „Botanischen Garten“ grenzenden Grundstücke wird der Abstand auf 5 m festgesetzt.

⇒ Ausnutzung des Baugrundstücks auf Wunsch des Erschließungsträgers analog Carl-von-Linné-Straße (s. Pkt. 8)

18 Aktualisierung 2. Bauabschnitt Bau- und Siedlungsgesellschaft unter Zugrundelegung der übergebenen Vermessung Stand Dezember 1997

⇒ Einordnung der Baugrundstücke; Ausnutzung der Baugrundstücke: Straßenbegrenzungslinie - Baugrenze 3 m; Vorgaben zur Firstrichtung nur noch an gestalterisch markanten Punkten

19 Änderung der Bebauungsplangrenze im Bereich Carl-von-Linné-Straße/B 192 in nordöstliche Richtung

⇒ Die im Umweltausschuß diskutierte Notwendigkeit der Anbindung der Wohngebietsstraße an die B 192 konnte bisher nicht endgültig geklärt werden. Mit der Herausnahme dieser Problematik aus dem Bebauungsplan Nr. 9.1 ist einerseits die vorgesehene B-Planänderung möglich, andererseits ist die Klärung des Straßenanschlusses außerhalb des B-Planverfahrens gegeben.

...

3. Grenzen des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet 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 Bundesstraßen 104 und 192 ca. 25,3 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.

Teil 2 des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und liegt in der Flur 1, Gemarkung Weitin, Flurstück 56 (6,1 ha).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg entwickelt worden. Die ausgewiesene Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmt mit der des Flächennutzungsplanes überein. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

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. Eine 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 gewerblichen Nutzung gegen eine zu umfangreiche Wohnnutzung.

...

Für Flurstücks-Nr. 32/12, 33/2, 33/3, 33/8 und 38/3 gemäß Hinweis des Straßenbauamtes eine Nutzung mit größerem Verkehrsaufkommen nicht zulässig, um die zur Zeit vorhandene Erschließung ab B 104 nicht zu belasten. Es ist auf eine rückwärtige Erschließung zu orientieren.

– 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 im WA ausgeschlossen.

Die besondere Lage zum Landschaftsraum, die Größe, Breite und die Zuordnung der Grundstücke sind baugestalterisch und landschaftsräumlich Anlaß, diese besonderen Nebenanlagen hier auszuschließen. Als weiterer Grund wird die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung angeführt. Die für diese Anlagen typischen Bereiche auf den Grundstücken sind hier der Wohnruhe und Erholung vorbehalten (Süd-West-Seite). Unter Anlagen für Kleintierhaltung werden Volieren, Ställe, Koppeln und Zwinger gesehen.

Zugelassen sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische 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 Straße 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 Bebauungsplanes

5.3.1 nach Bauplanungsrecht (BauGB)

Der Bebauungsplan „Weitiner Straße“ setzt bewußt Baubeschränkungen durch die Art der Festsetzungen von Baugrenzen. Einer zu starken Überbauung der Flächen wird damit entgegengewirkt. Die Bautiefe der bebaubaren Fläche beträgt deswegen 16 m, 18 m und bei besonderen Grundstückszuschnitten auch 20 m. 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 Geschößzahl bestimmt. Dabei herrscht die eingeschossige Bebauung vor. Eine 2geschossige Bebauung ist nur für bestimmte bauliche Situationen und Grundstücke festgesetzt. 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.

5.3.2 nach Bauordnungsrecht (LBauO M-V)

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

Als Dachform, eines 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. Drempel 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.

...

5.4 Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Die vorhandenen Bäume an der B 104 unterliegen dem Alleenschutz nach § 4 des 1. NatG M-V und sind weitgehendst zu erhalten.
- Mit Ausbau der B 104 sind nördlich der Straße Bäume zu pflanzen.
- Mit Ausbau der B 192 sind beidseitig Baumpflanzungen längs der Straße vorzunehmen.
- Die Eingrünung der Grundstücke im Mischgebiet mit landschaftstypischer Baum- und Strauch-pflanzung 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 mit standorttypischen Gehölzen abzapflanzen.
- 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 Immissionsschutz

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

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt folgende Orientierungsrichtwerte:

für allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	(06:00 - 22:00 Uhr)
	45 dB(A) nachts	(22.00 - 06:00 Uhr)
für Mischgebiete	60 dB(A) tags	(06:00 - 22:00 Uhr)
	50 dB(A) nachts	(22.00 - 06:00 Uhr)

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 (A)
nachts	49 dB (A)

...

- Bei Mischgebieten (MI) sind die Orientierungswerte

tags	64 dB (A)
nachts	54 dB (A).

Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden. 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 Bebauungsplan „Broda Nord I“ (PLANIVER 20. Oktober 1994) wird darauf hingewiesen, daß entlang der Bundesstraße B 104 die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zum Teil erheblich überschritten sind.

Es wird betont, daß aktive Schutzmaßnahmen aus folgenden Gründen nicht realisierbar sind:

- Überhöhung der Lärmschutzwand in manchen Bereichen (> 3,50 m)
- von der Straße zum Bebauungsgebiet ansteigendes Gelände
- Lärmschutzwand kann nicht unmittelbar an der Schallquelle angeordnet werden (z. B. Baumreihe, Gelände)
- Lärmschutzwand müßte unterbrochen angeordnet werden, damit die Zufahrten zum Bebauungsplangebiet gewährleistet werden.

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

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile wurde entsprechend der DIN 4109 und der VDI 2719 überschläglich ermittelt und ist als Festsetzung übernommen worden. Für bestehende Gebäude wurde auf die Innenraumpegel-Werte der Verkehrslärm-Erstattungsrichtlinie zurückgegriffen (s. Hinweis).

Mit den Eigentümern der Weitiner Straße 4 und 8 sowie der Woggersiner Straße 1 (alle außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9.1) werden durch den Träger der Straßenbaulast vertragliche Vereinbarungen über Art und Umfang, Zeitpunkt der Realisierung und Finanzierung der Lärmschutzvorkehrungen getroffen.

Eigentümer des Wohngebäudes Weitiner Straße 6 ist mit Stand März 1998 die Stadt Neubrandenburg; mit dem geplanten Abriß entfällt der Lärmschutz.

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

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/Weitiner Straße.

Die Sicherung der Erschließung der Grundstücke Weitiner Straße 4, 6 und 8 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9.1. Sie ist bei der Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme zwischen der Stadt und dem Eigentümer abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren.

Der innere Straßenaufschluß von Broda-Nord/Weitiner Straße 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 wird durch Verkehrsinseln und in den Straßen durch Fahrbahnverengungen Fußgängern und Radfahrern die Überquerung der Fahrbahn erleichtert.

6 Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum 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.

Die gefahrlose Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Botanischer Garten“ soll mit der Erweiterung um die Fläche für den Auffanggraben gesichert werden.

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 Eingriffe 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 wurde durch eine Berechnung nach einem anerkannten Verfahren mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg 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 Hahm vorliegende Kompensationsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 9.1 „Broda-Nord/Weitiner Straße“ - Stand November 1993 weist darauf hin, daß die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG darstellt und nach dem Ersten Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen ist. Die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück vom 11. November 1992.

Da die im Bebauungsplan vorhandenen Flächen für die Kompensation des Eingriffs nicht ausreichen, soll das Flurstück 56 der Flur 1 Weitin (6,1 ha) als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Hier soll eine Ruderal/Sukzessionsgesellschaft entwickelt werden, da bei dem Biotop Ackerfläche/ Sukzessionsfläche der größte Verlust nachgewiesen wurde. Der Bebauungsplan erhält daher 2 Geltungsbereiche, da das Flurstück 56 der Flur 1 Weitin in etwa 1 000 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet liegt. Die Darstellung der Ausgleichsfläche erfolgt auf der Flurkarte M 1 : 4 800 (eine Vermessung liegt z. Zt. noch nicht vor). Die Eingriffskompensation besteht darin, daß verlorengelassene Strukturen zur Biotopvernetzung im Bereich des Bebauungsplan 9.1 durch die Weiterentwicklung des Biotopverbundes am Penzliner Bahndamm ersetzt werden.

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) Nr. 23 BauGB für die Wärmeversorgung leitungsgebundene Energieträger vorgesehen. Die kanalisierte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist gesichert.

9. Kennzeichnung und Hinweise

9.1 Bodenverhältnisse

Der Standort liegt an der Westflanke der Tollenseniederung, die als pleistozäne Abflußrinne des ehemaligen Gletscherzungenbeckens (Tollensesee) 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. Sie bestehen aus Bauschuttresten, 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 Trinkwasserschutzzone

Der nordwestliche Bereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Neubrandenburger Wasserfassung III Krappmühle. Die Grenze wurde in den Bebauungsplanentwurf - Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen.

Nach einem Hinweis des Umweltamtes wird es auf der Grundlage neuer Bemessungen der Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Neubrandenburg in Zukunft Veränderungen in territorialer Ausbreitung dieser Schutzgebiete geben. Die Festsetzung der neuen Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete und ihrer Schutzzonen wird durch die oberste Wasserbehörde durchgeführt (§ 19 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern).

9.3 Altlasten

Die sich aus dem geotechnischen Gutachten ergebenden Altlasten im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind Schuttablagerungen in einer abgebauten Kiesgrube. Diese sind zu beseitigen. Im Gebiet der Stallanlage sind Verunreinigungen des Bodens zu finden, die durch Abtragung der betreffenden Stellen beseitigt werden können.

Nach Aussage des Amtes für Umwelt-, Naturschutz und Stadtwirtschaft der Stadtverwaltung Neubrandenburg handelt es sich hier um die Altlastverdachtsfläche Nr. NB-AL/02-02-01. Die vorliegende umweltgeologische Untersuchung der Altlastverdachtsfläche (Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH vom 4. Juli 1994) wurde dem Amt für Umwelt-, Naturschutz und Stadtwirtschaft zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben.

Das bis in eine Tiefe von 1,90 m angereicherte Ammonium stellt kein Gefahrenpotential für die beabsichtigte Nutzung des Gebiets (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 Bebauungsplan übernommen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Flächen befindet sich im Besitz der Stadt und des Erschließungsträgers. Andere Eigentümer bebauen in eigener Regie ihre Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

...

11. Nachrichtliche Übernahme

Die Planungslösungen für den 4spurigen Ausbau der B 104, den Knoten B 104 - Abzweig Woggersin - und der B 192 sowie die Flurstücksgrenzen und Bezeichnung werden nachrichtlich 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. Davon sind Flächen, ca. 15 - 18 m breit, ab jetziger Straßenkante betroffen.

12. Flächenbilanz

Das geplante Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 25,3 ha und gliedert sich in

Mischgebietsflächen	ca. 5,0 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 6,4 ha
<i>davon im Wohnumfeld</i>	<i>ca. 1,7 ha</i>
<i>B 104, B 192, Woggersiner Straße</i>	<i>ca. 4,7 ha</i>
allgem. Wohngebietsflächen	ca. 5,2 ha
Ausgleichsfläche	ca. 6,8 ha
Grünflächen	<u>ca. 1,9 ha</u>
Gesamtfläche	25,3 ha
	=====