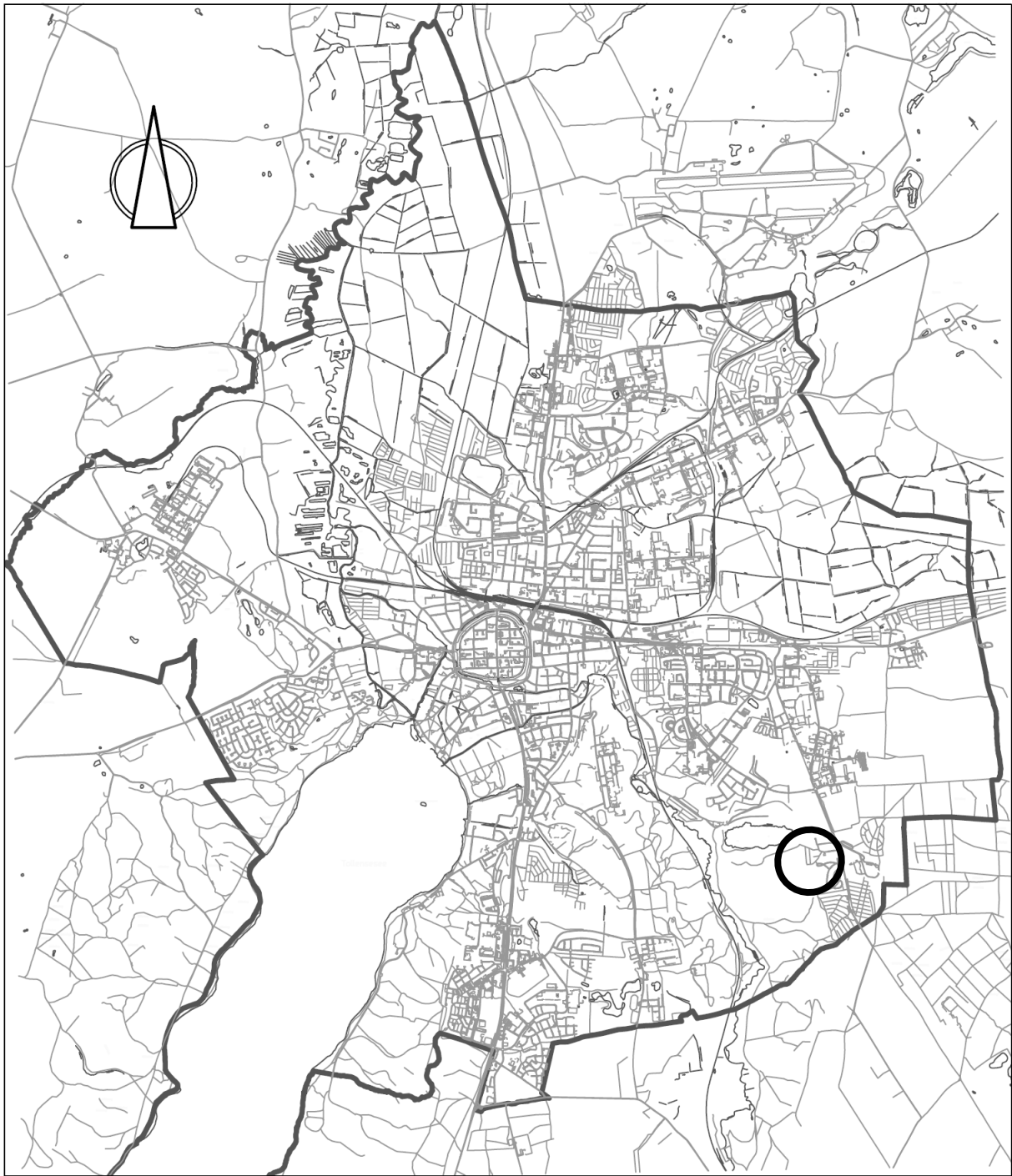


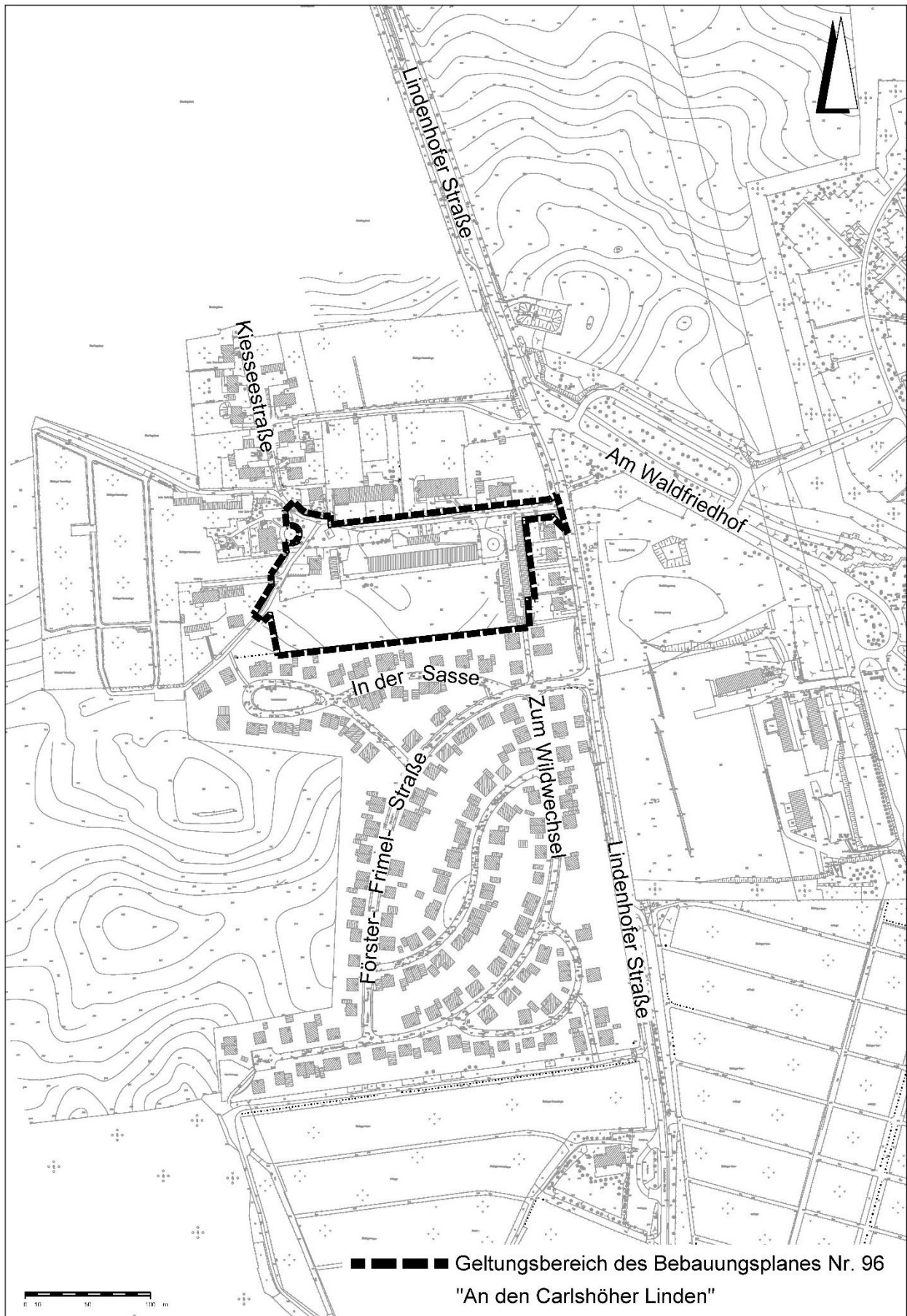


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 96
„An den Carlshöher Linden“

Begründung

Übersichtsskizze



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“

Stand: Satzung (Oktober 2019)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	4
1.1.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.2.	Planverfahren.....	4
2.	Grundlagen der Planung.....	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Kartengrundlagen.....	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen.....	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.2.	Flächennutzungsplan.....	7
5.	Ausgangslage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung.....	8
5.1.	Ausgangslage.....	8
5.2.	Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung.....	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4.	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten.....	14
6.4.1.	Ruhender Verkehr.....	14
6.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.5.1.	Pflanzbindung und Anpflanzgebot.....	14
6.6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	15
7.	Immissionsschutz.....	16
8.	Flächenbilanz.....	19
9.	Artenschutz.....	19
9.1.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	19

Anlage

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ von Andreas Matz,
ECOLogie, Dorfstraße 42, 17237 Hohenzieritz vom 21.06.18

1. Planungsanlass

1.1. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 ist die Erarbeitung von Rechtsgrundlagen, die Voraussetzungen dafür schafft, den seit vielen Jahren bestehenden städtebaulichen Missstand im Bereich der Kieseestraße und dem Wohngebiet „Lindenhofer Straße“ durch den Bau von Einfamilienhäusern zu beseitigen und damit gleichzeitig eine Lücke im Ortsgefüge des Stadtteils Carlshöhe zu schließen. Gleichzeitig soll durch den Bebauungsplan dem dringenden Bedarf an Standorten für den Einfamilienhausbau im Stadtgebiet von Neubrandenburg nachgekommen werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung ungenutzter ehemals gewerblicher Flächen südlich der Kieseestraße durch die Schaffung von Baurecht für ca. 24 Einfamilien- und Doppelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet und die Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 15.12.05 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ gefasst. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde daran anschließend nicht weiterverfolgt. Aufgrund des Bedarfes an Wohnungsbaustandorten wurde die Planung im Jahr 2018 reaktiviert, damit der Standort kurzfristig entwickelt werden kann.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2007 wurde der § 13a eingeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Damit ist eine Verfahrensbeschleunigung durch den Wegfall der Umweltprüfung, der frühzeitigen Beteiligung und der Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Der Standort „An den Carlshöher Linden“ erfüllt die Bedingungen des § 13a, so dass die Verfahrensbeschleunigung für diesen Bebauungsplan möglich ist.

Um diesen Verfahrensweg zu nutzen, wurde es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss 226/16/05 vom 15.12.05 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf die Nutzung des § 13a BauGB zu fassen. Dies erfolgte in der Sitzung der Stadtvertretung am 21.03.19.

1.2. Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung des Innenbereiches von Carlshöhe dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft:

- Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht ausschließlich für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen bei diesem Vorhaben somit nicht.

- In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegt das internationale Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – Natura 2000-Gebiete, das Flora-, Fauna-, Habitat-Gebiet (FHH-Gebiet), Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard – EU-Nummer: DE 2446-301.

Es befindet sich in einer Entfernung von 364 m zum Plangebiet.

Der Abstand des Schutzgebietes zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

Da das geplante Vorhaben diese Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen. Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	21.03.19
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.04.19
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.05.19
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	25.05.19
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.06.19 bis zum 08.07.19
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.06.19
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.12.19
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	29.01.20

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.17 S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert am 5. Juli 2018 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.07.18 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 22)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.18 (GVOBl. M-V Nr. 18 vom 26.10.18, S. 362)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert am 05.07.18 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Landesrechts zur Umweltverträglichkeitsprüfung und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.18, S. 221)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

2.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient die digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg, Längenmaße und Höhenangaben in Meter.

Lagebezug:	ETRS 89
Höhenbezug:	Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (NHN DHHN 2016)
Stand Stadtkarte:	2011/1996 und 12/2005
Stand Kataster Flur 5:	09/2018
im Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Neubrandenburg: 71/2, 71/4, 73/2, 73/5 und Teile der Flurstücke 70/4 und 73/3.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neubrandenburg und wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Kieseestraße,
im Osten: die westlichen Grundstücksgrenzen der Lindenhofer Straße 12 – 18,
im Süden: die nördlichen Grundstücksgrenzen in der Sasse 2 – 18 und der Flurstücke 63/258 und 63/336 der Flur 5 der Gemarkung Neubrandenburg,
im Westen: der Spielplatz und die Kieseestraße.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Bebauungsplan Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landesraumentwicklungsprogrammes und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ ist das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.

Als Oberzentrum hat Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohnerinnen und Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen. Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Die Planungsziele zur Umnutzung von teilweise bereits erschlossenen, jedoch brachliegenden Flächen sowie die Entwicklung und Nachverdichtung von ehemals gewerblich genutzten Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechen den landesplanerischen Zielen zur Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete und damit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich des Stadtteils Carlshöhe soll den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnraum entsprechen und die Stadtstruktur städtebaulich und funktionell stärken. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.08.19 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbauland dargestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die geplante Bebauung gestalterisch, strukturell und funktionell harmonisch ergänzt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Ausgangslage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung

5.1. Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ liegt im Südosten der Stadt Neubrandenburg im Ortsteil Carlshöhe südlich der Kieseestraße. Im Süden grenzt das nach 1990 errichtete Einfamilienhausgebiet Carlshöhe an das Plangebiet an. Nördlich und westlich stehen teilweise noch Gebäude des ursprünglichen Ortes. Weiter westlich wird die Ortslage von einer Kleingartenanlage begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die Kreisstraße 35, die Lindenhofer Straße und der Waldfriedhof. Ca. 250 m nordwestlich liegt das bergbaurechtlich aktive Kiesbergwerk „Hinterste Mühle“ mit dem Kiesesee.

Das Plangebiet hat über die Kieseestraße im Osten eine verkehrliche Anbindung an die Lindenhofer Straße, die von der Oststadt kommend über Lindenhof weiter nach Burg Stargard führt. Bei dem von der Kieseestraße erschlossenen Gebiet handelt es sich im Kern um die ehemalige Gutshofanlage Carlshöhe. Erkennbar ist die historische Anlage durch die teilweise mit alten Linden begleitete kopfsteingepflasterte Straße, durch die Stellung des noch vorhandenen ehemaligen Gutshauses (Kieseestraße 1) und des nördlich der Kieseestraße stehenden ehemals zur Gutsanlage gehörenden zweigeschossigen Gebäudes (Kieseestraße 3 und 4).

Durch Umbauten, Sanierungen des Gutshauses und der Wohngebäude und durch die Errichtung von Nebenanlagen direkt an der Kieseestraße hat sich der Bereich gestalterisch verändert, die historische Anlage ist jedoch noch erkennbar.

5.2. Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung

Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches liegt bei Höhen von 79 m bis 77,4 m über DHHN 2016. Es neigt sich leicht von Südosten nach Nordwesten.

Baugrund/Grundwasser

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche, die letztmalig durch Gletscher während des Pommerischen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit überfahren wurde. Als Hauptbodenart wird Geschiebelehm/Mergel und damit tragfähiger Baugrund erwartet. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt und Natur 35 m.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt die 3,00 m breite Kieseestraße aus Kopfsteinpflaster mit einer teilweise straßenbegleitenden Lindenreihe und angrenzenden unbefestigten ungeordneten Stellplätzen. Am westlichen Ende geht die Kieseestraße Richtung Norden und Süden in unbefestigte Wege über. Über diese Wege sind die westlich des Bebauungsplanes liegende Kleingartenanlage und landwirtschaftliche Flächen sowie der südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende gut gestaltete Spielplatz erreichbar. Innerhalb des Straßenraumes der Kieseestraße sind zum Zeitpunkt der Planaufstellungsflächen Wertstoffbehälter vorhanden.

Der Osten des Plangebietes wird von einem Garagenkomplex, bestehend aus 35 teilweise noch genutzten Garagen, die durch Spurplatten und durch unbefestigte Flächen erschlossen sind, geprägt. Dieser Garagenkomplex wird für die geplante Bebauung abgebrochen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 71/2 und 73/2 der Flur 5 ein Wohngrundstück, die Kieseestraße 15, das mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit steilem Satteldach und Nebengebäuden bebaut ist. Ein Carport steht vor der Einzäunung des Grundstückes auf der straßenzugewandten Seite des Grundstückes. Diese Einzäunung besteht teilweise aus bis zu 1,80 m hohen Bretterwänden. Die vorhandenen Anlagen haben Bestand. Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jedoch von der ehemaligen landwirtschaftlichen bzw. danach folgenden

gewerblichen Nutzung geprägt. Hier standen bis zum Frühjahr 2019 noch zwei eingeschossige leerstehende Gebäude (eine entkernte Baracke und ein Büro und Heizungsgebäude). Die südlich anschließende Ruderalflur war früher eine Lagerfläche. Die baulichen Anlagen sind für die geplante Bebauung abgebrochen worden.

Stadttechnische Erschließung

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Anlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die vorhandenen Wasser-, Schmutz-, Gasleitungen sowie Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel werden z.T. abgebrochen, da sie innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche liegen und neu in der Straßenverkehrsfläche verlegt werden.

- Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungs- und Beleuchtungskabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Im Zuge der Erschließung ist entlang der Kieseestraße die Neuordnung des Bestands mit Neuverlegungen und Außerbetriebnahmen geplant. In der Straße A sind Neuverlegungen von Niederspannungskabeln und die Stellung einer neuen Straßenbeleuchtung vorgesehen.

- Gasversorgung

In Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden die Gasmitteldruckleitung PE da 110 in der Kieseestraße erneuert und die vorhandenen Hausanschlüsse umgebunden. In der Straße A ist die Erschließung mit einer Gasmitteldruckleitung PE da 63 geplant.

- Wasserversorgung

Im Bereich der Kieseestraße befindet sich eine Versorgungsleitung PE 75 x 6,8 bis PE 110 x 10 und 1 ½ Zoll St sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

Der Ersatz der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung und die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Verlegen von neuen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

- Schmutzwasserentsorgung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Kieseestraße, befinden sich Anlagen der Schmutzwasserableitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Der Bestand ist zu beachten, zu schützen und in Betrieb zu belassen. In der Planstraße A ist zur schmutzwasserseitigen Entwässerung ein neuer Kanal zu verlegen.

- Niederschlagswasserableitung

Für die Kieseestraße und Planstraße A wird eine geschlossene Regenentwässerung angelegt. Die Kanalisation dient dabei nur der Entwässerung der Straßen. Der Tiefpunkt befindet sich am Flurstück 73/3 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier auf dieser städtischen Fläche wird eine unterirdische Versickerungsanlage vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser von den Grundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen und kann für die Beregnung der Gärten und Grünflächen verwendet werden oder es ist zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

- neu-medianet GmbH

Im Plangebiet entlang der Kieseestraße befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH, welche zu schützen sind. Die neu-medianet GmbH plant, das Gebiet mit FttH-Anschlüssen zur Versorgung mit Fernsehen, Internet und Telefon ausgehend von der Lindenhofer Straße zu erschließen.

Beseitigung von Abfällen

Die Verwertung und Beseitigung von Abfällen erfolgt entsprechend der Vorschriften des KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz und des AbfWG Abfallwirtschaftsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern über die zuständigen Unternehmen.

Gesetzlich geschützte Bäume und einseitige Baumreihen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Flurstück 70/4 stehen im Straßenraum der Kieseestraße 10 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Laubbäume (8 Linden, 1 Kastanie und 1 Ahorn). Davon gehören 6 alte Linden zu einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe. Ein geschützter Walnussbaum befindet sich auf dem Flurstück 73/5 der Flur 5. Alle geschützten Bäume werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Neun geschützte Bäume innerhalb der Kieseestraße können auf Grund der notwendigen geplanten Verbreiterung des Straßenraumes der Kieseestraße und dessen grundhaften Neubaus nicht erhalten werden. Sie müssen abgebrochen werden. Dieser Abbruch ist im Plan gekennzeichnet.

Die ortsbildprägende Rosskastanie bleibt erhalten und ist während der Straßenumbauarbeiten zu schützen.

Der Antrag auf Naturschutzgenehmigung gem. § 40 BNatSchG von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V wird nach dem Abwägungsbeschluss gestellt.

Der Abbruch dieser Bäume ist nach Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530) folgendermaßen zu ersetzen:

Lf d. Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm- durch- messer in cm	Stamm- umfang in cm	Kronendurchmesser in m	Ersatz lt. Baumschutzkopen- sationserlass M-V
1	Tilia platyphyllos	Linde	70	220	9,80	2
2	Tilia platyphyllos	Linde	60	189	9,10	2
3	Tilia platyphyllos	Linde	80	251	7,40	3
4	Tilia platyphyllos	Linde	40	126	9,10	1
5	Tilia platyphyllos	Linde	40	126	8,30	1
6	Tilia platyphyllos	Linde	40	126	9,90	1
7	Tilia platyphyllos	Linde	70	220	13,10	2
8	Tilia platyphyllos	Linde	80	251	13,80	3
9	Acer platanoides	Ahorn	35	110	6,70	1
						Summe 16

Als Ersatz für 9 abzubrechende geschützte Bäume werden innerhalb des Straßenraumes der Kieseestraße an den dafür festgesetzten Standorten mittelkronige Bäume, Laubbäume, Winterlinden (Tilia Cordata 'Greenspire' Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen; STU 18 - 20 cm gepflanzt.

Angrenzende Nutzungen

Die das Plangebiet umgebende Nutzung wird insgesamt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im Norden befindet sich an der Kieseestraße neben den in Traufstellung zur Straße stehenden Wohngebäuden auch ein in diese Nutzung integrierter KFZ-Meisterbetrieb in einer gemischten Baufläche. Im Osten grenzt das Plangebiet an die straßenabgewandte Gartenseite der Wohngrundstücke der Lindenhofer Straße an. Diese sind mit eingeschossigen Wohnhäusern mit steilen Satteldächern bebaut. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 76 „Lindenhofer Straße“ an. Hier entstanden in den letzten Jahren eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern und Walmdächern. Dieser B-Plan Nr. 76 setzt einen Rad- und Gehweg fest, der von der Förster-Frimel-Straße in Richtung Norden bis in das Plangebiet führt. Die Fortsetzung dieses Weges in Richtung Norden wird bei der Planung berücksichtigt.

Im Westen und Norden befinden sich Einfamilienhäuser und das bereits oben beschriebene ehemalige Gutshaus, das durch seine Höhe und das Mansarddach das Straßenbild prägt sowie der Kinderspielplatz.

Verkehrliche Erschließung

Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Innenbereichsfläche, die seit Jahrzehnten genutzt wurde. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenhofer Straße/Kiesseestraße und über eine neu zu bauende Erschließungsstraße, die als Schleife parallel zur Kiesseestraße neu errichtet wird.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt bzw. vorhanden. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Innenbereichsfläche, die seit Jahrzehnten landwirtschaftlich und gewerblich genutzt wurde. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) auftreten, diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen sind. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Das folgende städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Festlegungen des Bebauungsplanes.

Als Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Carlshöhe wird zwischen der Kiesseestraße und der Wohnbebauung der Förster-Frimel-Straße auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet, insbesondere für den Bau von ca. 24 ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt.

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern auszubilden, deren Neigungen im Bereich der Kiesseestraße im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zwischen 25° und 45° und entlang der Planstraße A im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zwischen 35° und 45° liegen und deren Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Unter Ausnutzung der minimalen und maximalen Höhenfestsetzungen können damit Höhenversprünge im Dachbereich von bis zu 2 m auftreten.

Die Geschossigkeiten und die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich am vorhandenen Bestand. Entlang der nördlichen Kiesseestraße überwiegt die zweigeschossige Bebauung. Gegenüber dieser vorhandenen zweigeschossigen Bebauung sind ebenfalls nur zweigeschossige Wohngebäude geplant, deren Traufen zur Sicherung der sichtbaren Zweigeschossigkeit mindestens eine Höhe von 5,00 m

einhalten müssen und die zur Berücksichtigung der vorhandenen Traufhöhen eine maximale Höhe von 6,30 m nicht überschreiten sollen. Die maximale Firsthöhe dieser Gebäude von 10,50 m respektiert dabei die Firsthöhe des Gutshauses von ca. 12 m. Diese Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante der Kieseestraße vor der Mitte der Gebäude.

Gebäude mit Putzfassaden und Fassaden mit Klinker (Vormauerziegel) bestimmen das Straßenbild, wobei diese untergeordnet auch durch Holz und andere Materialien gestaltet sind.

Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes sind die Einzäunungen der Grundstücke entlang der Straßen mit maximal 1,20 m hohen Hecken, Holzzäunen, Ziegel- oder Natursteinmauern zu errichten. Zäune können auch aus Draht errichtet werden, dann aber immer nur in Verbindung mit Hecken.

Die Gebäude werden über die neu ausgebaute Kieseestraße erschlossen. Diese wird 12,00 m breit mit einem einseitig verlaufenden Gehweg und mit Längsparker für Besucher und einer Lindenallee ausgebaut.

Eine von der Kieseestraße ausgehende 6,00 m breite Mischverkehrsfläche, die Planstraße A erschließt das Innere des Plangebietes für die Errichtung von sichtbar eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer zur Verkehrsfläche gerichteten Traufhöhen von maximal 4,50 m. Mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m können diese Gebäude auch ein ausgebautes Dachgeschoss als ein zweites Geschoss besitzen.

Das westliche Ende der Planstraße A wird durch eine neu zu pflanzende Silberlinde gekennzeichnet.

Vom Osten der Planstraße A ausgehend, führt ein neuer Geh- und Radweg in Richtung Süden. Er bindet an den aus der Förster-Frimel-Straße kommenden Rad- und Gehweg an.

Die PKW-Stellplätze der Anwohner sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Zur Sicherung eines gut gestalteten Straßenbildes, das von Hauptgebäuden mit begrünten Vorgärten geprägt ist, sind die zum Haus gehörenden Garagen, Carports und Nebengebäude erst hinter den straßenseitigen Baufluchten der Hauptgebäude zu errichten.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insbesondere für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Somit sind Wohngebäude zulässig, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn sie der Wohnnutzung im Gebiet untergeordnet sind und die Wohnnutzung nicht stören. Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen ein hohes Störpotenzial auf benachbarte Nutzungen insbesondere auf Wohnnutzungen ausweisen, sind sie gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Diese Anlagen können an anderen geeigneteren Standorten im Stadtgebiet entstehen.

Entsprechend des § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch Räume für freie Berufe zulässig. Räume für Ferienwohnungen sind laut § 13a BauNVO im Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine bauliche untergeordnete Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzungen besitzen.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke die Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Damit stimmt die Grundflächenzahl mit der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,4 überein.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m²

Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO bis zu 50 %, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Hier gilt die Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,2.

Zahl der Vollgeschosse

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung über die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei im nördlichen Plangebiet südlich der Kieseestraße und ansonsten mit maximal zweigeschossig im übrigen Plangebiet festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, werden einerseits die maximale Firsthöhe der Gebäude und zum anderen das Höchstmaß der Traufhöhe der geneigten Dächer festgesetzt. Um die sichtbare Zweigeschossigkeit bei Gebäuden und damit die Einhaltung der Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude zu sichern, wird im Baufeld entlang der Kieseestraße zusätzlich eine Mindesttraufhöhe festgelegt. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße (Straße A) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird durch die Vorgabe der maximalen Traufhöhe eine sichtbare Eingeschossigkeit gesichert. Das zweite Geschoss kann durch Ausbildung eines Drempels im Dachgeschoss errichtet werden. Die Traufe ist dabei der Schnittpunkt, an dem sich die Dachhaut mit der Fassade schneidet.

Bezugspunkt

Für die Höhenfestsetzung wird der Bezugspunkt Normalhöhe Null des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 bestimmt. Diese Höhen sind mit den Höhenangaben der vorhandenen Kieseestraße, der bereits vorliegenden Straßenplanung und den Höhen des bestehenden Geländes abgeglichen. Mit diesen Höhenfestsetzungen ist die Einhaltung der im städtebaulichen Konzept Punkt 6.1 geplanten Mindest- und Maximaltraufhöhen und die maximalen Firsthöhen der Gebäude gesichert.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der typischen Bebauung in Carlshöhe und der Zielsetzung des Planes nur Einzel- und Doppelhäuser und eine offene Bauweise zugelassen. Die Gebäude müssen somit die laut Landesbauordnung M-V notwendigen Abstände zu den benachbarten Grundstücksflächen einhalten.

Durch Baugrenzen werden drei großzügige Baufelder bestimmt, die eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die genauen Standorte der Gebäude können zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen ist die Stellung der Hauptgebäude, die Hauptausrichtung der Gebäude ortsüblich und aus städtebaulichen Gründen parallel zur Straße und damit die Traufstellung der Gebäude zur Straße vorgegeben.

Zur Wahrung der Dominanz der Hauptgebäude und zur Sicherung einer privaten Grünzone (Vorgärten und rückwärtige private Grünflächen) im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports im Sinne § 12 BauNVO nur in den Baufeldern, das heißt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude zurückgesetzt zur Straße zulässig.

6.4. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird der vorhandene Straßenraum der Kieseestraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um die geplanten Funktionen einseitiger Gehweg, Längsparker und die Allee errichten zu können, wird der Straßenraum in südlicher Richtung um 2,00 m auf 12,00 m Breite erweitert. Der Wertstoffbehälterplatz wird in die öffentliche Verkehrsfläche integriert. Zur Sicherung der Baumstandorte werden Einfahrt- und Ausfahrtbereiche festgesetzt bzw. entlang der Grundstücksgrenze des nördlichen Baufeldes 1 Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken auf die Kieseestraße ausgeschlossen.

Der Straßenraum der Kieseestraße im Westen des Geltungsbereiches sowie die geplante innere Erschließungsstraße (Planstraße A) werden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Durch besondere Gestaltungselemente und unterschiedliche Materialien, die im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden, wird in diesen Straßenräumen eine Aufenthaltsqualität geschaffen, die dem Charakter einer Mischverkehrsfläche entspricht.

Die Bereiche der Mischverkehrsflächen werden nach StVO Zeichen 325-326 als verkehrsberuhigte Bereiche definiert und gestaltet.

Alle Straßen und Mischverkehrsflächen im Plangebiet dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die festgesetzten Zufahrten, die der Erschließung der einzelnen Grundstücke dienen, müssen bei der Entwurfsplanung der Straße berücksichtigt werden. Im Bereich der Planstraße A ist zur Sicherung der Vorgartenbereiche pro Grundstück nur eine maximale 5,00 m breite Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Ein öffentlicher 3,00 m breiter Rad- und Fußweg ausgehend von der Planstraße A in Richtung Förster-Frimel-Straße ergänzt das Rad- und Fußwegenetz in Carlshöhe.

6.4.1. Ruhender Verkehr

Für die Abdeckung des privaten Bedarfes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Für Besucher werden Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet. Die Anzahl und die Standorte werden in der konkreten Straßenplanung festgelegt.

6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.5.1. Pflanzbindung und Anpflanzgebot

Innerhalb des westlichen Baugebietes steht ein geschützter Walnussbaum im Bestand.

Zur Begrünung des Straßenraumes der Kieseestraße und als Ersatz für die abzurechnenden geschützten Bäume sind auf den im Plan festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsfläche der Kieseestraße 22 mittelkronige Laubbäume – Winterlinden (*Tilia cordata* 'Greenspire') als Allee zu pflanzen.

Der Baum wird 13 bis 20 m hoch und 10 m bis 13 m breit. Er zeichnet sich in der Regel durch eine geschlossene aufrechte Kronenform sowie einen durchgehenden Leittrieb aus. Er wächst schnell und ist hitze- und trockenheitstolerant.

Bei einer Straßenraumbreite der Kieseestraße von ca. 12,00 m wird durch die Wahl des mittelkronigen Baumes der für eine Allee typische Kronenschluss erreicht.

Am westlichen Ende der Straße A soll zur Gestaltung des Kreuzungsbereiches und auch des angrenzenden Spielplatzes eine großkronige Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant') gepflanzt werden. Die Silber-Linde ist ein sommergrüner, laubabwerfender Baum und durch seine Wuchshöhen von 25 bis 35 m kein zierlicher Baum, aber ein Baum, der auf Grund seiner Größe seine Umgebung prägen wird. Der Baum ist bienen- und hummelfreundlich, widerstandsfähig gegenüber Staub und Abgasen aus Industrie, Verkehr und Haushalten und übersteht auch heiße Sommer.

Die Baumkrone ist sehr dicht; sie ist bereits bei jungen Bäumen regelmäßig kugelig gewölbt, bei älteren

setzt sie sehr tief an, ist breiter ausladend und hochgezogen und besonders bei Einzelbäumen sehr ansehnlich entwickelt. Der Stamm ist gerade. Die Äste setzen tief am Stamm an und gehen strahlig nach oben ab und sind nur gering zur Seite oder zurückgebogen.

Die Linden sind als Hochstamm (3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die Gestaltung von Fassaden, Dachneigungen und Dachfarben, Gestaltung von Fassaden der Gebäude sowie an die Gestaltung der Einfriedungen und der von Wertstoffsammelplätzen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauNVO M-V) folgendermaßen bestimmt:

Zulässig sind im Plangebiet ortsübliche Dächer in grauen, roten und braunen Tönen und Dachneigungen entlang der Kieseestraße von 25° bis maximal 45° und entlang der Planstraße A von 35° bis 45°. Diese Festsetzungen entsprechen den vorhandenen Dachneigungen der umgebenden Dächer. Einseitig gerichtete Pultdächer sind unüblich und sollen im Gebiet nicht zugelassen werden.

Bei einseitigen Pultdächern entstehen einseitig nur eine hohe Wand und ein First. Wird dies in Richtung Straße ausgebildet, entsteht keine aus städtebaulich gestalterischer Sicht geforderte Traufstellung des Gebäudes zur Straße.

Pultdächer sind unüblich und sollen im Gebiet nicht zugelassen werden.

Die Fassaden der Gebäude sind zur gestalterischen Anpassung an die vorhandene und umgebende Bebauung nur in Putz und mit Vormauerziegel auszuführen. Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.

Im Bereich südlich der Kieseestraße sind zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenbildes vor dem ehemaligen Gutshaus nur Putzfassaden zulässig.

Die Errichtung von Doppelhäusern ist ortsüblich und damit auch im Plangebiet zulässig. Ein Doppelhaus besteht in der Regel aus zwei spiegelbildlich gleichartigen Häusern, die direkt aneinander gebaut und durch eine Grundstücksgrenze getrennt sind. Die beiden voneinander abgeschlossenen Gebäudeteile werden jeweils als Doppelhaushälfte bezeichnet.

Doppelhäuser, deren Haushälften gestalterisch nicht einheitlich ausgeführt werden, können das Straßenbild verunstalten.

Aus diesem Grund sind im Plangebiet nur Doppelhäuser mit symmetrischer Gestaltung zulässig.

Hierbei sind mindestens die straßenbildprägenden Gestaltungselemente- die Dachformen, das Bedachungsmaterial und seine Formen, die Dachfarben, die Dachneigungen, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Fassadenmaterialien und die Fassadenfarben- gleich auszuführen.

Ortsüblich und zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und als Hecke, als Holzzaun, als Ziegel- oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Ortsüblich sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Hauptgebäuden zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind befestigte oder bekieste Flächen in den Vorgartenbereichen nur auf Geh- und Fahrflächen zulässig. Sie müssen sich dabei in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung des Wohngrundstückes angemessene Maß beschränken.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenfläche nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die das Straßenbild ortsüblich prägenden Vorgärten zu erhalten und die Versiegelung in diesem Bereich zu minimieren. Die Vorgärten sind als halböffentliche Räume für die Nachbarschaft und Besucher des Gebietes von hoher städtebaulicher Bedeutung. Somit sind die Bepflanzung der Vorgartenbereiche und die Verringerung der Versiegelung im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Schaffung eines offenen und durchgrünten Siedlungscharakters.

Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung auch die sogenannten „Schottergärten“ ausgeschlossen, bei denen unter den Steinen eine Folie verlegt wird und die Fläche damit versiegelt wird, so dass kein Austausch zwischen Luft und Boden mehr stattfindet. Trotz der Festsetzung wird den Eigentümern eine individuelle Gestaltung des Vorgartens ermöglicht.

7. Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ sind die angrenzenden Lärmquellen: Straßenverkehrslärm der Lindenhofer Straße und der Kieseestraße und Gewerbegeräusche des nördlich angrenzenden Mischgebietes Carlshöhe und des Kiestagebaus „Hinterste Mühle“ relevant. Weitere eventuell schädliche Umwelteinwirkungen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Zum Schutz vor Lärm sind für die einzelnen Baugebiete folgende Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A) vorgegeben, die möglichst einzuhalten sind:

Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A)

	Gebietseinstufung	Tag 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)	Nacht 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)
1.	Allgemeine Wohngebiete	55	45 bzw. 40
2.	Mischgebiete	60	50 bzw. 45
6.	Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Verkehrslärm.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm gilt die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.98 – GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.17 (BA nz AT 08.06.17 B5).

Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm:

	Baugebiet	Tag 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)	Nacht 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)
1.	Allgemeine Wohngebiete	55	40
2.	Mischgebiete	60	45
6.	Gewerbegebiete	65	50

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Beurteilung der Belastung des Allgemeinen Wohngebietes von den angrenzenden Nutzungen ausgehendem Gewerbelärm und zum Schutz vor Verkehrslärm wurde Folgendes ermittelt:

Zu Gewerbelärm:

- Kiestagebau „Hinterste Mühle“

Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes jenseits der das Plangebiet umgebenden Wohn- und Kleingartennutzungen liegt die Fläche des Kiestagebaus „Hinterste Mühle“ mit Abständen von 80 m im Süden bis zu 240 m im Norden und Westen. Laut Hauptbetriebsplan zur Führung des Tagebaus „Hinterste Mühle“ vom 26.07.11 des Bergamtes Stralsund sind bei Gewinnung und Aufbereitung gegenüber Dritten folgende Immissionswerte einzuhalten: tags 60 dB und nachts 45 dB.

Da der Betrieb des Tagebaus diese Werte bereits für die schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung, gemischte Bebauung, Kleingärten), die zwischen dem Plangebiet und dem Tagebau liegen, einhalten muss, wird auf Grund des Abstands zum Plangebiet keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auftreten.

- Gewerbe in gemischten Bauflächen nördlich der Kieseestraße

Da innerhalb des Mischgebietes nördlich entlang der Kieseestraße das Wohnen und das stille Gewerbe überwiegen, sind nur die Auswirkungen des Betriebs der vorhandenen Karosseriewerkstatt auf die geplante Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Der Kleinbetrieb mit zwei Arbeitskräften liegt innerhalb einer Mischgebietsfläche. In diesem Betrieb wird weder nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr noch an Sonn- und Feiertagen gearbeitet. Die geforderten Immissionsrichtwerte von 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht werden durch diesen Betrieb eingehalten.

Am Tage kann es im Übergang vom Mischgebiet zu dem geplanten Wohngebiet innerhalb der Kieseestraße zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von weniger als 5 dB kommen. Diese stellen im Bereich der geplanten Bebauung keine Gefahr für die Gesundheit dar und müssen hingenommen werden.

Zu Straßenverkehrslärm:

Bezüglich des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen Lindenhofer Straße werden auf Grund des Abstandes von 44 m zwischen der Mitte der Straße und dem geplanten nächstgelegenen Baufeld und der Lärmabschirmung durch die entlang der Lindenhofer Straße stehenden Gebäude keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB tags und 45 dB nachts erwartet.

Durch die ausschließliche Erschließungsfunktion der Kieseestraße für die Anlieger ohne Durchgangsverkehr wird es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) kommen.

Zu Errichtung von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen:

Bei Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken handelt es sich um Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG. Werden diese Anlagen in Wohngebieten betrieben, stellen sie aufgrund ihrer Art und Größe in der Regel immissionsschutzrechtlich nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen dar, die den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG unterliegen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als 6. BImSchVwV bestimmt näher, wie die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG zu verstehen sind. U. a. sind in der TA Lärm Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel normiert, die nach Nr. 6.1 z. B. in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) betragen.

Da diese Anlagen Lärmquellen darstellen, die inmitten der Wohngebiete vielfach punktuell lokalisiert sind, können Sie dort dauerhaft die Geräuschkulisse bestimmen und speziell in der unmittelbaren Nachbarschaft erhebliche Geräuschbelastungen hervorrufen. Die Standorte von Klimageräten und Luft-Wärme-Pumpen bzw. die Lage von Luftein- und -auslässen sollten deshalb einen möglichst großen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräume oder Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone haben bzw. auf der abgewandten Seite liegen. Bei entsprechender Häufigkeit von derartigen Anlagen innerhalb eines Baugebietes gibt es jedoch keine lärmabgewandte Seite der Wohngebäude mehr.

Zur Umsetzung des Gebotes der Rücksichtnahme und der Einhaltung der in der TA-Lärm enthaltenen Immissionsrichtwerte wird nun eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung und den Betrieb derartiger Anlagen regeln.

Zur Vermeidung von Lärm, der bei der Errichtung von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen entstehen und sich störend auf benachbarten schützenswürdigen Nutzungen auswirken kann, wird vorsorglich folgende Festsetzung erlassen:

Zum Schutz vor Lärm ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Die maßgeblichen Immissionsorte sind hierbei die benachbarte Bebauung (gemäß TA-Lärm bei 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) sowie bebaubare Flächen auf benachbarten Grundstücken.

Schallleistungspegel nach Herstellerangaben	Abstand (MI)	Abstand (WA)	Abstand (WR)
36 dB	0 m	0,1 m	0,8 m
39 dB	0 m	0,5 m	1,2 m
42 dB	0,3 m	0,9 m	1,9 m
45 dB	0,6 m	1,4 m	3,0 m
48 dB	1,1 m	2,2 m	4,5 m
51 dB	1,7 m	3,4 m	6,7 m
54 dB	2,6 m	5,2 m	9,7 m
57 dB	3,9 m	7,6 m	13,9 m
60 dB	5,9 m	10,9 m	19,7 m

Durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wurden Empfehlungen erarbeitet und die in der obigen Tabelle genannten Mindestabstände ermittelt, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und die Anlagen auch nachts uneingeschränkt betrieben werden können.

Grundsätzlich gilt, dass bei einem höheren Schallleistungspegel, der Abstand zu maßgeblichen Immissionsorten vergrößert werden muss. So dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in der Tabelle genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in der Tabelle genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

Weitere Abstandswerte für höhere Schallleistungspegel finden sich im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die erforderlichen Mindestabstände die Errichtung von Anlagen mit höheren Schallleistungspegeln in den beengten Verhältnissen in den Wohngebieten nicht möglich ist.

Vorausgesetzt wird außerdem, dass die Geräte nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für den Gerätebetreiber bedeutet das, dass er ggf. durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen sorgen muss.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	15.033,00 m ²
Verkehrsfläche öffentlich gesamt	4.694,00 m ²
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.089,00 m ²
- davon mit besonderer Zweckbestimmung	2.605,00 m ²
- davon verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	2.458,00 m ²
- davon Rad und Fußweg	147,00 m ²
Gesamtfläche	19.727,00 m ²

9. Artenschutz

Die Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten liegt ein Artenschutzfachbeitrag von Andreas Matz, ECOlogie, Dorfstraße 42, 17237 Hohenzieritz vom 21.06.18 vor (Anlage 1).

Neben der Potentialabschätzung für die Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer Falter, Weichtiere und Gefäßpflanzen wurden die Brutvögel, die Fledermäuse und bei den Käfern der Eremit gesondert erfasst. Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag einzusehen.

9.1. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen in Bezug zu streng geschützten Säugetierarten, Amphibienarten, Reptilienarten, Libellenarten, Käferarten, Schmetterlingsarten, Mollusken, Gefäßpflanzen keine Verbotstatbestände gemäß des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG.

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Habitatvielfalt das Vorkommen mehrerer Fledermausarten wahrscheinlich. Keine der in Mecklenburg- Vorpommern vorkommenden Fledermausarten kann als Nahrungsgast für das Vorhabengebiet sicher ausgeschlossen werden. Es wurden jedoch keine Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse an den Gebäuden gefunden. Kleinere Zwischenquartierpotentiale in den alten Straßenlinden oder unter nicht einsehbaren Gebäudestrukturen können nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Winterquartierpotentiale bestehen im Plangebiet nicht.

Vermeidungsmaßnahme:

Ein Rückbau von Gebäuden sollte außerhalb des Zeitraumes möglicher Sommerquartierbesetzung vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Werden bei Arbeiten in nicht einsehbaren Gebäudebereichen (Dachkästen, Zwischenböden, Innen- und Außenverschalungen) Lebensstätten mit Tieren entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich an dieser Stelle einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Es ist dann eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Zerstörung von Lebensstätten besonders streng geschützter Tiere zu stellen. Werden die Vermeidungsmaßnahmen beachtet, treten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, in Bezug zu streng geschützten Fledermausarten, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG ein. Für Beschädigung oder Beseitigung von Quartierstrukturen wurden als Ersatzmaßnahme zwei Fledermausflachkästen angebracht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf Bäumen und Sträuchern Vogelbrut- und Revierpaare. An bestehenden und zum Abbruch vorgesehenen Gebäudestrukturen sind ganzjährig geschützte Vogelbrutstätten des Hausrotschwanzes, des Gartenrotschwanzes, des Haussperlings, des Feldsperlings und der Kohlmeise vorhanden.

Im Plangebiet südlich der Kieseestraße wurde im Frühjahr 2019 das Baufeld geräumt und die folgenden geforderten Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Fortpflanzungsstätten in vollem Umfang und entsprechend den ökologischen Anforderungen erbracht. Die Kästen wurden durch die Firma Bühner

Baumpflege GmbH & Co KG unter Anleitung des ornithologen Joachim Stapel auf dem Waldfriedhof bzw. in dessen Umfeld auf dem Flurstück 30/5 der Flur 5 Gemarkung Neubrandenburg angebracht.

Die Bestätigung dieser Maßnahme erfolgte per Email am 08.08.19 durch Herrn Jan Brauns, Stadt Neubrandenburg, Eigenbetrieb Immobilienmanagement, Abteilung Stadtgrün/Friedhof/Forst.

Zum Schutz der Vögel sind weitere Gebäudeabbrüche und Rodungen sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken nur im Zeitraum vom 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig. Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen sind die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, gegenüber den möglicherweise bzw. tatsächlich vorkommenden geschützten Arten, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Neubrandenburg festgestellt, dass der Bebauungsplans Nr. 96 „An den Carlshöher Linden“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.