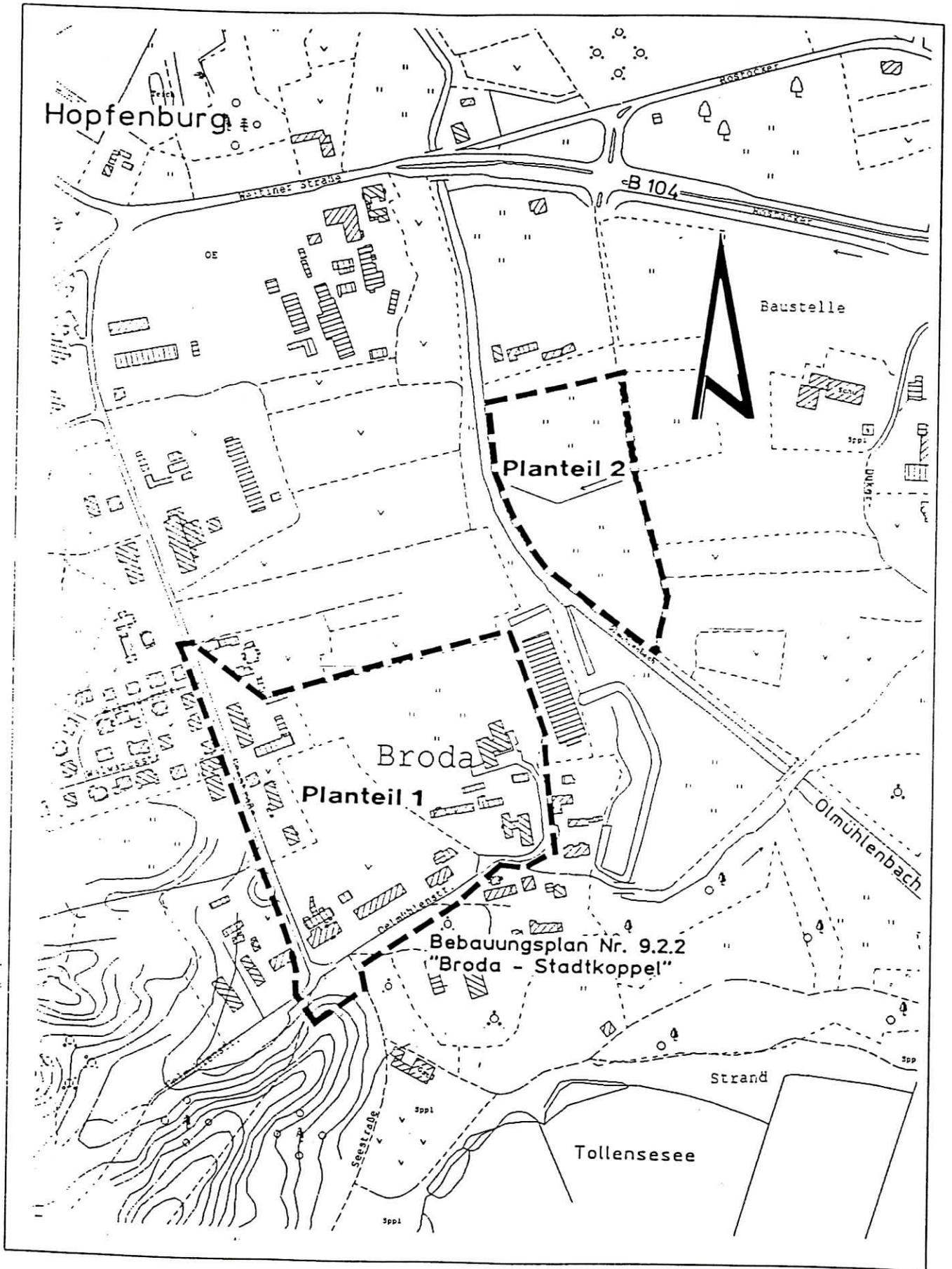


# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 9.2.2 „Broda - Stadtkoppel“ -

1. Änderung

Begründung



- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Geltungsbereich**
  - 1.2 Anlass der Planaufstellung**
  - 1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan**
  - 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes**
    - 1.4.1 Rechtsgrundlagen
    - 1.4.2 Planungsgrundlagen
  
- 2. Städtebauliche Konzeption**
  - 2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes**
  - 2.2 Planungsziele**
  - 2.3 Baustruktur**
  - 2.4 Grün- und Freiflächen**
  - 2.5 Nutzung**
  - 2.6 Folgeeinrichtungen**
  - 2.7 Verkehr**
    - 2.7.1 Äußere Verkehrserschließung
    - 2.7.2 Innere Verkehrserschließung
    - 2.7.3 Geh- und Radwege
    - 2.7.4 Parkierung
    - 2.7.5 Öffentlicher Personennahverkehr
  
- 3. Textliche Festsetzungen**
  - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
    - 3.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
  - 3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M -V)**
    - 3.2.1 Dachform
    - 3.2.2 Dachdeckung
    - 3.2.3 Fassadengestaltung
    - 3.2.4 Einfriedungen
    - 3.2.5 Stützmauern
    - 3.2.6 Werbeanlagen
  
- 4. Ver- und Entsorgung**
  - 4.1 Bestand**
  - 4.2 Trinkwasserversorgung**
  - 4.3 Gasversorgung**
  - 4.4 Elektroversorgung**
  - 4.5 Kabelfernsehen**
  - 4.6 Schmutzwasserableitung**
  - 4.7 Regenwasserableitung**
  - 4.8 Müllentsorgung**

- 5. **Umweltschutzbelange**
- 5.1 **Natur- und Landschaft**
- 5.1.1 Bestandsituation
- 5.1.2 Eingriffserheblichkeit
- 5.1.3 Ausgleich und Ersatz
- 5.2 **Luft / Klima**
- 5.3 **Boden**
- 5.4 **Niederschlagswasser**
  
- 6. **Bodenordnung**
  
- 7. **Zeitliche Abwicklung**
  
- 8.
- 8. **Städtebauliche Daten**
- 8.1 **Flächenbilanz**
- 8.2 **Stellplatzbilanz**
- 8.2.1 Gesetzliche Grundlagen
- 8.2.2 Bilanz

## 1. **Allgemeines**

### 1.1 **Geltungsbereich**

Das Wohngebiet "Broda Stadtkoppel" hat folgende Grenzverläufe,

- im Norden: vom östlichen Grenzpunkt auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 132/4 bis zum westlichen Grenzpunkt, auf der östlichen Grenze des Flurstücks 184/3 bis zum nördlichen Grenzpunkt, von dort über das Flurstück 193/6 direkt zum Grenzpunkt im Nord-Osten des Flurstücks 371,
- im Westen: von dem genannten Grenzpunkt (siehe Grenzverlauf im Norden) nach Süd-Osten auf der westlichen Grenze des Flurstücks 193/6, von dort auf den 2 westlichen Grenzen des Flurstücks 182/5 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 41/3,
- im Süden: von dem genannten Grenzpunkt (siehe Grenzverlauf im Westen) auf der südlichen Grenze des Flurstücks 182/5 nach Nord-Osten direkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks 183/4 bis zur Grenze des Flurstücks 184/7, dann auf der gleichen Grenze nach Süd-Osten bis zum zweiten Grenzpunkt,
- im Osten: von dem genannten Grenzpunkt (siehe Grenzverlauf im Süden) nach Norden über das Flurstück 184/7, auf dessen östlicher Grenze bis zum Grenzpunkt des Flurstückes 135/4 auf der östlichen Grenze des Flurstücks 135/4 nach Norden bis zur Vorderkante Rampe zur Forellenzucht, nach einem Sprung nach Westen auf der östlichen Grenze des Flurstücks 135/4 nach Norden bis zum Grenzpunkt des Flurstücks 131/7.

### 1.2 **Anlass der Planaufstellung**

Der Aufstellungsbeschluss vom 29. November 1990 beinhaltet global die Entwicklung für den gesamten städtebaulichen Raum Broda-Nord. Im Verlaufe der letzten sieben Jahre vollzog sich auf der Grundlage mehrerer Bebauungspläne im Nord- und Nordwestraum von Broda eine geordnete Auf-siedlung. Für den unmittelbar an die alte Ortslage Broda angrenzenden Bereich wurden im Aufstel-lungsbeschluss vom 29. November keine speziellen Planungsziele formuliert. Darüber hinaus gibt es für die städtebauliche Entwicklung des Bereiches "Stadtkoppel" neue Planungsziele, die sich im Laufe der letzten Jahre sowohl durch die Arbeit am Flächennutzungsplanentwurf als auch durch

städtebauliche Untersuchungen und Recherchen zur Stadtentwicklung verdichtet haben und für den Bebauungsplan Nr. 9.2.2. *“Broda - Stadtkoppel”* von besonderer Bedeutung sind. Abweichend von den bisher im Brodaer Raum entstandenen Wohngebieten soll der Bereich der *“Stadtkoppel”* als Ergänzung der vorhandenen ländlich geprägten Bebauung so entwickelt werden, dass der in *“Broda Dorf”* bestehende Charakter sich auch im Neubaubereich fortsetzt und der Ortsteil so natürlich in der Umgebung am Tollensesee liegt, als wäre er seit langem hier hineingewachsen. Durch Kombination der Eigenheimbebauung mit Einliegerwohnungen bzw. Ferienwohnungen, welche einen wesentlichen Teil der zukünftigen Bebauung darstellen kann, soll erreicht werden, dass Broda mit seinen günstigen landschaftlichen Voraussetzungen die Funktion als Freizeit- und Erholungsort verstärkt wahrnehmen kann. Dieses wichtige Planungsziel ist bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Prämisse. Da sich aus dem städtebaulichen Entwurf auch Änderungen für das Flurstück 132/5 ergaben, wurde der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15 *“Pension Krüger”* in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Der nunmehr vorliegende Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans 9.2.2 ist eine Reaktion auf die Erkenntnisse und Erfahrungen, die im Umgang mit den darin getroffenen Festsetzungen gewonnen wurden. Die Änderungen betreffen jeweils kleine Teilbereiche des Plans bzw. sind Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Sie bedingen zwar eine Bebauungsplanänderung und sind aus rechtlicher Sicht nicht über Ausnahmen und Befreiungen zu genehmigen. Die städtebauliche Konzeption mit den darin enthaltenen Planungszielen ändert sich jedoch nicht.

### 1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in welchem das Baugebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Nach Vorstellung des Flächennutzungsplanes ist diese Baufläche im Sinne einer Mischung von touristischen, nicht störenden gewerblichen und Wohnfunktionen zu entwickeln. Die Ziele des Bebauungsplanes, Wohnungen mit Ferienwohnungen als Einliegerwohnungen zu kombinieren und mit touristischen Dienstleistungen zu mischen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus ist das geplante Wohngebiet Teil dieser gemischten Baufläche, in welcher auch der Reiterhof, die Forellenzucht und die für soziale / kulturelle Zwecke vorgesehene bestehende Bebauung auf dem Klosterberg liegen.

### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

#### 1.4.1 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3; BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturchutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom (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)

#### 1.4.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungs- und Katasterplan vom November 1997  
Verfasser: Stadtvermessungsamt, Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg
- Infrastrukturelle Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf "Broda Dorf" vom März 1997  
Verfasser: planen und beraten Hahm GmbH, Neustrelitzer Straße 68a, 17033 Neubrandenburg
- Ingenieurgeologisches Gutachten zum Objekt Wohngebiet Rostocker Straße, Neubrandenburg, Wohnkomplex III vom 27. April 1988  
Verfasser: Rat des Bezirkes Neubrandenburg, Abteilung Geologie, Bearbeiter Geol.-Ing. Fabian, Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg
- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 9.2.2. "Broda - Stadtkoppel" vom Mai 1996 / Juni 1998  
Verfasser: Schadow, Kupfergasse 1, 73728 Esslingen
- Floristisch - faunistische Untersuchungen auf der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 9.2.2. "Broda - Stadtkoppel" vom 22. Oktober 1998  
Verfasser: Dipl.-Biologe Dr. Volker Meitzner, GRÜNSPEKTRUM - Dr. Meitzner & Krebber GbR, Landschaftsökologie \* Landschaftsarchitektur, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg

## 2. Städtebauliche Konzeption

### 2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das ca. 6,69 ha große Plangebiet gehört zum Ortsteil Broda und liegt südwestlich des Altstadtrings in ca. 1000 Meter Entfernung. Es wird im Norden von der Kleingartenanlage, im Westen von der Seestraße, im Süden von der Oelmühlenstraße und im Osten von dem Geländesprung entlang der Niederung des Oelmühlenbaches begrenzt. Das Gelände fällt von der Seestraße nach Osten und Süd-Osten um ca. 10 Meter ab.

### 2.2 Planungsziele

Der Standort Broda soll zu einem attraktiven Naherholungsraum innerhalb des Stadtgebietes für die Neubrandenburger ebenso wie für Gäste und Urlauber entwickelt werden. Diese Entwicklung soll sich behutsam zwischen dem "Bewahren bestehender Werte" und dem "Hinzufügen neuer Elemente" bewegen. Hierzu gehört u. a. die Umgestaltung der Flächen, die heute durch das staatliche Amt für Umwelt und Natur und das Landespflanzenchutzamt genutzt werden und die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung von Broda Dorf. Zwei Ziele sind die Grundlage für die städtebauliche Konzeption:

1. Neben normalen Wohneinheiten sollen in Broda Dorf Einliegerwohnungen entstehen, die als Ferienwohnungen genutzt werden können.
2. Die ländliche Charakteristik von Broda Dorf soll erhalten bleiben und die Neubebauung soll diese Charakteristik übernehmen und fortführen. Die vorgeschlagene Bebauung übernimmt die Maßstäblichkeit der gewachsenen Struktur, schafft "dörfliche" Straßen- und Platzräume und lässt damit eine Siedlung entstehen in der Übergänge von "Alt" zu "Neu" fließend und kaum wahrnehmbar sind.

### 2.3 Baustruktur

Von der bestehenden Seestraße aus führt die Zanderstraße und der Geh- und Radweg I zum sogenannten "Anger" - einer platzartigen Aufweitung - auf der Höhe der Stadtkoppel. Die Zanderstraße

(“Dorfstraße”) führt von hier - dem alten Fußweg folgend - hinunter zu einem baulich gefassten Platz im Bereich der Oelmühlenstraße. Während die Gebäude an der Zanderstraße zwischen “Anger” und Oelmühlenstraße parallel zur Straße verlaufen, liegen an den übrigen Erschließungsstraßen Wohnhöfe. Um sie gruppieren sich die Wohngebäude mit ihren Ferien- bzw. Einliegerwohnungen. Die Höfe dienen als halböffentliche Räume sowohl der Erschließung als auch dem Kontakt der Bewohner und dem Kinderspiel. Die privaten Gärten liegen auf der rückwärtigen Seite der Gebäude und bilden im Verbund großzügige Freiflächen. Die Gebäude bestehen im Prinzip aus 2 Elementen. Das Grundelement ist die kleine Wohneinheit mit ca. 105 qm, einer Grundfläche von 8 auf 8 Metern und 2 Vollgeschossen, von denen sich eines im Dach befindet. Dieser Einheit ist das zweite Element, die Ferienwohnung bzw. Einliegerwohnung mit ca. 53 qm angegliedert. Beide Elemente bilden zusammen eine bauliche Einheit. Die Gebäudetypen sind so organisiert, dass die Grundeinheit und die Einliegerwohnung ohne größeren Aufwand zu einer großen Wohneinheit mit ca. 158 qm zusammengefasst werden können. Durch Carports, deren Dachräume sich zu Neben- und Abstellräumen ausbauen lassen, werden die Gebäude zu Hausgruppen mit Hofcharakter zusammengebunden. Alternativ zu den zweigeschossigen Wohneinheiten sind südlich der Kleingartenanlage und südlich der “Pension Krüger” auch eingeschossige, freistehende Einzelhäuser als eine Wohneinheit vorgesehen.

## **2.4 Grün- und Freiflächen**

Als Grundsatz gilt, dass ein natürliches Erscheinungsbild in dem Baugebiet “Broda Dorf” entstehen soll. Das bedeutet, dass sowohl auf öffentlichen als auch privaten Freiflächen mit natürlichen Materialien wie z. B. Natursteinpflaster, wassergebundenem Belag, Rasenflächen und heimischen Pflanzen gearbeitet werden soll. Weiche Formen und Übergänge sollen als Merkmale einer ländlichen Bebauung die öffentlichen Straßenräume bestimmen. Ein kleiner öffentlicher Platz ist ein wichtiges Element im öffentlichen Straßenraum. Der “Anger” erhält einen Kinderspielplatz. Hier sind Rasenflächen, Bäume und möglicherweise ein kleiner Teich bestimmende Elemente. Die Straßenräume bekommen durch Rasenstreifen zwischen Belag und Grundstücksgrenze einen Charakter, wie es in mecklenburgischen Dörfern vielfach üblich ist. Die Pflasterung auf dem Parkierungsstreifen besteht aus Naturstein mit Rasenfugen. Die Arten der Straßenbäume wechseln in den verschiedenen Wohnstraßen, sodass jeweils eine andere Atmosphäre entsteht. Gärten und Vorgärten werden mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Die Höfe sollen soweit als möglich nicht versiegelt werden, sondern mit wassergebundenen Belägen oder Rasen gestaltet werden.

## **2.5 Nutzung**

Im gesamten Wohngebiet ist eine Mischung aus Wohnungen und Ferien- bzw. Einliegerwohnungen vorgesehen.

## **2.6 Folgeeinrichtungen**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt auf der westlichen Seite der Seestraße in Höhe der geplanten Zanderstraße ein Kindergarten und in ca. 600 m Entfernung, östlich des Ölmühlenbaches im Bereich der Fachhochschule eine Grundschule.

## **2.7 Verkehr**

### **2.7.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Seestraße mit Anschluss an die B 104 (Weitiner Straße) / B 192 (Neuendorfer Straße). Über diesen Anschluss ist das Plangebiet sowohl mit dem ca. 1 km entfernten Zentrum von Neubrandenburg verbunden, als auch an das regionale Straßennetz nach Westen (Richtung Waren) und nach Osten (Richtung Rostock) angeschlossen.

### 2.7.2 Innere Verkehrserschließung

Von der Seestraße aus wird das Plangebiet über eine große, aus der südlichen Oelmühlenstraße und der Zanderstraße gebildete Hauptstraße erschlossen. An ihr liegen die als reine Wohnstraße ausgebildeten kleinen Straßenschleifen (Aalstraße, Forellenwinkel und nördliche Oelmühlenstraße) sowie der Maränenstieg als Verbindungsstraße zwischen Seestraße und Zanderstraße. Als verkehrsrechtliche Regelung ist für die Hauptstraße "Tempo 30" vorgesehen. In den als Mischfläche bezeichneten Wohnstraßen soll gemäß StVO nur "Schrittempo" erlaubt werden.

### 2.7.3 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege liegen, getrennt durch 2,0 m breite Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn, nur zu beiden Seiten der Seestraße und auf einer Seite der südlichen Oelmühlenstraße. Die übrigen Wohnstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer. Der historisch gewachsene Feldweg, welcher im Bereich der Stadtkoppel zu einer Haupteerschließungsstraße gestaltet wurde, findet in dem Geh- und Radweg Nr. 1 auf gleicher Straße seine Wiederbelebung. Er verbindet das Plangebiet im Norden über die Seestraße mit den an der B 198 liegenden Wohngebieten und mit den an der B 104 liegenden Gewerbe- und Hochschuleinrichtungen und im Süden über die Oelmühlenstraße mit dem Naherholungsgebiet / Stadtpark am Tollensee. Der Weg ist zugleich für Fuß- und Radwanderer im Sinne der Entwicklung der Naherholung im Raum Broda von Interesse. In dem nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 9.2.1. "Broda Neukrug" ist ein Weg geplant, der die neu geordneten Kleingärten im Süden der bestehenden Kleingartenanlage erschließt und an das bestehende und geplante Geh- und Radwegenetz in dieser Region anschließt. In dem Geltungsbereich dieses B-Plans wird dieser Weg als Geh- und Radweg Nr. 2 zwischen der Pension Krüger und dem bestehenden Graben nach Süden zur bestehenden Oelmühlenstraße geführt mit dem Ziel, das Plangebiet auch im Süden direkt an das bestehende regionale Geh- und Radwegenetz anzubinden. Der Geh- und Radweg Nr. 2 hat gemeinnützige, überregionale und touristische Bedeutung, dessen Funktion nicht von dem ca. 150 bis 200 m entfernten bestehenden Geh- und Radweg auf der östlichen Seite des Oelmühlenbaches übernommen werden kann. Da der Graben westlich der Forellenzucht als Regenrückhaltebecken geplant wird, dient der beschriebene Geh- und Radweg in diesem Bereich auch als Wartungsweg. Der Geh- und Radweg Nr. 3 verbindet die Aalstraße mit dem Geh- und Radweg Nr. 2.

### 2.7.4 Parkierung

Stellplätze auf privaten Grundstücken:

Für die kleine Wohneinheit (8 m x 8 m Grundfläche) wurden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (verdicht. Bauweise/Reihenhaus), für die Einliegerwohnung 1,0 Stellplätze je Wohneinheit und für die freistehenden Einzelhäuser 2,0 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze:

15% der privaten Stellplätze sind im Straßenraum in Parallelaufstellung für öffentliches Parken vorgesehen.

### 2.7.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über eine Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle bleibt an dem heutigen Standort an der bestehenden Buswendeschleife ca. 70 Meter vor der Einmündung zur Oelmühlenstraße.

#### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebiet wurden nur Nutzungen zugelassen, die den Planungszielen einer Mischung aus Wohnungen, Ferienwohnungen und touristischen Dienstleistungen / Nutzungen entsprechen. Die unter Absatz 3 "ausnahmsweise" zugelassenen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wurden nicht zugelassen, da sie diesen Zielen nicht entsprechen. Das bestehende Gebäude im Süden der Kreuzung Seestraße / Oelmühlenstraße liegt im Landschaftsschutzgebiet. Das eingetragene Baufenster gilt nur für eine Nutzung mit Versorgungsfunktion für die Naherholung.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da einerseits der städtebauliche Entwurf durch enge Baufenster gesteuert werden soll, woraus sich die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,15 bis 0,25 ableitet, andererseits die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen unterzubringen sind, ist es notwendig, eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 zu zulassen.

- bis 0,45 in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10
- bis 0,40 in dem Wohngebiet WA 6, WA 9, WA 11 und WA 12
- bis 0,35 in den Wohngebieten WA 5, WA 13 und im Sondergebiet SO

Um die Bebauung soweit als möglich an die vorhandene Baustruktur anzupassen, wird die maximal zulässige Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude auf 4,40 m (Ausnahme Pension Krüger: max. zulässige Traufhöhe = 3,80 m), für eingeschossige Gebäude auf 4,0 m festgelegt und die max. zugelassene Kniestockhöhe auf 1,25 m begrenzt. Das Baugebiet WA1 ermöglicht eine Bebauung, die sich bezüglich der Kubatur (maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m, Zahl der Vollgeschosse maximal zwei, Größe des Baufensters 14,5 m x 14,5 m) von der des übrigen Gebietes abhebt. An dieser Stelle soll der Eingang zum Gebiet markiert werden, ohne bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Maßstäblichkeit der Bebauung der Umgebung zu stören. Der Bezugspunkt für die max. zulässige Traufhöhe auf eine mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb der Baufenster soll eine harmonische Anpassung der Gebäude an die vorhandene Topographie gewährleisten. In den Baugebieten WA6 und WA7 ist wegen der sehr starken Höhenunterschiede im Gelände etwas Abweichendes festgesetzt. Hier darf der Bezugspunkt für die Traufhöhe auch oberhalb bzw. unterhalb der mittleren natürlichen Geländeoberfläche liegen.

##### 3.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der eng gefassten Baufenster, die dazu dienen, das Gebiet städtebaulich und gestalterisch klar zu strukturieren, ist ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Windfänge, Erker, Vordächer, Balkone o. ä.) ausnahmsweise zulässig. Damit wird - unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur - v. a. auf den Grundstücken mit kleinen Baufenstern ein begrenztes Maß an zusätzlichem Nutzungsspielraum ermöglicht. In diesem Sinne wird auch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wintergärten vorgenommen, deren Größe auf 12 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt wird. Diese Beschränkung bedeutet auf der einen Seite eine klare Unterordnung der Wintergärten gegenüber den Wohngebäuden und ermöglicht auf der anderen Seite die Errichtung eines zusätzlichen, zu Wohnzwecken zu nutzenden Raumes.

##### 3.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Für die Bildung von Straßenräumen und Wohnhöfen sind die erforderlichen privaten Stellplätze zum größten Teil als Carports zwischen den Gebäuden (Baufenster) festgesetzt. Nur in den Wohn-

gebieten WA 5 und WA 9 für freistehende Einfamilienhäuser werden auch innerhalb der Baufenster Stellplätze als offene Plätze, in Carports oder in Garagen zugelassen. In den Wohngebieten WA 12 und WA 13 mit bestehender Bebauung sind über den Standort und Art der Stellplätze keine Festsetzungen getroffen worden, da jede Maßnahme individuell auf die Grundstückssituation abgestimmt werden muss.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M -V)**

#### **3.2.1 Dachform**

Gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 44° und die Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei den Hauptgebäuden sollen Dächer entstehen lassen, die denen der bestehenden Gebäude angepasst sind. Im Baugebiet WA 1 werden abweichende Festsetzungen getroffen. Hier ist aufgrund des quadratischen Baufensters ein Zeltdach festgesetzt. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 30° soll eine übermäßige Höhenentwicklung verhindern, so dass sich die an dieser Stelle mögliche Bebauung - trotz Besonderheiten bezüglich Form und Größe - in die Struktur und Gestalt des Gebietes einfügt.

Insgesamt wird eine einheitliche Baustruktur vorgegeben. Diese durchgehende Strenge wird bei den freistehenden Carports und sonstige Nebengebäuden etwas gelockert. Zulässig sind auch hier gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 44°. Ihre Firstrichtung wird jedoch nicht festgesetzt. Zum einen ist v. a. bei den gruppenförmig angeordneten Wohngebäuden wegen ihrer winkligen Stellung eine Zuordnung und damit die Einheitlichkeit von Gebäude und Carport nicht zu erreichen. Zum anderen wird so ein individueller, gestalterischer Spielraum möglich. Aus diesem Grund sind ausnahmsweise auch Flachdächer für freistehende Carports und sonstige Nebengebäude zulässig

#### **3.2.2 Dachdeckung**

Um der Tradition im ländlichen Raum zu folgen und um einen einheitlichen Gesamteindruck mit den Dächern der bestehenden Gebäude zu erreichen, sollen für die Dacheindeckung von Gebäuden, Carports und sonstigen Nebengebäuden rot bis braune Ziegel verwendet werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche werden zugelassen, damit energiebewusstes Bauen möglich ist.

#### **3.2.3 Fassadengestaltung**

Um der Tradition im ländlichen Raum zu folgen werden nur natürliche Materialien zugelassen. Zulässig sind daher nur Holz, Klinker und Putz. Photovoltaikanlagen in der Wandfläche werden zugelassen, damit ein energiebewusstes Bauen möglich ist.

#### **3.2.4 Einfriedungen**

Da hohe Hecken die eingeschossige Baustruktur in ihrem Zusammenhang nicht erkennen lassen, wurde die Höhe der Hecken begrenzt. Die Höhe von 1,80 m sichert zugleich eine Möglichkeit private Gärten von Immissionen (Einsicht, Wind etc.) zu schützen. Der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen ist mit der Sorge begründet, dass sich bei der Menge der auf dem Baumarkt angebotenen Materialien die vielfältigen Gestaltungsvorstellungen der künftigen Eigentümer nicht so steuern lassen, dass ein harmonisches Ortsbild entsteht. Die Einschränkung auf natürliche Materialien, wie sie z. B. im ehemaligen Klosterhof vorkommen, ist baurechtlich nicht durchzuhalten.

#### **3.2.5 Stützmauern**

Stützmauern dürfen im Sinne einer möglichst umfassenden Bewahrung der natürlichen topographischen Gegebenheiten nur dort errichtet werden, wo sie aus bautechnischer Sicht für die Errichtung von Gebäuden, Straßen, Wegen, Grünflächen und Gartenanlagen unbedingt notwendig sind.

### 3.2.6 Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Aufstellung von Werbeanlagen soll verhindern, dass Werbe- und Hinweistafeln v. a. bezüglich der zu erwartenden Fremdenverkehrseinrichtungen (zu vermietende Zimmer und Wohnungen), den dörflichen Charakter des Wohngebietes beeinträchtigen.

## 4. Ver-und Entsorgung

### 4.1 Bestand

Für die vorhandenen Leitungen und Kanäle der Stadt Neubrandenburg, die auf den privaten Grundstücken liegen, sind Leitungsrechte festgesetzt. Die Stadt Neubrandenburg und die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren. Neue Leitungen sind nicht zulässig. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.

### 4.2 Trinkwasserversorgung

Die vorhandenen Leitungen in der Seestraße und in der Oelmühlenstraße werden mit neuen Leitungen zu einem Rohrnetzringsystem verbunden, das die bestehende und die geplante Bebauung mit Trinkwasser versorgt. Zu verlegen sind ca. 370 m Versorgungsleitung DN 150 in der vorhandenen Seestraße ab Ecke Klosterstraße als äußere Erschließung und ca. 1000 m DN 50 bis DN 100 als innere Erschließung.

### 4.3 Gasversorgung

Die Versorgung der bestehenden und der geplanten Bebauung ist durch vorhandene Leitungen in der Seestraße und in der Oelmühlenstraße und neu zu verlegende Leitungen sichergestellt.

### 4.4 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus der Trafostation Broda Dorf (Flurstück 217/2, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Das vorhandene NS-Kabelnetz kann eine ausreichende Versorgung sicherstellen. Ein wichtiger Bestandteil der Versorgung ist dabei das vorhandene NS-Kabel welches von der Seestraße zur Zanderstraße verläuft nördlich der geplanten Grundstücksgrenze, zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung. Der für die geplante Bebauung benötigte zusätzliche Bedarf kann ebenfalls über die Station bereitgestellt werden. Zusätzliche Maßnahmen für die äußere Erschließung sind daher nicht notwendig. In der Station ist die NS-Verteilung zu wechseln. Ausgehend von der Station sind ca. 1500 m NS-Verteilungskabel zu verlegen und 3 Stück Kabelverteilerschränke zu stellen.

### 4.5 Kabelfernsehen

Die KFA-Versorgung erfolgt weiterführend vom Verstärkerpunkt Walwanusstraße aus über ein neu zu verlegendes Kabelnetz mit 3 Verstärkerpunkten.

### 4.6 Schmutzwasserableitung

Zur Entsorgung der vorhandenen und der geplanten Bebauung ist ein neues Schmutzwasserableitungssystem erforderlich. Zu verlegen sind ca. 800 m Schmutzwasserleitungen DN 200 Stz. Das im freien Spiegel nach Osten fließende Schmutzwasser wird von einem neu zu bauenden Pumpwerk (im Süden des Regenrückhaltebeckens) über eine Abwasserdruckrohrleitungen in der Oelmühlenstraße und der Seestraße nach Norden zum vorhandenen System in der B 104 geführt. Zu verlegen sind ca. 700 m Schmutzwasserleitungen DN 200 Stz. und ca. 570 m Abwasserdruckrohrleitungen DN 80.

#### 4.7 Regenwasserableitung

Zur Entsorgung der bebauten und mit Bebauung geplanten Grundstücke ist ein neues Regenwasserableitungssystem notwendig. Zu verlegen sind ca. 750 m Regenwasserleitungen DN 300 bis 500 Betonrohr. Ein Teil des B-Plangebietes wird über den vorhandenen bzw. neuverlegten Regenwasserkanal in der Oelmühlenstraße entwässert mit Vorflut zum Oelmühlenbach. Da die anfallende Niederschlagsmenge die wasserrechtliche Genehmigung von 738 Liter je Sekunde in den Oelmühlenbach überschreitet wird ein Teil der Menge im Norden des Bebauungsplangebietes unter Nutzung des vorhandenen Grabens westlich der Forellenzucht zurückgehalten. Der Graben ist naturnah zu gestalten.

#### 4.8 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr ist durch ein städtisches Unternehmen gesichert. Für die Aufstellung von Recycling-Containern ist auf der westlichen Seite der Seestraße im Bereich der vorhandenen Trafostation ein Standort vorgesehen.

### 5. Umweltschutzelange

#### 5.1 Natur- und Landschaft

##### 5.1.1 Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches zwischen Seestraße, Kleingartenanlage, Ölmühlenstraße und Forellenzucht umfasst insgesamt 6,66 ha. Dazu gehört die bereits bestehende Bebauung "Broda-Dorf", das Landespflanzenschutzamt, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Kleingärten, und eine Pferdekoppel. Außer einem Graben gibt es im Geltungsbereich keine naturschutzrelevanten Biotopstrukturen. Unter stadtklimatischen Aspekten kommt der Fläche eine untergeordnete Funktion als Kaltluftabzugsgebiet zu.

##### 5.1.2 Eingriffserheblichkeit

Der zu erwartende Eingriff als 1,89 ha versiegelter Fläche umfasst primär den Verlust an Weidefläche und Boden für Kleingärten durch Überbauung sowie Flächenversiegelung. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

##### 5.1.3 Ausgleich und Ersatz

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sind vorgesehen:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
  - die Entsiegelung von 0,36 ha (bestehende versiegelte Fläche, die nicht durch die Neuplanung überlagert wird),
  - die Anpflanzung von ca. 120 groß- und mittelkronigen Bäumen,
  - die Herstellung von 0,30 ha öffentlicher Grünflächen (Spielplatz = 0,06 ha, Straßenbegleitgrün = 0,22 ha und öffentliche Pflanzgebotfläche / Pg3 = 0,02 ha),
  - die Aufwertung von 0,23 ha öffentlicher Grünflächen (F1+F2 = 0,13 ha, Park = 0,06 ha und die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern = 0,04 ha).
2. Außerhalb des Geltungsbereiches in einer Ausgleichsfläche (M)
  - = 2,1 ha, auf der östlichen Seite des Oelmühlenbaches,
  - die Entsiegelung eines vorhandenen Grabens,
  - die Anstauung von vier vorhandenen Gräben, zur Wiederherstellen der beeinträchtigten Feuchtwiesenbereiche

- eine zweijährliche Mahd der Fläche unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten und Abfuhr des Mähgutes
- die Anpflanzung von standortgerechten Einzelbüschen für nahrungsuchende Vögel entlang der Geh- und Radwege im Westen und im Norden.

## 5.2 Luft / Klima

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.2.2 "Broda - Stadtkoppel" liegenden, nach Südosten geneigten Fläche, kommt eine eingeschränkte Funktion als Kaltluftabzugsgebiet in Richtung Ölmühlenbach zu. Aus dieser Erkenntnis heraus sind die entlang des geplanten Diagonalweges stehenden Gebäude nicht hangparallel vorgesehen, um dem Luftaustausch mit dem Tollensesee keine Barriere entgegenzustellen. Die Nähe des Tollensesees gleicht Temperaturextreme in diesem Bereich aus. Trotzdem werden Ausgleichsmaßnahmen zur kleinklimatischen Wohnumfeldverbesserung vorgesehen in Form von Festsetzungen für Straßenbäume und Begrünungen auf unbefestigten Flächen.

## 5.3 Boden

Im Geltungsbereich steht überwiegend humoser und lehmiger Sand unter einer geringen Oberbodenschicht an. Darunter folgt Geschiebemergel der Grundmoräne. Der Grundwasserstand wird in der Regel unter dem Mergelhorizont angetroffen. Der durchschnittliche Durchlässigkeitswert (KF Wert) liegt bei  $10^{-8}$  m/s. Das bedeutet, dass das Oberflächenwasser nur sehr langsam versickern kann. Altlasten sind nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Talsande mit Bauschutt o. ä. verunreinigt sind. Gemäß Bodengutachten (s. Punkt 1.4.2. der Planungsgrundlagen) ist der unter den bis zu einer Mächtigkeit von 5 m anstehenden Talsanden liegende Geschiebemergel als Baugrund geeignet. In einem ca. 4,2 ha großen Teilbereich (gem. Eintrag in der Planzeichnung: Baugrundschwächezone) wird jedoch die Standfestigkeit der Talsande unterschiedlich bewertet. Vor Ausführung von Hochbaumaßnahmen sollte daher in diesem Bereich sicherheitshalber der Baugrund von einem Gutachter geprüft werden. Der Standort wird heute vorwiegend als extensive Pferdekoppel mit Reitplatz genutzt, intensive Landwirtschaft ist nicht erkennbar.

## 5.4 Niederschlagswasser

Da eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund des anstehenden Bodens (Geschiebemergel) nicht möglich ist, muss es in geschlossenen Leitungen abgeführt werden (siehe Punkt 4.7. Regenwasserableitung). Der Einbau von Regenwasser-Zisternen wird empfohlen.

## 6. Bodenordnung

Ein Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg. Um die Ziele des Bebauungsplanes durchzusetzen, werden die benötigten Grundstücke von der Stadt angekauft. Der 1. Bauabschnitt vollzieht sich auf einer Fläche von ca. 2,4 ha, die hauptsächlich im Eigentum der Stadt liegt.

## 7. Zeitliche Abwicklung

Der Bebauungsplan soll in 4 Bauabschnitten realisiert werden. Es ist beabsichtigt, direkt nach Rechtskraft des B-Planes mit dem 1. Bauabschnitt zu beginnen.

## 8. Städtebauliche Daten

### 8.1 Flächenbilanz

Flächenart	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,51	67,8
Technische Infrastruktur	0,21	3,1
- Abwasserpumpstation = 0,0039		
- Regenrückhaltebecken = 0,2005		
öffentliche Grünfläche	0,25	3,6
- Spielplatz = 0,0634		
- Park = 0,0521		
- Grünfläche (F 1, F 2) = 0,1298		
öffentliche Fläche zur Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	0,04	0,6
öffentliche Pflanzgebotsfläche (Pg3)	0,02	0,3
Verkehrsfläche (Straßen, Mischfläche, Rad- und Gehwege, Straßenbegleitgrün, öffentliche Parkplätze)	1,66*	25,0
Bruttobauland	6,69	100,0
Ausgleichsfläche	2,10	

\* Die bestehende Seestraße und Oelmühlenstraße erschließen bis auf wenige Ausnahmen nur die bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes. Die Verkehrsfläche der für die geplante Bebauung notwendigen Straßen, Fuß- und Radwege beträgt daher 1,67 ha bis 0,74 ha = 0,93 ha.

### 9.2 Stellplatzbilanz

#### 9.2.1 Gesetzliche Grundlagen

private Stellplätze:

Richtzahl gem. der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 48 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V).

1 Reihenhaushaus = 1,5 Stellplätze

1 Einliegerwohnung/Ferienwohnung = 1,0 Stellplätze

1 freistehendes Einfamilienhaus = 2,0 Stellplätze

öffentliche Parkplätze:

Richtzahl für Pkw-Parkplätze = 15% der notwendigen privaten Stellplätze.

#### 9.2.2 Bilanz

##### Bereich Seestraße

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bestand)

6 WE x 2,0 Stpl. = 12,0 Stpl.

Kindergarten = 3,0 Stpl.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bestand)

4 WE x 2,0 Stpl. = 8,0 Stpl.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planung)

2 WE x 2,0 Stpl. = 4,0 Stpl.

2 WE x 1,5 Stpl. = 3,0 Stpl.

2 WE x 1,0 Stpl. = 2,0 Stpl.

Ärztelhaus = 10,0 Stpl.

---

42,0 Stpl. (privat erforderlich) davon 15% = 6,0 öffentliche Parkplätze

Bereich südliche Oelmühlenstraße

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bestand)	
2 WE x 2,0 Stpl.	= 4,0 Stpl.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bestand)	
9 WE x 2,0 Stpl.	= 18,0 Stpl.
Kios	= 1,0 Stpl.
<hr/>	
23,0 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 3,0 öffentliche Parkplätze

Bereich nördliche Oelmühlenstraße

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bestand)	
3 WE x 2,0 Stpl.	= 6,0 Stpl.
Forellenzucht	= 10,0 Stpl.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planung)	
2 WE x 1,5 Stpl.	= 3,0 Stpl.
1 WE x 1,0 Stpl. = 1,0 Stpl.	
Pension Krüger	= 20,0 Stpl.
<hr/>	
40,0 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 6,0 öffentliche Parkplätze

Bereich Zanderstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planung)	
23 WE x 1,5 Stpl.	= 34,5 Stpl.
20 WE x 1,0 Stpl.	= 20,0 Stpl.
<hr/>	
54,5 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 8,0 öffentliche Parkplätze

Bereich Aalstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (Planung)	
6 WE x 2,0 Stpl.	= 12,0 Stpl.
13 WE x 1,0 Stpl.	= 19,5 Stpl.
10 WE x 1,0 Stpl.	= 10,0 Stpl.
<hr/>	
41,5 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 6,0 öffentliche Parkplätze

Maränenstieg

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planung)	
9 WE x 1,5 Stpl.	= 13,5 Stpl.
7 WE x 1,0 Stpl.	= 7,0 Stpl.
<hr/>	
20,5 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 3,0 öffentliche Parkplätze

Bereich Forellenwinkel

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planung)	
3 WE x 2,0 Stpl.	= 6,0 Stpl.
1 WE x 2,0 Stpl.	= 2,0 Stpl.
4 WE x 1,5 Stpl.	= 6,0 Stpl.
3 WE x 1,0 Stpl.	= 3,0 Stpl.
<hr/>	
15,0 Stpl. (privat erforderlich) davon 15%	= 2,0 öffentliche Parkplätze

## Zusammenfassung / Anzahl der öffentlichen Parkplätze

0314

Straße	öffentl Parkplätze
Seestraße	6,0
südliche Oelmühlenstraße	3,0
nördliche Oelmühlenstraße	6,0
Zanderstraße	8,0
Aalstraße	6,0
Maränenstieg	3,0
Forellenwinkel	2,0
gesamt:	34,0