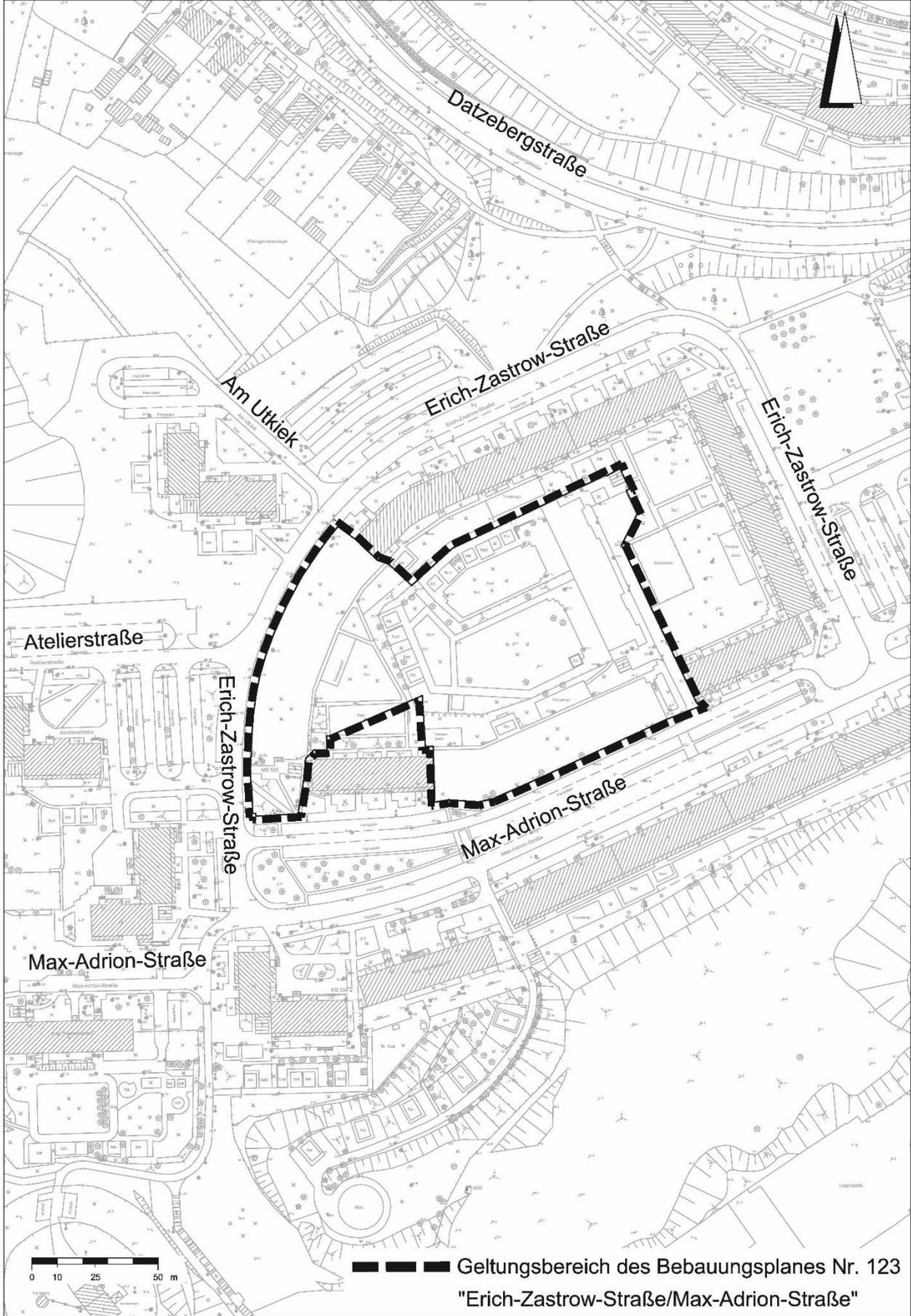


VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123
„Erich-Zastrow-Straße/
Max-Adrion-Straße“

- 3. Entwurf -
Begründung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“

Stand: 3. Entwurf

Änderungen zum zweiten Entwurf wurden gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

1.1.	Aufstellungsbeschluss	4
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3.	Planverfahren	4
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Planungsgrundlagen.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	7
4.3.	Städtebauliche Planungen.....	7
4.4.	Einzelhandelskonzept.....	9
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	9
5.1.	Ausgangssituation.....	9
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	9
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports	12
6.5.	Grünkonzept.....	13
6.6.	Verkehrskonzept	13
6.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
6.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	14
6.9.	Hinweise.....	15
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	15
8.	Immissionsschutz	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1.	Trinkwasserversorgung	17
9.2.	Abwasserentsorgung und Regenwasser.....	17
9.3.	Löschwasserversorgung	17
9.4.	Gasversorgung.....	17
9.5.	Fernwärmeversorgung	18
9.6.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	18
9.7.	Elektroenergie	18
10.	Denkmalschutz.....	18
10.1.	Bodendenkmale	18
10.2.	Baudenkmale.....	19
11.	Flächenbilanz	19
12.	Umweltprüfung.....	20

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 14.12.17 beschlossen, für das Gebiet „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 1,41 ha zusätzlicher Baufläche geschaffen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind im Wohngebiet Datzeviertel verschiedene Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in mehreren Maßnahmeräumen vorgesehen. Die städtebaulichen Mängel einer teilweise hohen Baudichte, einer monotonen Bebauung und einer relativ einseitigen Wohnungsstruktur sind mit den bisherigen Abrissmaßnahmen und dem etagenweisen Teilrückbau erst teilweise abgemildert worden. Dabei hat der Teilrückbau von Wohnblöcken quartiersweise zu einer Imageverbesserung und höheren Bewohneridentifikation mit dem Stadtteil beigetragen.

Um das Gebiet zukunftsfähig zu gestalten, ist eine Weiterführung des grundlegenden Stadtumbaus notwendig. Nur durch Neubau- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld kann dieses Quartier in seiner Funktion stabilisiert und gestärkt werden.

Das Wohngebiet Datzeviertel eignet sich aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung und Erschließung, der guten Ausstattung mit versorgender und sozialer Infrastruktur, der Nähe zu attraktiven Naturräumen sowie seiner exponierten Lage über der Vier-Tore-Stadt für die Ansiedlung neuer Wohnformen (alters-, behinderten-, familiengerecht, ökologisch).

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist eine Neuordnung der Flächen unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudebestandes notwendig. In diesem Zusammenhang sind Bebauungspotenziale, der Flächenbedarf an PKW-Stellplätzen sowie Grünstrukturen zu prüfen.

Ziel der Überplanung ist es, die Qualität des Quartieres und die Ausstrahlung auf die Umgebung zu steigern. Damit kann die übergeordnete ISEK-Zielstellung schrittweise umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“ werden die Rechtsgrundlagen für eine verträgliche Entwicklung des Quartieres im Datzeviertel geschaffen.

1.3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB angewandt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und Baugrenzen wird die gemäß § 13a BauGB maximal mögliche Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. *Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.*

Auf den gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglichen Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung wird aufgrund der erheblichen städtebaulichen Änderung verzichtet. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfes für die Dauer von 14 Tagen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhalten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Frist von 14 Tagen zur Abgabe der Stellungnahmen. Unter Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der vorliegende Planentwurf erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung ~~des~~ ~~der~~ ~~Planentwurfs~~ *Planentwürfe* und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer *eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer* von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist liegen nicht vor.

Tabelle 1: Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	14.12.17
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.01.18
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	21.02.18
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	01.03. bis 16.03.18
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.03. bis 16.03.18
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss <i>1. Entwurf</i>	06.09.18
<i>Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	24.10.18
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.11. bis 19.12.18
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19.11. bis 20.12.18
<i>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf</i>	16.05.19
<i>Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	29.05.19
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.07. bis 15.08.19
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	05.11. bis 09.12.19
<i>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 3. Entwurf</i>	voraussichtlich 25.06.20
<i>Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	voraussichtlich 29.07.20
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

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 23.07.19 (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 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221)
- 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 Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.19 (BGBl. I S. 706)
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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 2018 vom 26.10.18, S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 219)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.18 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) (LWaG) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.19 (BGBl. I S. 432)
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 2015
Stand Kataster:	27.01.18
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Datzeviertel im Stadtgebietsteil Datzeberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 160/102; 160/104; 160/105; 160/117; 160/118 und Teilflächen des Flurstückes 160/303

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke 160/184 und 160/108,

im Osten: in Weiterführung der westlichen Grenze der Flurstücke 160/108 und 160/119 sowie

im Süden: die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 160/104, in Weiterführung der östlichen Begrenzung des Flurstücks 160/105, die westliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 160/117, die südliche Begrenzung des Flurstücks 160/118 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstücks 160/118 mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks 160/119 sowie

im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.08.19, zuletzt berichtigt am 22.01.20, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

4.3. Städtebauliche Planungen

Das Datzeviertel wurde 1998 in das Städtebauförderprogramm „Wohnumfeldverbesserung“ aufgenommen. Der städtebauliche Rahmenplan Datzeberg wurde am 14.09.00 durch die Stadtvertretung Neubrandenburg als Leitbild des Erneuerungsprozesses beschlossen. Bis 2002 erfolgte die Umsetzung der

Wohnumfeldmaßnahmen auf der Basis des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes überwiegend in den Randbereichen des Wohngebietes.

Nach der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2002 und Beschluss durch die Stadtvertretung wurde auf Antrag der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg das Wohngebiet Datzeberg in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung aufgenommen. Damit erfolgte eine Fortführung von Maßnahmen des vorangegangenen Städtebauförderprogramms „Wohnumfeldverbesserung“. Ergänzend dazu wurden im Zeitraum 2000 bis 2008 Maßnahmen und Projekte im Rahmen der EU Gemeinschaftsinitiative URBAN II NORD:Stadt Neubrandenburg (EFRE-Förderung) durchgeführt. Mit dem 2002 beschlossenen ISEK Stadtteilkonzept Datzeberg (ISEK) wurde die Notwendigkeit erkannt, den städtebaulichen Rahmenplan fortzuschreiben, in Teilen zu ändern bzw. völlig aufzuheben, da sich die z. T. städtebaulich konträren Zielstellungen förderrechtlich als nicht umsetzbar erwiesen.

Um die Umsetzung der Ziele des ISEK-Stadtteilkonzeptes Datzeberg („Neues Wohnen über der Stadt“) zu untersuchen und den Rahmenplan 2000 in seinen Grundzügen anzupassen, wurde im April 2004 das „1. Maßnahmenorientierte Umsetzungskonzept 2003 – 2015“ erarbeitet und mit den Fachbereichen bzw. Abteilungen der Stadtverwaltung, der NEUWOGES, der NEUWOBA und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abgestimmt. Dieses Konzept wurde als Selbstbindungsplan durch die Stadtvertretung am 27.05.04 beschlossen.

Seit 2002 tagte kontinuierlich die Arbeitsgruppe zum Stadtumbau. Die Arbeitsgruppe setzt sich zusammen aus Vertretern der Stadtverwaltung, der NEUWOGES, der NEUWOBA, der Neubrandenburger Stadtwerke sowie der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft (KEG). Die aus städtebaulicher Sicht entwickelten Vorstellungen der Verwaltung wurden in einer Reihe von stadtteilbezogenen Abstimmungsrunden mit den unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgten Überlegungen der Wohnungseigentümer abgeglichen und zu Kompromissen geführt. Die Abstimmung der konkreten Maßnahmen erfolgte dann auf Ebene des Stadtteilkonzeptes aus dem Jahr 2002.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Fördergebiet Datzeberg (Einwohnerentwicklung, stetig steigender Anteil sozial schwacher Haushalte) gab im August 2006 die NEUWOBA eine Änderung ihrer Rückbaustrategie bekannt und signalisierte Anpassungsbedarf bezüglich der bestehenden städtebaulichen Konzepte (Rahmenplan, Stadtteilkonzept). Demgemäß erfolgte die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Datzeberg im Jahr 2008 und die 1. Fortschreibung des ISEK-Stadtteilkonzeptes Datzeberg im Jahr 2008. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK im Jahr 2015 wurde das Fördergebiet Datzeberg auch weiterhin als Umstrukturierungsgebiet eingeschätzt.

Tabelle 2: Städtebauliche Planungen

städtebaulicher Rahmenplan Datzeberg	Beschlussfassung Stadtvertretung 02.03.00
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadtgebiet „Datzeberg“	Beschlussfassung Stadtvertretung vom 27.06.02
Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt	bestätigt für die Gesamtstadt mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.06.06, 4. Fortschreibung 2015
Maßnahmeorientiertes Umsetzungskonzept	Beschlussfassung Hauptausschuss 19.05.04
1. Fortschreibung städtebauliche Rahmenplanung	Beschlussfassung Stadtvertretung vom 07.04.08
1. Fortschreibung Stadtteilkonzept	Beschlussfassung Stadtvertretung vom 07.04.08

4.4. Einzelhandelskonzept

Im von der Stadtvertretung beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, April 2009) sowie dessen Ergänzung aus dem Jahr 2019 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert.

Um strukturschädigende Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu verhindern, empfiehlt das Einzelhandelskonzept bezüglich des Umganges mit Ansiedlungsvorhaben, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Zur Untersetzung wurde eine speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellte, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen keinen Einzelhandel über die gemäß § 4 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zu. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Wohngebiet Datzeberg im Stadtgebiet Datzeviertel wurde in den Jahren von 1978 bis 1983 errichtet. Das Wohnungsbauprogramm der DDR richtete sich auf die Schaffung von neuem Wohnraum, wobei auf die Errichtung einer zielgruppenspezifischen Infrastruktur ebenso viel Wert gelegt wurde. Parallel zu den Wohnungsbauten im Fördergebiet Datzeberg entstanden Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, ein Jugendclub, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten und Einrichtungen zur medizinischen Betreuung. Die Ansiedlung von Unternehmen/Gewerbe erfolgte erst ab 1990 in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes. Das Wohngebiet besteht aus fünfgeschossigen und sechsgeschossigen industriell errichteten Plattenbauten und mehreren 11 - 14-geschossigen Hochhäusern. Die hohen Einwohnerverluste in den 90er Jahren und die damit verbundenen stetig steigenden Wohnungsleerstände sowie eine beginnende soziale Entmischung der Bevölkerung führten dazu, dass das Wohngebiet als schlechtestes im Vergleich der Stadtgebiete Neubrandenburgs im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2002 eingestuft wurde.

Die städtebaulichen Mängel einer teilweise hohen Baudichte, einer monotonen Bebauung und einer relativ einseitigen Wohnungsstruktur auf dem Datzeberg sind mit den bisherigen Abrissmaßnahmen und dem etagenweisen Teilrückbau erst teilweise abgemildert worden. Dabei hat der Teilrückbau von Wohnblöcken quartiersweise zu einer Imageverbesserung und höheren Bewohneridentifikation mit dem Stadtteil beigetragen.

Um das Gebiet zukunftsfähig zu gestalten, ist eine Weiterführung des grundlegenden Stadtumbaus notwendig. Nur durch Neubau- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld kann dieses Quartier in seiner Funktion stabilisiert und gestärkt werden.

Im Plangebiet sind an der Erich-Zastrow-Straße und Max-Adrian-Straße jeweils Wohnblöcke abgerissen worden, so dass der Blockrandbereich nicht mehr geschlossen ist. Im Blockinnenbereich wurde eine zweigeschossige KITA abgerissen.

Damit sind derzeit große untergenutzte Freiflächen vorhanden, die ein Bebauungspotenzial besitzen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden.

Der Standort eignet sich aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung und Erschließung, der guten Ausstattung mit versorgender und sozialer Infrastruktur, der Nähe zu attraktiven Naturräumen sowie seiner exponierten Lage über der Vier-Tore-Stadt für die Ansiedlung neuer Wohnformen (alters-, behinderten-, familiengerecht, ökologisch).

Städtebaulich soll die Blockrandbebauung aufgenommen und durch lockere Bebauung im Inneren des Blockes ergänzt werden. Damit kann die Qualität des Quartieres und die Ausstrahlung auf die Umgebung gesteigert werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO *ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, hinzu kommen Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen.*

Das Allgemeine Wohngebiet soll bezogen auf einzelne Nutzungen auf der Grundlage von § 1 (4) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO horizontal (teilflächenbezogen) gegliedert werden.

Die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 4 stellen den überwiegenden Teil der Fläche dar und sollen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Dementsprechend sind hier die Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Entsprechend § 13 BauNVO sind hier auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Festsetzung 1.1.1:

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu wahren und gegen ein Reines Wohngebiet abzugrenzen, sind darüber hinaus auch einzelne Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung 1.1.2:

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Der Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 5 soll eine besondere Funktion der Versorgung des Wohngebietes übernehmen. Um Nutzungskonkurrenz auszuschließen, werden gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen. Damit wird eine Verdrängung der gewollten Versorgungsfunktionen durch Wohnnutzungen verhindert. Ausnahmen sollen hier nicht zugelassen werden.

Damit wird eine klare räumliche Zuordnung von Nutzungsarten durch eine horizontale (teilflächenbezogene) Gliederung auf der Grundlage von § 1 (4) BauNVO erreicht. Da es sich bei der Teilfläche WA 5 nur um einen kleinen Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes handelt, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des gesamten Baugebiets gewahrt. Diese Nutzungen sind in anderen Teilen des Baugebietes zulässig, so dass hier keine Verhinderungsplanung vorliegt.

Festsetzung: 1.1.3:

In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 5 sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 2, 3 i.v.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung: 1.1.4:

In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 5 sind Wohngebäude, Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen unzulässig. (§ 4 Abs. 2, i.v.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Hierbei Gemäß § 1 (5) BauNVO werden in allen Teilen des Allgemeinen Wohngebiet einzelne Arten der Nutzung ausgeschlossen, dies sind jedoch die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen aufgrund ihres Störpotenzials und da ihr Erscheinungsbild nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht, ausgeschlossen werden. Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt, da diese Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten in der Stadt Neubrandenburg nicht typisch sind und der Ausschluss dem vorwiegenden Wohnen (§4 (1) BauNVO) nicht entgegensteht.

Festsetzung 1.1.5:

In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen BauNVO nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i. v. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Ziel ist an dieser Stelle, zur Sicherung der Gesundheitsversorgung des Stadtteiles, die Ansiedlung von gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Gleichzeitig sollen ausnahmsweise auch soziale Einrichtungen zulässig sein.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch die städtebauliche Umgebung bestimmt, so dass sich die neu zu errichtenden Gebäude möglichst in das Umfeld städtebaulich anpassen. Gleichzeitig wird der Tatsache Rechnung getragen, dass eine attraktive Wohnlage mit einer geringeren Dichte geschaffen und somit auch niedrigere Gebäude als die ursprüngliche Blockrandbebauung ermöglicht werden sollen.

Aus gestalterischen Gründen sind in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 und WA 4 3 – 4 geschossige Gebäude zulässig, wenn das 4. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Staffelgeschosse sind in WA 2 und WA 4 zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindesten 0,3 m zurückspringen und aus einem anderen Material als das aufgehende Mauerwerk sein.

Die Höhen der baulichen Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Regelungen zu Traufhöhen sollen halbe Geschosse wie Parkdecks o. ä. ausgeschlossen werden. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Traufhöhen festgelegt:

WA 1: maximal 16 m über Erdgeschossfußbodenhöhe
WA 2 – WA 4: 13 m über Erdgeschossfußbodenhöhe

Bezugspunkt ist die Höhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die durch Baugrenzen definierten Baufelder ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit einem modernen Grundriss bei gleichzeitiger lockerer Bebauung mit großen Freiflächen.

Die Baufelder im WA2 und WA 3 haben einen rechteckigen Zuschnitt mit den Maßen 15 x 20 Metern und im WA4 ~~15 x 12~~ 15 x 22,9 Metern. Die Baufelder im WA 1 bilden den verlängerten Blockrand und haben eine Tiefe von ~~15~~ 18 Metern.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 3 orientieren sich die der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenzen an der bestehenden Blockrandbebauung.

In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichend Freiflächen zwischen den Gebäuden entstehen. Die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baufelder wurden von der Straße abgerückt, um südlich der Gebäude größere Flächen für Terrassen oder andere Freiflächen zu schaffen.

6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports

Das Wohngebiet Datzeberg ist gekennzeichnet durch Freiflächen zwischen der Bebauung, die nicht durch kleinteilige Nebenanlagen o. ä. bebaut sind. Dieser Charakter soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Ziel ist es, die rückwärtigen Bereiche der Bebauung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports freizuhalten.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind und gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Somit wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports ~~dürfen~~ im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und ~~den Baufeldern und zwischen den Baufeldern des jeweiligen Baugebietes bis zur~~ Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden *dürfen*.

~~Pro Gebäude ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig.~~

Dies bedeutet, dass derartige Anlagen im Blockinnenbereich der WA2 und WA3 nur in dem 5 bzw. 8 Meter tiefen Bereich zwischen der Erschließungsstraße und den Baufeldern und in dem 15 Meter tiefen Bereich zwischen den jeweiligen Baufeldern errichtet werden dürfen. Der Bereich zwischen den Baufeldern und den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist freizuhalten.

Festsetzung 1.2.1:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports dürfen im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und der Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden.

Festsetzung 1.2.2:

Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen.

Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den § 4 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese Anlagen sollen jedoch nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine Steuerung der räumlichen Einordnung der Anlagen zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen bleiben davon unberührt.

Festsetzung 1.2.3:

In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

6.5. Grünkonzert

Der Blockinnenbereich ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung stark begrünt. Es handelt sich dabei um strukturgebende Hecken und Bäume. Die Hecken und einzelne Bäume wurden während der ursprünglichen Nutzung vor Abriss der Gebäude gepflanzt und stellen eine wichtige Funktion für die Wohnqualität und das Stadtklima dar.

Ziel ist es, einen locker bebauten und durchgrünten Blockinnenbereich zu schaffen. Durch Überplanung des Bereiches wird ein großer Teil des Bestandes an Hecken und Bäume nicht erhalten werden können, da diese sich auf den Flächen der Baufelder, Stellplätze bzw. Verkehrsflächen befinden. ~~Zum Erhalt der Durchgrünung des Blockinnenbereiches werden einzelne Bäume außerhalb der Baugrenzen zum Erhalt festgesetzt.~~ Es ist den privaten Eigentümern zumutbar, bei der Außengestaltung den Erhalt der Bäume zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Strukturierung und Abgrenzung der Grundstücke. *Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auszuführen. Der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Anpflanzung ist sicherzustellen.*

Festsetzung 1.3.1:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In der Planzeichnung sind zu erhaltende, geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt, diese Bäume sind zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölze vorhanden, die bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Sollte eine Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen unumgänglich ein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Zu errichtende Stellplatzanlagen sollen ebenfalls durch Hecken- oder Strauchpflanzung eingegrünt werden. Bei der Anlage der Eingrünung ist zu beachten, dass ausreichend Fläche für das zukünftige Wachstum der Pflanzen eingepplant wird.

Festsetzung 1.3.2:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 einzugrünen.

Festsetzung 1.3.3:

Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.

~~Die Freiflächen, die der bestehenden Wohnbebauung zugeordnet sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden durch diesen nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.~~

6.6. Verkehrskonzept

6.6.1. Fließender Verkehr

Die Erschließung der Baufelder am äußeren Rand des Plangebietes erfolgt über die Erich-Zastrow-Straße und die Max-Adrion-Straße. Die Baufelder im Blockinnenbereich werden von der Max-Adrion-Straße aus über eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen. Diese Erschließungsstraße befindet sich auf der bereits vorhandenen Erschließung des ehemaligen KITA-Standortes.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird an der Erich-Zastrow-Straße ~~entlang der Gemeinbedarfsfläche~~ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass entlang der Straße keine einzelnen Stellplätze, sondern auf dem Privatgrundstück eine Stellplatzanlagen mit *jeweils* einer gemeinsamen Zufahrt ~~im südlichen Teil~~ errichtet wird. *Die Breite der Zufahrten ist jeweils auf 6 Meter begrenzt.*

6.6.2. Ruhender Verkehr

Im Umfeld des Baugebietes befindet sich eine große Zahl an öffentlichen Parkplätzen, so dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden. Gemäß § 49 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen privaten Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausreichend Flächen vorhanden, die die Errichtung privater Stellplätze ermöglichen.

6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

~~Die Blockinnenbereiche auf dem Datzeberg stellen traditionell öffentliche bzw. halböffentliche Räume dar. Dieser Charakter soll erhalten bleiben, indem Durchwegungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Zusätzlich zur Anbindung durch eine öffentliche Verkehrsfläche von der Max-Adriam-Straße wird eine Fußwegeverbindung zur Erich-Zastrow-Straße durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.~~

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Transformatorstationen befinden sich auf Privatgrundstücken bzw. sind von solchen umschlossen, so dass eine Erschließung nicht gesichert ist. Um eine Erreichbarkeit der Transformatorstationen sicherzustellen, wird für diese ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich weitere Bestandsleitungen innerhalb von Bauflächen. Von einer Festsetzung von Leitungsrechten in diesen Bereichen wird abgesehen. Vor der Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist eine Prüfung erforderlich, ob die Führung bestehender Leitungen über Privatgrundstücke auch langfristig erforderlich ist oder ob nicht im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen des Leitungsbestandes Umverlegungen auf öffentliche Flächen oder Bündelungen in städtebaulich weniger problematischen Grundstücksrandlagen sinnvoller sind. In den vorliegenden Fällen, bei denen kein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt wurde, sind derartige Umverlegungen möglich.

6.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zu den Dachformen als Festsetzung aufgenommen. Die Wohngebäude sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren, ~~im in den~~ *in allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 4 sind nur flach geneigte Dächer, mit weniger als bis zu 10 Grad Dachneigung zulässig, da dies die typische Dachform der Umgebung darstellt. In der Fläche für Gemeinbedarf des WA 5 werden im Bebauungsplan keine Vorgaben zur Dachform getroffen, da dies einen Sonderstandort aufgrund der gesonderten Nutzung darstellt. Dies kann sich auch in der Dachform widerspiegeln.*

Festsetzung 2.1:

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 4 sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.

6.9. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmegebiet schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

8. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Sinne von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der Immissionswerte (IRW) der TA-Lärm.

Die umgebende Bebauung stellt sich als faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 BauGB dar. Es sind keine störenden Nutzungen im Umfeld vorhanden. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich lediglich Straßen, die das Gebiet erschließen, von diesen geht kein Verkehrslärm aus, der zu einer Beeinträchtigung führt.

Im Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangaben	Mindestabstand Gerät – Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)
bis 45 dB	3,40 m
> 45 bis 50 dB	6,70 m
> 50 bis 55 dB	12,40 m
> 55 bis 60 dB	22,20 m
> 60 bis 65 dB	31,80 m

Geräte über 65 dB Schalleistungspegel sind nicht zulässig.

Der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die genannten Geräte emittieren u. a. tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt.

Sie sind gemäß § 22 Absatz 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken,
3. soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Betreiber von solchen stationären Anlagen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Berechnungen der Lärmimmissionen und eine Beurteilung einer Anlage erfolgt nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten sind Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgräten und Luftwärmepumpen in den benannten Mindestabständen nach der Tabelle in Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzustellen. Die Berechnung der erforderlichen Abstände erfolgte nach DIN ISO 9613-2.

Weitere Hinweise für den Aufbau der Geräte:

- Betreffende Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (beispielsweise Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Die Aufstellung einer Wärmepumpe innerhalb des eigenen Wohnhauses beugt Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft vor. Durch eine schwingungsisolierende Aufstellung kann eine Körperschallübertragung in das Gebäude vermieden werden.
- Bei einer Außenaufstellung von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgräten und Wärmepumpen können Lärmschutzwände oder Einhausungen eine Lärmreduzierung bringen. Um die gewünschte Lärmreduzierung zu erreichen, sind Schallschutzwände möglichst nah an der Lärmquelle zu errichten. Sie sollten höher und breiter als das Gerät selbst sein.

Bei der Planung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen für Verkehrszwecke sind auf die Bedürfnisse der Umgebung zu achten und unerwünschte Lichtimmissionen weitestgehend zu vermeiden. Soweit möglich, sind Niedrigmastleuchten zu verwenden. Hierbei sind Leuchtenwahl, Lichtpunkthöhe, gezielte Lichtlenkung auf den auszuleuchtenden Verkehrsbereich und eine Abschirmung in Richtung von Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.

Licht zählt zu den Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Künstliche Beleuchtungen im Außenraum, wie Straßenbeleuchtung dienen überwiegend funktionalen Zwecken. Diese Lichtquellen können aber auch negative Auswirkungen auf Mensch und Fauna haben. Licht kann den Menschen durch die Aufhellung des Wohnbereiches sowie durch Blendwirkung belästigen. Verkehrsteilnehmer können geblendet werden. Insekten werden durch künstliche Lichtquellen angezogen, Vögel werden in der Orientierung gestört, Fledermäuse können ihre Quartiere an Gebäuden nicht mehr nutzen. Hinzu kommt das Phänomen der Himmelaufhellung oder Lichtverschmutzung, welches die freie Sichtbarkeit des natürlichen Nachthimmels spürbar einschränken kann. Diese Einschränkungen sollen mit der vorgeschlagenen Formulierung in Punkt 3.2 minimiert werden.

9. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Versorgungsträger in das Planverfahren einbezogen. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw) hat mit Schreiben vom 16.04.18 eine Stellungnahme abgegeben, deren Hinweise nachfolgend berücksichtigt wurden:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche Bestandsleitungen, lediglich ein Teil der Trassen wurde durch Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert (siehe Abschnitt 6.7 Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte). Bei der Planung der konkreten Bebauung ist deshalb eine Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw) erforderlich. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung erforderlich.

9.1. Trinkwasserversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsleitungen im Nahbereich:

- Erich-Zastrow-Straße PE 225 x 20,5 und PE 90 x 5,4
- Max-Adrion-Straße DN 200 PVC und AZ sowie PE 225 x 13,4 und PE 90 x 5,4

Zur Versorgung der Baufelder WA 2 und WA4 ist eine Netzerweiterung erforderlich. Geplante Versorgungsleitungen sind vorzugsweise in öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Bei Unterbringung von Leitungen in privaten Verkehrsflächen und auf privaten Grundstücken sind die Leitungsrechte dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw zu sichern.

Die Baufelder WA 1 und WA 3 sowie die Gemeinbedarfsfläche WA 5 können durch die Herstellung neuer Hausanschlüsse über die o. g. Verteilungsanlagen versorgt werden. Die Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen ist nicht Bestandteil einer öffentlichen Erschließung und muss separat durch jeden Grundstückseigentümer bei neu.sw/Netzservice beantragt werden.

Im nördlichen Randbereich von WA 1 befinden sich die Versorgungsleitungen PE 225 x 13,4 und PE 90 x 5,4.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich stillgelegte Versorgungsleitungen DN 200 PVC, GG und AZ.

9.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser

Die Abwasserleitungen befinden sich in Trägerschaft der neu.wab GmbH. Schmutzwasserseitig kann der östliche Teil des Gebietes, voraussichtlich im Freigefälle, an den Sammler DN 200 PVC in der Max-Adrion-Straße angeschlossen werden. Der westliche Teil des B-Plangebietes kann an den Sammler in der Erich-Zastrow-Straße angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist lokal zu beseitigen (Verwertung, Versickerung auf dem eigenen Grundstück), wenn die Bodengrundverhältnisse dieses erlauben. Andernfalls befindet sich in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes ein Niederschlagswasserkanal DN 500 B. Voraussichtlich kann dieser als Vorflut für das Gebiet dienen.

Im Zuge der erforderlichen Planungen muss der Bestand samt Höhenlage des B-Plangebietes neu vermessen werden. Die Einleitmengen sind zu ermitteln. Anhand derer ist zu prüfen, ob die Kapazität des nachgelagerten Netzes ausreichend ist. Die auf der Fläche des B-Planes vorhandenen Kanäle sind leitungsrechtlich zugunsten der neu-wab zu sichern.

Für notwendige Umverlegungen und die Erschließung des Gebietes muss ein Investitionssicherungsvertrag zwischen der neu.wab GmbH und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt im Rahmen der gültigen Abwassersatzung Stadt Neubrandenburg.

9.3. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Netzerweiterung zusätzliche Unterflurhydranten erforderlich, die nach den Grundsätzen der DVGW-Arbeitsblätter W 400-1 und W 405 angeordnet werden.

9.4. Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung.

9.5. Fernwärmeversorgung

Angrenzend an das B-Plangebiet befinden sich Anlagen der Fernwärmeverteilung von neu.sw. Eine Erschließung des Gebietes ist möglich und anzustreben. Im südlichen Bereich *des WA1 der geplanten Gemeinbedarfsfläche* kreuzt eine Fernwärmehauptversorgungsstrasse das Plangebiet.

Weiterhin befindet sich stillgelegter Altbestand im Geltungsbereich.

9.6. Telekommunikation und Multimediadienste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Medien der Deutschen Telekom und der neu-medianet GmbH.

9.7. Elektroenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Transformatorenstationen (Datzeberg 2.1 und 2.3.). Die Standorte werden im Bebauungsplan gesichert. Für beide Stationen ist eine ständige Zufahrtmöglichkeit zu erhalten und über ein Wegerecht zu sichern. Hierfür werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Mittelspannungskabel zwischen den Transformatorenstationen Datzeberg 2.1 und 2.3. und kreuzt dabei die vorgesehenen Baufelder. Zur Schaffung der Baufreiheit ist es erforderlich, das Kabel auf einer Länge von ca. 85 m in den Bereich der Verkehrsfläche umzuverlegen. *Im Bereich des WA 5 1 kreuzt die Kabeltrasse am Rand das festgesetzte Baufeld. Bei der Bebauung ist das vorhandene Kabel zu berücksichtigen bzw. dieses umzuverlegen.*

Ein zweites Mittelspannungskabel von der Transformatorenstation Datzeberg 2.3 verläuft am östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Süden zur außerhalb des Bebauungsplan befindlichen Transformatorenstation EKZ 1.

Westlich der Verkehrsfläche befindet sich ein Kabelverteilerschrank. Dieser Schrank ist zu sichern bzw. in den nördlichen Gehwegbereich der Max-Adrion-Straße umzusetzen.

Zwei parallele Niederspannungsverteilungskabel verlaufen im Bereich der Station Datzeberg 2.3 teilweise über geplante Baufelder. Diese sind zur Schaffung der Baufreiheit in die geplante Verkehrsfläche umzuverlegen. Die im Bereich der Verkehrsfläche verlaufenden Niederspannungsverteilungskabel sind in ihrer Lage zu schützen.

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung sind ausgehend von den Transformatorenstationen Datzeberg 2.1 und 2.3 Niederspannungsverteilungsnetze aufzubauen. Eine Dimensionierung der Kabel und die Trassenfestlegung können erst nach Vorlage der endgültigen Bebauung erfolgen.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand

zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	10.386 12.583 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	2.197 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	112 m ²
Grünflächen	402 m ²
Verkehrsflächen	1.044 m ²
Gesamtfläche:	14.141 m²

12. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Gleichzeitig wurde jedoch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, um zu prüfen, ob geschützte Arten im Plangebiet vorkommen (Relevanzprüfung) und ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Arten gegenüber geeignet sind, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Konfliktanalyse). Der AFB kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Um eine gesetzeskonforme Umsetzung der Baumaßnahme gemäß § 44 BNatSchG zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (Brutvögel):
Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen, also außerhalb des Brutzeitraumes.*
- *Vermeidungsmaßnahme (Fledermäuse):
Bei der Veränderung der derzeitigen Beleuchtung, ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das die direkte Bestrahlung von Quartieren in den angrenzenden Plattenbauten ausschließt.*
- *Erhaltungsmaßnahme (Brutvögel, Fledermäuse):
Im B-Plangebiet sind möglichst ein Teil der vorhandenen Gebüschformationen an den Böschungsrändern und ältere Bäume zu erhalten. Günstig ist die Einbindung von Hecken als Begrenzung für die neuen Grundstücke. Werden ältere Bäume erhalten, ist während der Baumaßnahme ein Einzelbaumschutz (Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen) vorzusehen.*

Sind bauliche Änderungen am nördlichen Trafohäuschen vorgesehen, ist eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erforderlich und folgende Maßnahmen zu beachten:

- *Vermeidungsmaßnahme (Hausrotschwanz):
Entweder eine Bauzeitenregelung: bauliche Änderungen in der Zeit vom Mitte März - Anfang September (also außerhalb der Brutzeit der Art) oder die Vermeidung zur Anlage des Nestes vor Brutbeginn (Verschluss des Höhleneinganges bis Mitte März).*
- *Ersatz (Hausrotschwanz):
Bei baulichen Änderungen am Trafohäuschen ein Nistkasten für Nischenbrüter (Typ NBH) der Firma Hasselfeldt oder ein vergleichbarer Nistkasten in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes vor dem Eingriff in Begleitung eines Fachkundigen zu installieren.*

Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden auf der Planzeichnung als Hinweise hinzugefügt.