

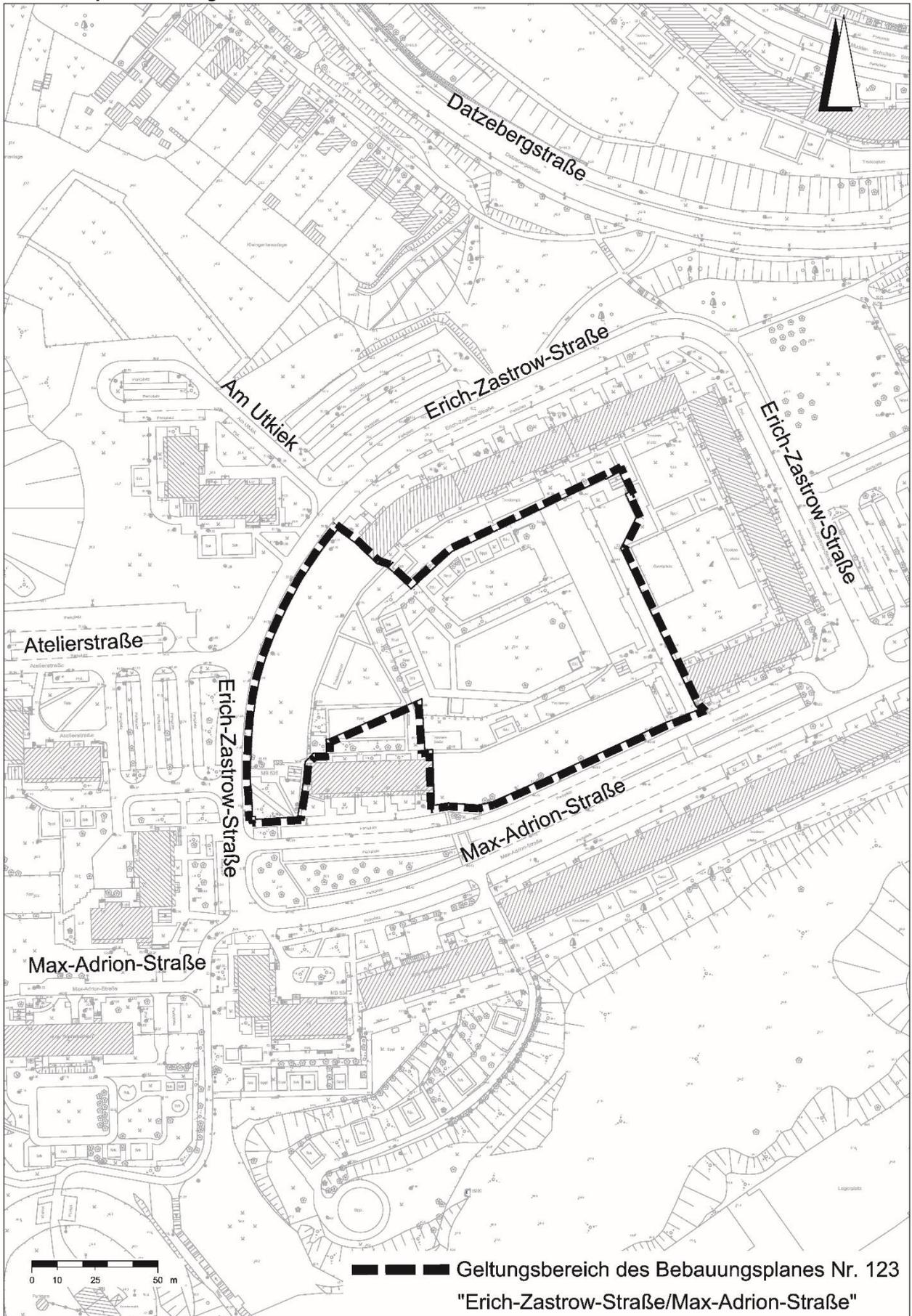
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 123

„Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“

4. Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss -
Begründung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum ~~4. Entwurf~~ Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“

Stand: ~~4. Entwurf zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss~~ Satzungsbeschluss

Änderungen zum ~~dritten~~ vierten 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.....	8
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.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports	11
6.5.	Grünkonzept.....	12
6.6.	Verkehrskonzept	13
6.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
6.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	14
6.9.	Hinweise.....	14
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	14
8.	Immissionsschutz	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1.	Trinkwasserversorgung	17
9.2.	Abwasserentsorgung und Regenwasser.....	17
9.3.	Löschwasserversorgung	18
9.4.	Gasversorgung.....	18
9.5.	Fernwärmeversorgung	18
9.6.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	18
9.7.	Elektroenergie	18
10.	Denkmalschutz.....	19
10.1.	Bodendenkmale	19
10.2.	Baudenkmale.....	20
11.	Flächenbilanz	20
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.

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 der 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 1. Entwurf	06.09.18
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	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	16.11. bis 20.12.18
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf	16.05.19
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	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
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 3. Entwurf	25.06.20
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	29.07.20
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.08. - 07.09.20
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.08. - 14.09.20
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 4. Entwurf	22.04.21
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.05. - 11.06.21
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.05. - 11.06.21
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	voraussichtlich 02.09.21
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	voraussichtlich 29.09.21

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)~~
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S.1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I s. 353)
- 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 1 des Gesetzes vom 19.06.20 (BGBl. I S. 1408)
- 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 103 der Verordnung vom 19.06.20 (BGBl. I S. 1328) 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.20 (BGBl. I S. 2873)
- 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 10.09.20, 02.06.21 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
Maßnahmenorientiertes 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-Adrion-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).

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden in allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes einzelne Arten der Nutzung ausgeschlossen, dies sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. 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 1.1.3:

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

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 an 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 mindestens 0,3 m zurückspringen und aus einem anderen Material als das aufgehende Mauerwerk sein.

Die Höhen der baulichen Anlagen, die Dachneigungen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende maximale First- und Traufhöhen festgelegt, um eine harmonische städtebauliche Situation zu schaffen und unerwünschte Höhenentwicklungen der flachgeneigten Dächer zu verhindern:

Im WA1:

Trauf- und Firsthöhe max. 69,50 m über DHHN

Im WA2, WA3 und WA4:

Trauf- und Firsthöhe max. 66,40 m über DHHN

Die Höhenangaben beziehen sich auf das Normalhöhenull und verhindern, dass eine mögliche Neubebauung im WA1 die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung überragen. Im WA 2, 3 und 4 wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhenull festgesetzt, die sich der umgebenden Bebauung unterordnet.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und 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. Im WA 1 und WA 4 wurde ein großzügiges, zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, welches im WA1 entlang der Erich-Zastrow-Straße durch eine Baulinie ergänzt wurde, um eine straßenbegleitende Bebauung sicherzustellen.

Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile im WA 1 in geringfügigem Ausmaß hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist ausreichend, wenn die äußeren straßenseitigen Eckpunkte des Gebäudegrundrisses auf der Baulinie liegen. Dadurch soll eine straßenbegleitende Bebauung entstehen, jedoch nicht zwingend in geschwungener Form.

Die zulässige Gebäudelänge im WA 1 wird als abweichende Bauweise auf maximal 38 m begrenzt, um zum einen die Erschließung sicherzustellen (Zufahrtsmöglichkeit) und zum anderen eine lockere straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 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, Stellplätzen, 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 im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und der 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. Grünkonzept

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. 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 sein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

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 eingeplant 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.

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 werden an der Erich-Zastrow-Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass entlang der Straße keine einzelnen Stellplätze, sondern auf den Privatgrundstücken Stellplatzanlagen mit jeweils einer gemeinsamen Zufahrt errichtet werden. 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 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. Zur Sicherstellung der Bewirtschaftung der auf den Innenhöfen des Flurstückes 160/108 befindlichen Grünanlagen werden Flächen für ein Geh- und Fahrrecht für den Grundstückseigentümer des Flurstückes 160/108 zusätzlich auf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche zur nördlichen Transformatorstation festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich weitere Bestandsleitungen innerhalb des Plangebiets. Die überwiegenden Leitungsrechte werden zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Eine Multimedialeitung quert das Plangebiet von Westen nach Osten und liegt zum Teil innerhalb von Baufeldern. Diese Leitung ist im Zuge der konkreten Baumaßnahmen auf öffentliche Flächen oder in städtebaulich weniger problematische Grundstücksrandlagen umzuverlegen.

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, in allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind nur flach geneigte Dächer, bis zu 10 Grad Dachneigung zulässig, da dies die typische Dachform der Umgebung darstellt.

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. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussboden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die

standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

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, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende erforderliche Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten, gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm, eingehalten werden:

Schallemissionen

Mindestabstand Gerät – Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)

bis 53 dB	3,00 m
54 dB	3,40 m
55 dB	3,90 m
56 dB	4,50 m
57 dB	5,20 m
58 dB	5,90 m
59 dB	6,70 m
60 dB	7,60 m
61 dB	8,60 m
62 dB	9,70 m
63 dB	10,90 m
64 dB	12,30 m
65 dB	13,90 m

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten mit über 65 DB Schallemissionen sind unzulässig. Die stationären Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Um eine niedrige Geräuschemission zu erzielen, sind schalldämmende Maßnahmen wie Einhausung, zusätzliche Abschirmung oder Änderung der Aufstellung vorzunehmen.

Der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luftwärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken 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,

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, Lüftungsgeräten, Luftwärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken 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, Lüftungsgeräten 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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche Bestandsleitungen, 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 der Neubrandenburger

Stadtwerke GmbH (neu.sw) erforderlich. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung erforderlich.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind die neu.sw, die neu.wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend 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 WA 4 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 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 **und ohne Beeinträchtigungen Dritter** 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.

Ist eine Versickerung mit Hilfe technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschachten oder Versickerungsdränen) oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bzw. Vorfluter zur Beseitigung von Niederschlagswasser geplant, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 WHG beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Eine ortsnahe, breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige

öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen und die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Im Falle eines Anschlusses an die zentrale Regenwasserentsorgung ist dieser mit der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH abzustimmen. Für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist ein Entwässerungsantrag bei der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu stellen.

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.

Die erforderliche Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m sicherzustellen. Es ist ein Abstand zwischen Neubauobjekten und den Hydranten von maximal 120 m einzuhalten.

Unterflurhydranten sind so auf öffentlichen Straßen und Wegen zu planen, dass sie stets zugänglich sind und ein Zuparken nicht möglich ist.

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 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.

Eine Multimedialeitung quert das Plangebiet von Westen nach Osten und liegt zum Teil innerhalb von Baufeldern. Diese Leitung ist im Zuge der konkreten Baumaßnahmen auf öffentliche Flächen oder in städtebaulich weniger problematische Grundstücksrandlagen umzuverlegen.

9.7. Elektroenergie

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

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Mittelspannungskabel zwischen den Transformatorstationen 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 1 kreuzt die Kabeltrasse am Rand das festgesetzte Baufeld. Bei der Bebauung ist das vorhandene Kabel zu berücksichtigen bzw. dieses umzuverlegen. Zur Umverlegung des Mittelspannungskabels ist im südlichen Baufeld des WA 1 eine Flächenkennzeichnung zugunsten der neu.sw eingetragen. Eine weitere Kennzeichnung für ein Leitungsrecht ist im südöstlichen Randbereich des WA 4 und im angrenzenden nordwestlichen Randbereich des WA 2 dargestellt.

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

Westlich der Verkehrsfläche befindet sich ein Kabelverteilerschrank. Dieser Schrank ist zu sichern bzw. in den nördlichen Gehwegbereich der Max-Adrian-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. Im östlichen Randbereich des WA 3 sowie im südöstlichen Randbereich des WA 2 sind entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung sind ausgehend von den Transformatorstationen 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 Bodendenkmale bekannt:~~

~~Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb von Bodendenkmalen, welche nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt sind. Erdingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archäologische Untersuchung gewährleistet sind.~~

~~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.~~

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nachrichtlich bekanntes Bodendenkmal. Es ist in der Planzeichnung als Schraffur dargestellt worden. Erdeingriffe in bekannte Bodendenkmale stehen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) unter Genehmigungsvorbehalt der unteren Denkmalschutzbehörde.

Für zufällig bei Erdarbeiten entdeckte archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gilt § 11 DSchG M-V. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist 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 Grundstückseigentümer 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	12.583 m ²
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 erforderlich:

- 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, ist 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 ist 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.