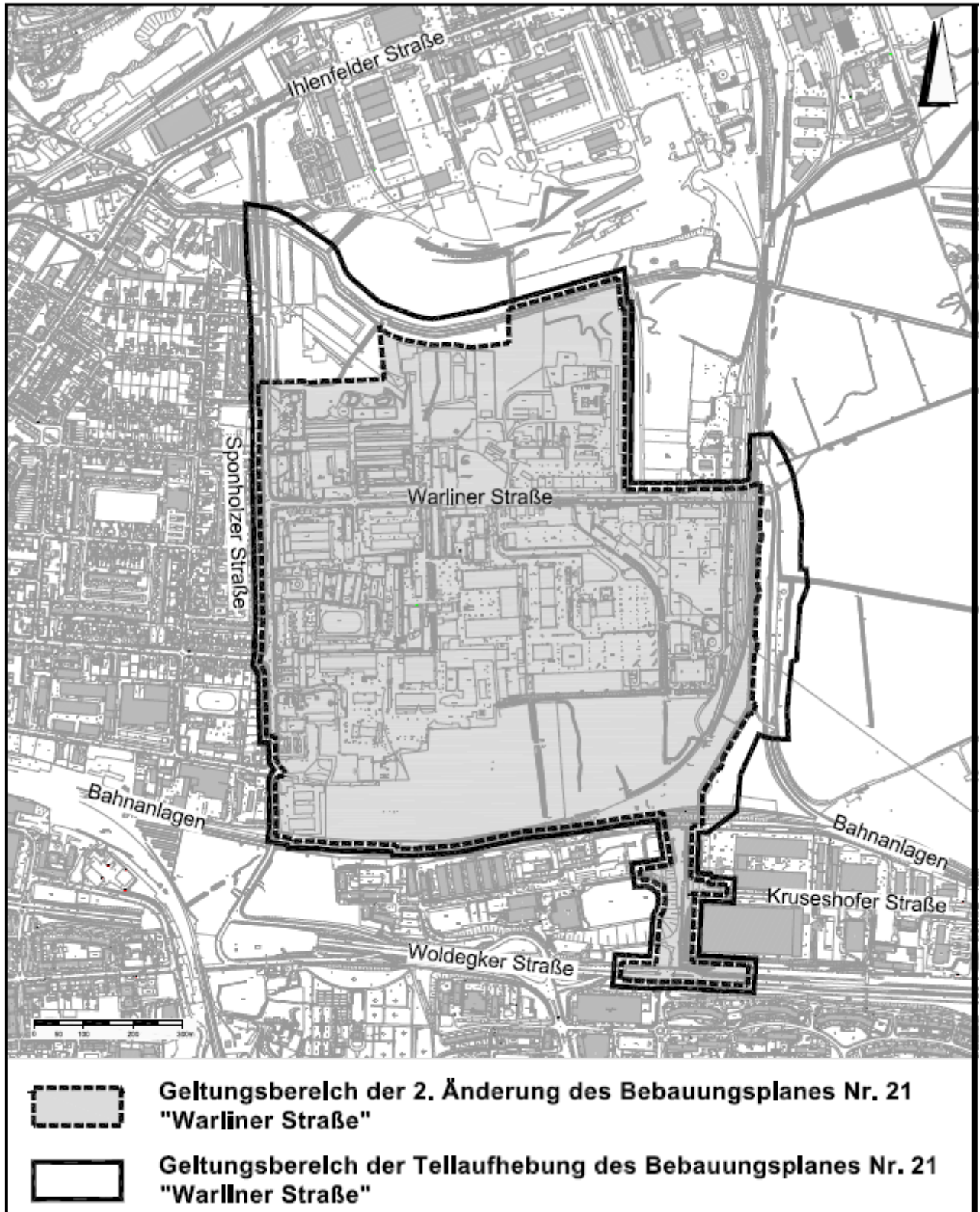


**VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 21
„Warliner Straße“
2. Änderung und Teilaufhebung
Begründung (Entwurf)**

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ 2. Änderung und Teilaufhebung

Stand: Entwurf Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung	4
1.1.	Planverfahren	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2.	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
5.1.	Ausgangssituation.....	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1.	Städtebauliches Konzept	10
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4.	Grünflächen	11
6.5.	Artenschutz.....	12
6.6.	Verkehrskonzept.....	13
6.7.	Hinweise	13
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	14
8.	Immissionsschutz	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1.	Trinkwasserversorgung.....	16
9.2.	Abwasserentsorgung	17
9.3.	Löschwasserversorgung	17
9.4.	Gasversorgung	17
9.5.	Fernwärmeversorgung.....	17
9.6.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	18
9.7.	Stromversorgung/Straßenbeleuchtung.....	18
9.8.	Kommunale Wärmeplanung.....	18
10.	Denkmalschutz	18
10.1.	Bodendenkmale	18
10.2.	Baudenkmale	19
11.	Flächenbilanz	19
12.	Umweltbericht	19
13.	Artenschutzfachbeitrag	19
14.	Schallimmissionsprognose	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 09.02.2017 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung für den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ gefasst.

Der Urplan wurde bereits am 12.06.2002 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan umfasste ein ca. 101 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt. Hauptinhalt waren die Sicherung der Gewerbe- und Industrienutzung und deren Erschließung, die Sicherung des Grünzuges Datze sowie des linienbestimmten Trassenkorridors der geplanten Ortsumgebung B96/B 104.

Mit dem im Jahre 2016 beschlossenen Bundesverkehrswegeplan 2030 ist eine neue veränderte Ausgangsposition eingetreten. Die Bauabschnitte (BA) 2 und 3 der Ortsumgebung Neubrandenburg als auch der A 20-Zubringer wurde nicht in den vordringlichen und ebenso nicht in den weiteren Bedarf eingestuft. Dem entsprechend gilt seitens des Bundes nur der 3,5 km lange 1. BA der Ortsumgebung als fest disponiert.

Die Sicherung des Trassenkorridors des 2. BA der ehem. geplanten Ortsumgebung für eine Hauptstraßennetzergänzung ist nunmehr vordringliche Aufgabe im Bebauungsplanverfahren. Weiterhin führen geänderte Standortbedingungen zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches und damit zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes. So wurde die Kleingartenanlage „Datzeniederung“ im Norden in einem Teilbereich aufgegeben, der direkt an die Datze grenzt und in der Vergangenheit öfter überflutet war. Die Ladestraße (Industrieanschlussbahn) im Osten des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde zurückgebaut.

Folgende Änderungen, Aktualisierungen und Ergänzungen von Plangrundlagen sind Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

- Erstellung des Bebauungsplanes auf einer aktuellen Kartengrundlage mit aktuellem Kataster im gültigen Dateiformat,
- Verkleinerung des Geltungsbereiches,
- Aktualisierung des Verkehrskonzeptes und der Nutzungsabgrenzungen,
- Überarbeitung der Kontingentierung der Geräuschemissionen,
- Erarbeitung Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag,
- Überarbeitung der Festsetzungen zu Pflanzgeboten und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungstrassen,
- Festsetzungen zur Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien.

1.1. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	09.02.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.03.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	31.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.04.2021- 12.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.04.2021

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2025
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

- Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist befristet bis 30.09.2029
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12), neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 (ABl. M-V Nr. 4400 S. 530)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2018, (GVOBl. M-V S. 219) (11.07.2025)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: 2019 - 2023
Stand Kataster: 27.03.2024
im Maßstab: 1 : 1.000
- Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ vom 12.06.2002
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ vom 16.04.2014
- Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“; BS-Nr. 426/23/17
- Der Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, zuletzt berichtigt am 21.12.2022
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung vom 21.03.2019, BS-Nr. 693/38/19
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
- Schallimmissionsprognose für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ vom 29.03.2017
- Artenschutzfachbeitrag vom 26.05.2025
- Umweltbericht vom 26.05.2025
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines NORMA-Lebensmitteldiscounters in der Sponholzer Straße 22/24 (Markt und Standort-Beratungsgesellschaft mbH) 08/2022
- Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NORMA-Marktes in Neubrandenburg, Sponholzer Straße 22-24 (STADT+HANDEL) 09/2023
- Gutachterliche Stellungnahme der Überprüfung der im Auftrag der NORMA-Vertriebs-GMBH erarbeiteten Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NORMA-Marktes in Neubrandenburg Sponholzer Straße 22-24, 02/24

- Fachbeitrag Verkehr zur 2. Änderung des Bebauungsplanes TSC-Beratende Ingenieure für Verkehrswesen, 03/2024

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 89,4 ha. Er erstreckt sich auf Flur- bzw. Teilflurstücke der Flure 1; 2 und 3 der Gemarkung Neubrandenburg.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums und umgrenzt neben Wohn- und Mischverkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet. Das Bebauungsplangebiet (**Urplan**) wird begrenzt durch:

- im Norden: den Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ (nördlich der Datze) und durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“,
- im Osten: das Flurstück 373/5 der Flur 3 östlich des Industrieanschlussgleises und der ehemaligen Verloaderampe und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verbindungsstraße zur Oststadt,
- im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 104 im Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungsstraße, die Bahnlinie nach Pasewalk,
- im Westen: die Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße.

Der Geltungsbereich der **2. Änderung** wird begrenzt durch:

- im Norden: die teilweise aufgegebene Kleingartenanlage Datzeniederung, das Flurstück 87/8 der Flur 2; den Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“, den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“,
- im Osten: den Weg östlich des Industrieanschlussgleises, die Fernwärmeleitung,
- im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 104 im Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungsstraße, die Bahnlinie nach Pasewalk,
- im Westen: die Sponholzer Straße, den Bebauungsplan Nr. 22 „Johannesstraße“.

Die außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegenden Flächen des Urplanes werden aufgehoben.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

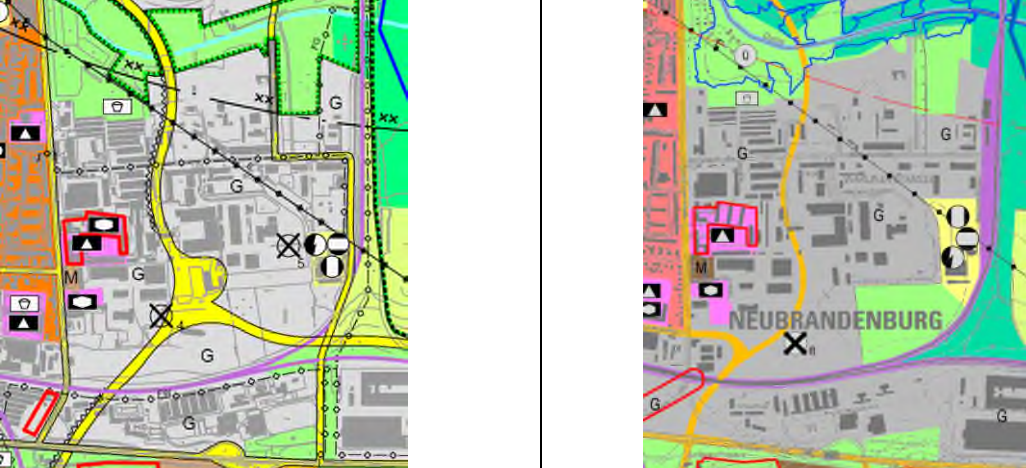
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) als Oberzentrum eingestuft und soll als überregional bedeutsames Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum gestärkt und weiterentwickelt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß RREP MS in einem regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie (hier: Warliner/Ihlenfelder Straße). Ein wichtiges Kriterium für die Einstufung ist die Nähe zu einer leistungsfähigen Straßenverbindung.

Zukünftig soll die Gewerbeflächenentwicklung auf diesen Standorten vorrangig den spezifischen Anforderungen von Unternehmen des produzierenden Gewerbes dienen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Rechtswirksam mit Neubekanntmachung des FNP vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022	Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP vom 04.06.2021
	

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes weist gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur geringfügige Abweichungen der Darstellungen der gemischten Baufläche, der gewerblichen Baufläche sowie der Gemeinbedarfsfläche auf. Abweichungen zwischen dem Bebauungsplanentwurf und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan bestehen hinsichtlich der Darstellungen der Straßenverkehrsflächen. Mit dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fanden die Festsetzungen der 2. Änderung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes bereits Berücksichtigung.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

- Bebauung, Nutzung

Im Gewerbegebiet waren bis 1989 hauptsächlich Großbetriebe angesiedelt, die von der Sponholzer Straße bzw. über die Warliner Straße erschlossen wurden. Mit der Aufsplitterung der Flächen der ehemals großen Betriebe in Flächen für kleinere private Betriebe wurde der Nachweis einer gesicherten Erschließung problematisch. Mit dem Aufstellungsbeschluss von 1991 für den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ wurde die städtebauliche Zielstellung der Erhaltung der Gewerbe- und Industrienutzung ausgewiesen. Gleichzeitig wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Vor 2002 wurden die Neuansiedlung von einzelnen Gewerbebetrieben und entsprechende Bauanträge mit dem Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt. Da neben der Beurteilung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung die gesicherte Erschließung ausschlaggebend ist, war die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Arbeitsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ bildete ein 1996 von der Stadtvertretung bestätigter Rahmenplan.

In dem ca. 101 ha großen Bebauungsplangebiet hat sich im Laufe der Zeit eine Vielzahl von Branchen angesiedelt. Es handelt sich vorwiegend um Betriebe im Baugewerbe, im Handel, der Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und um Großhandelsbetriebe. Zu den Großhandelsbetrieben gehören ein Holzgroßhandel und Baumaschinen- und Baugeräte-Handelseinrichtungen.

Neben den Gewerbebetrieben sind diverse weitere Nutzungsarten, vor allem in der Nähe der Sponholzer Straße, vorhanden. Diese sind: ein Berufsschulcampus und weitere soziale Einrichtungen (Kindergarten, Obdachlosenhaus) sowie straßenbegleitende Wohngebäude zur Sponholzer Straße, ein Nahversorger und Garagen.

2014 wurden mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ lediglich textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert. Diese betrafen Festsetzungen zum Einzelhandel auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und zu Photovoltaikfreiflächenanlagen. Die Planzeichnung war von der 1. vereinfachten Änderung nicht berührt und gilt in der Ursprungsfassung weiter.

- Verkehr

Im Rahmenplan 1996 für das Gewerbe- und Industriegebiet war ein großzügiger Trassenkorridor der innerörtlichen Umgehungsstraße dargestellt, der das Bebauungsplangebiet durchschnitt und entsprechend dem Charakter einer Ortsumgehung keine Anbindung an das vorhandene Straßennetz vorsah. Dieser Korridor war Bestandteil des seit 2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit einer Trassenführung vom Knoten B 104 Woldegker Straße/Einsteinstraße bis zur Ihlenfelder Straße (incl. Anschlussknoten Warliner Straße) war eine Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete innerstädtische Straßennetz geplant. Der Trassenkorridor wurde über den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“ planungsrechtlich gesichert.

Nachdem im Bundesverkehrswegeplan 2030 der 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung und der A 20-Zubringer weder im vordringlichen noch im weiteren Bedarf verblieben sind, wurde eine Anpassung der Planungen an den 1. Bauabschnitt der Ortsumgehung sowie die Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Mit dem Bau des 1. Bauabschnittes der Ortsumgehung und dem Anschluss der Johannesstraße an die Demminer Straße wurden Voraussetzungen für eine Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes geschaffen.

Die Haupterschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt im Bestand über die Warliner Straße an die Sponholzer Straße, weiterführend mit Anschluss an das übergeordnete Hauptstraßennetz in allen Fahrtrichtungen (bspw. 1 BA der Ortsumgehung).

- Grün, Gewässer

Das gesamte nördliche Plangebiet südlich der Datze ist eine zusammengehörige Grünfläche, die nur durch die Korridore der geplanten Straßen unterbrochen wird.

In der Vergangenheit sind die Niedermoorareale an der Datze großflächig verkippt worden. Der alte Datzelauf ist in einer Länge von 200 Meter verschüttet. Dort, wo der alte Datzeverlauf erhalten ist, haben sich infolge von Verlandungsprozessen Röhrichte ausgebreitet, so dass der Verlauf kaum sichtbar ist. Zwischen Datzevorfluter und altem Datzeverlauf ist ein 10 bis 30 Meter breiter Röhrichtgürtel erhalten geblieben. Im Überschwemmungsgebiet südlich der Datze wurden ein Großteil der Gärten der Kleingartenanlage „Datzeniederung“ aufgegeben.

Östlich der aufgegebenen Kleingartenanlage hat sich auf nicht verschütteten Restflächen ein vorwiegend aus Weiden befindlicher Sumpfwald (Vorwaldstadium) herausgebildet. Östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße ist ein ca. 700 m² großer Röhrichtbestand erhalten

geblieben. Biotoppflegende Maßnahmen sind in den geschützten Biotopen, abgesehen von der Entfernung von Müll und Unrat, nicht erforderlich.

Gemäß der aktuellen Waldkarte im Landesportal (Gaia M-V) werden die vorgenannten Flächen östlich der aufgegebenen Gärten und östlich der Tankstelle mittlerweile als Wald eingestuft und nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Eine Spiel- und Bewegungsanlage, vor allem für die Zielgruppe 12 - 18, deckt den Bedarf an Freizeitmöglichkeiten für das Wohngebiet Ihlenfelder Vorstadt. Die Anlage liegt östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße zwischen einem Garagenkomplex und geschützten Biotopen/Waldflächen an der Datze.

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. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete, für Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, für Grün und Verkehrsanlagen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes greift die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzungen zum Einzelhandel auf.

Photovoltaikfreiflächenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur zulässig, wenn sie zur Eigenversorgung der ansässigen Unternehmen dienen. Die Anlagenleistung darf den Eigenbedarf nicht überschreiten.

Batteriespeicher sind grundsätzlich nur betriebsbezogen zulässig. Großspeicher ohne direkten Unternehmensbezug sind ausgeschlossen. Der Nachweis netzdienlicher Nutzung (z.B. durch Netzanschlusskonzept) ist erforderlich.

Stromspeicher, Großwärmepumpen bzw. Solarthermieanlagen sind auf den Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.

In die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind aktuelle Planungen der Neubrandenburger Stadtwerke zur Errichtung eines Batteriespeichers neben dem Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD-HKW) eingeflossen.

Der Lebensmitteldiscounter in der Sponholzer Straße hat Bestandsschutz und wird entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebaulich nicht integriert bewertet. Er übernimmt jedoch funktional die wohnungsnaher Versorgung des Industriegebietes und ist Anlaufpunkt für die Versorgung der ansässigen Arbeitnehmer. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass kein Bedarf für weitere Nahversorger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht.

Im Planentwurf wurden die aktuellen Planungen des Landkreises für den Berufsschulcampus berücksichtigt. Die Gesamtplanung des Campusbereiches umfasst ca. 16,6 ha einschließlich einer neu geplanten Erschließung und wurde in den Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule aufgenommen.

Auch das neu errichtete Obdachlosenhaus fand als Gemeinbedarfsfläche Berücksichtigung im Planentwurf der 2. Änderung.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe und der gewachsenen unterschiedlichen Struktur wird das Plangebiet gegliedert. An die schutzbedürftigen Nutzungen westlich der Sponholzer Straße schließen lärmarme Mischgebietsflächen (MI), eingeschränkte gewerbliche Bauflächen (GEE) sowie Gemeinbedarfsflächen an. In dem angrenzenden östlichen Bereich werden lärmintensivere gewerbliche sowie industrielle Bauflächen (GE und GI) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der in den Baugebieten zulässigen Grundflächenzahl führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Zur Sicherung der kommunalen Wärmeplanung wird die Versorgungsfläche der Stadtwerke am Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD-HKW) vergrößert. Sie bietet aufgrund der vorhandenen Infrastruktur einen wichtigen Produktions- und Einspeisestandort im Stadtgebiet. Bereits mit dem Vorentwurf der 2. Änderung sind Planungen der Neubrandenburger Stadtwerke eingeflossen. So wurde der zur Optimierung der Wärmeversorgung errichtete Kurzwärmespeicher mit einer Traufhöhe von maximal 33 m planungsrechtlich berücksichtigt. Aktuelle Planungen der Neubrandenburger Stadtwerke sehen die Errichtung eines Batteriespeichers südlich des GuD-HKW vor und werden mit dem Entwurf der 2. Änderung planungsrechtlich gesichert.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden in der Regel parallel zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt und führen dadurch zu großen zusammenhängenden überbaubaren Bauflächen, die bisher nur durch die 110-KV-Freileitung eingeschränkt waren. Im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind weitere Einschränkungen durch die mittlerweile entstandenen Wald- und Biotopflächen auf ungenutzten Bauflächen möglich und bedürfen gesonderter Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden.

6.4. Grünflächen

Das Plangebiet ist im überwiegenden Bereich bebaut und von gewerblichen, industriellen und sozialen Anlagen und Einrichtungen geprägt. Die Grünbestände reduzieren sich im Wesentlichen auf Straßenbegleitgrün entlang der Sponholzer Straße sowie auf vereinzelte erhaltenswerte Gehölzbestände im Plangebiet.

Ausnahmen bilden der Bereich südlich der Datze einschließlich Spiel- und Bewegungsplatz. Im Rahmen der URBAN-Maßnahme „Grünzug Datzeniederung“ wurde dieser Bereich renaturiert und als Retentionsfläche hergerichtet. Der Spiel- und Bewegungsplatz deckt den Bedarf an sportlichen Freizeitmöglichkeiten vor allem für die Altersgruppe 12-18 und grenzt an den Grünbereich südlich der Datze. Entsprechend Spielplatzentwicklungskonzept wurde der Platz in der Warliner Straße durch Ausstattungsdetails aufgewertet und ergänzt, um ein attraktives Spielangebot für die älteren Kinder aufrecht zu halten.

Die Festsetzung der Biotope und der Überschwemmungsflächen südlich der Datze wurden nachrichtlich aus dem Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern (hier: Umweltkarten) übernommen.

Aktuelle Biotopkartierungen und die nachrichtliche Übernahme von Waldflächen aus dem Landesportal schränken die ursprünglich geplanten Bauflächen aufgrund der jahrelangen Nichtinanspruchnahme ein.

Im Zuge durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen zur Erarbeitung des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages hat sich herausgestellt, dass mit der 2. Änderung keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden. Die Verkehrsflächen sind deutlich reduziert, umfangreiche ruderale Staudenfluren, Schilf- und Gehölzbestände bleiben erhalten.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen:

- 4.1 Alle nicht bebauten und befestigten Flächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten.
- 4.2 Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) und mit Anfahrschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.
- 4.3 Je 1000 m² Lagerfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.5. Artenschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 und 45 BNatSchG erforderlich. Um erhebliche Beeinträchtigungen geschützter oder bestandsgefährdeter Arten auszuschließen, sind die Auswirkungen durch das Vorhaben auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören, zu untersuchen. Anhand des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Artenschutzfachbeitrag) werden Arten und deren Populationen bewertet.

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Bestandserfassung der vorkommenden Arten auf den unbebauten Freiflächen südlich der Datze (nördliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes) und auf den unbebauten Freiflächen im südlichen Geltungsbereich.

Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumersatz

- Bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Ersatzbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.
- Zur Vermeidung artenschutztechnischer Verbotstatbestände sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Sie betreffen den Verlust des Lebensraumes der Eidechsen, Fledermausersartquartiere, Ersatznistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu planen und zu begleiten.

Die einzelnen CEF-Maßnahmen sind Bestandteil des Umweltberichtes und wurden in den Bebauungsplan übernommen. Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteil der des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sind als Anlage der Begründung beigefügt. Gemäß §1a Abs. 3 Nr. (6) BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zuvor bereits zulässig waren.

Die 2. Änderung verursacht somit keine Eingriffe in die Flächen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) aber in artenschutzrechtliche Belange.

6.6. Verkehrskonzept

Für das Bebauungsplangebiet war die Sicherung der verkehrlichen Erschließung nach dem Entfall des 2. Bauabschnitts (BA) der Ortsumgehung und des A 20- Zubringers aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030 erforderlich. Das beauftragte Büro TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG hat 2024 in einem Erschließungskonzept auch die Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Schwerpunkt war eine gesicherte Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet.

An das nördliche Ende des 1. BA der Ortsumgehung, Baulos 2 bindet eine geplante städtische Erschließungsstraße an, die auf dem Trassenkorridor des 2. BA der ehemaligen Ortsumgehung verläuft, einen um 2 einen 2-streifigen Querschnitt aufweist und die Warliner Straße quert. Über einen vierarmigen Knotenpunkt mit der Warliner Straße ist die Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

Die Entwässerung der Fahrbahnen erfolgt offen über Bankette und Entwässerungsgräben. Neben dem Regenrückhaltebecken am 1. BA, wird ein 2. Regenrückhaltebecken mittig im Abschnitt bis zur Warliner Straße erforderlich.

Die im Urplan festgesetzte Erschließungsstraße in Verlängerung der Einsteinstraße von der B104 Woldegker Straße wird zukünftig nur bis zur Einmündung Kruseshofer Straße geführt. Eine Anbindung an die vorhandene Straße an der Hochstraße wird berücksichtigt.

Die ehemals durchgehend geplante Verbindung von der B 104 Woldegker Straße bis zur Ihlenfelder Straße wird aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht verfügbar (bebaut bzw. im Bereich des GUD-HKW nur im nördlichen Bereich bis zur Warliner Straße eingeschränkt nutzbar). Es haben sich wertvolle Biotop- und Waldflächen entwickelt. Letztendlich wäre das Plangebiet mit 3 parallel geführten Straßen übererschlossen (Sponholzer Straße, geplante Straße auf OU-Korridor, und einseitige Erschließungsstraße am GUD-HKW).

Die geplanten Verkehrsflächen des Erschließungskonzeptes wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

6.7. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld 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

- Abfallentsorgung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt durch Sammelfahrzeuge über die vorhandenen städtischen Straßen, an denen die Grundstücke liegen. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung erfolgt daher nicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Im Ergebnis wird die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes im Hinblick auf Altlasten und Bodenschutz ergänzt.

- Altlasten und Bodenschutz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 23.03.1998, seit dem 01.03.1999 in Kraft, definiert und unterscheidet im § 2 die Begriffe Bodenveränderung, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen.

Altlasten sind im Sinne des Gesetzes stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder angelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Vom Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Sachgebiet Boden- und Immissionsschutz wurden aus dem Altlastenkataster punktuell 2 altlastverdächtige Flächen und eine Rüstungsaltlast zugearbeitet. Diese wurden nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan dargestellt.

Es handelt sich um die altlastverdächtige Flächen Altablagerung „Hauswiesen hinter Bau-Real“, die altlastverdächtige Fläche „Ehemalige MBU (Mecklenburger Bauunion) Sponholzer Straße“ und die Rüstungsaltlast „Munitionsfabrik Rinker KG“.

Da der Nachweis (Gutachten), dass diese Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht vorhanden sind, wurden diese Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur

Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen 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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchV Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

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

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräuschemittierenden Nutzungen ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Aus diesem Grund war bereits im Urplan eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ war eine Anpassung der Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen vorzunehmen.

Hierbei waren die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) des Urplanes beizubehalten, um nur geringe Änderungen an den festgesetzten Schalleistungspegeln vornehmen zu müssen. Auch die Bezeichnungen der Teilflächen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit beibehalten. Die Nummern entfallener Teilflächen wurden nicht neu genutzt, die Nummerierung wurde fortgeschrieben.

Bei der Geräuschkontingentierung wurde eine Gliederung des Bebauungsplanes in Flächen mit unterschiedlicher maximal zulässiger Schallemission unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt.

Die Einhaltung der erforderlichen resultierenden und bewerteten Schalldämmmaße ist im Bauantragsverfahren gutachterlich gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Bürogebäude Eichhorster Straße 1 dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet.

Die Geräuschkontingentierung im Plangebiet ist erforderlich und auch möglich, da es im Stadtgebiet der Vier-Tore-Stadt Bebauungspläne mit gewerblichen Bauflächen gibt, die keinerlei Einschränkungen unterworfen sind. Hervorzuheben ist hier der unmittelbar an den B-Plan Nr. 21 „Warliner Straße“ angrenzende Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“.

9. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die zuständigen Versorgungsunternehmen beteiligt. Die zugearbeiteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung, der Gasversorgung, der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Fernwärmeversorgung, der Stadtbeleuchtung Breitbandmedien und Fernmeldekabel der Neubrandenburger Stadtwerke (neu.sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-medianet GmbH (Netzbetreiber) sowie der E.DIS Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Von den Netzbetreibern wurde darauf verwiesen, dass das ortsfeste Überbauen der Anlagen nicht gestattet ist. Zum Überbauen zählt auch die Errichtung ortsfester Überdachungen.

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw) haben grundsätzlich keine Einwände zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, haben jedoch um Beachtung Ihrer Hinweise gebeten: Die vorhandenen Anlagen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Fernwärmeverteilung sind teilweise dinglich im Grundbuch zugunsten der neu.sw gesichert. Eine Überbauung der Anlagen ist nicht gestattet.

Da im Zuge der geplanten Verkehrsanlagen umfangreiche Neuordnungen des Medienbestandes notwendig sind, sind Trassenkorridore für Medienverlegungen freizuhalten und die neu.sw, die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab), die neu-medianet GmbH (neumedianet) sind frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Längerfristige Zeiträume für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen den geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung erforderlich.

9.1. Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassungen.

Im Plangebiet befinden sich funktionstüchtige Haupt-, Versorgungs- und Anschlussleitungen, teilweise mit im Grundbuch eingetragenen Leitungsrechten.

Die Überdeckung beträgt in der Regel 1,30 - 1,50 m. Mehr- oder Minderüberdeckungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen vor Durchführung von Baumaßnahmen zu ermitteln sind. Gravierende Veränderungen sowie Auf- und Abträge an den Geländehöhen sind mit neu.sw abzustimmen.

Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W400-1 sind einzuhalten.

Trinkwasserarmaturen, Rohrleitungen sowie Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Ortsfeste Überbauungen und Pflanzungen von Bäumen im Bereich des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

9.2. Abwasserentsorgung

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der neu-wab. Teilweise existieren auf den Anlagen dinglich gesicherte Leitungsrechte.

Arbeiten jeglicher Art, von denen Schmutz- oder Regenwasserbeseitigungsanlagen betroffen sind, müssen mit der neu-wab rechtzeitig abgestimmt werden. Bei Veränderungen bzw. Erhöhung der Einleitmengen in die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen sind deren Kapazitäten zu prüfen, um eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Abwassers zu gewährleisten.

Die Umnutzung von Brachflächen kann potentielle Netzerweiterungen erforderlich machen. Im Zusammenhang mit der Abwasser- und Gebührensatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird darauf hingewiesen, das für das anfallende Regenwasser möglichst eine lokale Versickerung /Verwertung anzustreben ist.

Die Lage, Höhenangaben und die Dimension von Anschlußleitungen/-kanälen, Halterungen/Schächten sind nicht in jedem Fall dokumentiert. Bei Bedarf sind Suchschachtungen vorzunehmen. Bei Fragen zum Bestand stehen die Mitarbeiter der neu-wab als Ansprechpartner gern zur Verfügung.

Im Bebauungsplan befinden sich ebenfalls private Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen, die von dem Anschluss- und Benutzungspflichtigen auf eigene Kosten zu errichten, zu erhalten und zu unterhalten sind.

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 Druckabfall auf 1,5 bar Verfügungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwassermenge erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.

9.4. Gasversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Gasnieder- und – hochdruckleitungen, Hausanschlusssysteme sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw. Vorhaben sind so auszuführen, dass keine Überbauung der Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Die Mindestabstände zu Gasleitungen sind einzuhalten.

9.5. Fernwärmeversorgung

Mit dem neu geplanten Kreuzungsbereich Woldegker Straße in Richtung Kruseshofer Straße im südlichen Bebauungsplangebiet werden die dinglich gesicherte Fernwärmetrasse DN 500 sowie ein Heizkanalsystem überbaut, die der Versorgung der Oststadt dienen. Eine Umverlegung ist technisch sehr aufwendig.

Die geplante Ergänzung des Hauptstraßennetzes (Tassenkorridor ehemalige Ortsumgehung) erfordert die Planung und Freihaltung neuer Trassen im Zuge des Straßenbaus. Entlang der gesamten Warliner Straße verlaufen Anlagen der Fernwärmeversorgung, überwiegend als oberirdisches System, welches zum Teil dinglich gesichert sind.

Auf dem Gelände der beruflichen Schule Sponholzer Straße befinden sich diverse Bestände der Fernwärme.

9.6. Telekommunikation und Multimediadienste

Im gesamten Plangebiet verlaufen Fernmelde- und Glasfaserleitungen der neu-medianet GmbH. Besonders im Bereich der der Warliner Straße sind umfangreiche Bestände zu erwarten.

Diese Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich.

9.7. Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlage des Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzes sowie Anlage der Straßenbeleuchtung, die zu sichern und zu schützen sind. Die genaue Lage und Tiefe der Kabelanlagen sind mittels Suchschachtungen zu ermitteln. Die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei Höhenänderungen durch Geländeabtrag ist eine Mindestüberdeckung von 0,6 m sicherzustellen, unter Fahrbahnen beträgt die Mindestüberdeckung 0,8 m.

9.8. Kommunale Wärmeplanung

Die erforderlichen gesetzlichen Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungen in Verbindung mit den Zielvorgaben in Energie- und Gebäudesektoren werden durch den Transformationsplan (Dekarbonisierung der Fernwärme) sowie der übergeordneten Kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt. Die von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg initiierte Arbeitsgruppe „Kommunale Wärmeplanung“ hat unter Beteiligung der Neubrandenburger Stadtwerke sowie den großen Wohnungsunternehmen der Stadt den Transformationsplan zur Dekarbonisierung der Neubrandenburger Fernwärme 2024 fertiggestellt. In Neubrandenburg ist eine fossilfreie Fernwärmeversorgung möglich. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielvorgaben (2045) wurde ein langfristiges Planungsziel für das Zieljahr 2040 als Orientierungspunkt benannt. Strom spielt eine Schlüsselrolle in der städtische Wärmewende. Strom- und Wärmesektor stützen sich gegenseitig in einem klimaneutralen Energiesystem. Die Errichtung und der Betrieb von Batteriespeichern sind integraler Bestandteil der ökologischen Energiewende in Neubrandenburg. Stromspeicher spielen sowohl für die Energiespeicherung als auch für die Stabilität des Stromsystems und des Stromnetzes eine wichtige nationale und lokale Rolle. Der Standort südlich des Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes (GuD-HKW) ist für einen Batteriespeicher prädestiniert. In unmittelbarer Nähe am Transformator der Power-to-Heat-Anlage sind sofort nutzbare Umspannkapazitäten (10 MW) vorhanden. Alternative Standorte sind in der Nähe des GuD-HKW nicht vorhanden.

10. **Denkmalschutz**

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, 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 sind eingetragene Baudenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Es betrifft die Kindereinrichtung in der Sponholzer Straße 2 (ehemaliger Betriebskindergarten der Baumechanik), die in der Denkmalliste aufgeführt ist.

Unter der Adresse Sponholzer Straße 18, Sponholzer Straße 20 und Eichhorster Straße 13 wird die ehemalige Berufsschule des Wohnungsbaukombinats mit Schulgebäude, Kantine, Turnhalle und Internatsgebäude Block A, Internatsgebäude Block B, Internatsgebäude Block C und rückwertiges Internatsgebäude Block D gemäß § 5 (1) DSchG M-V in der Denkmalliste der Viertore Stadt Neubrandenburg geführt.

Weiterhin ist in der Warliner Straße 6 das Wandbild „Volksfest“ (im ehemaligen Speisesaal des Verkehrskombinates) in der Denkmalliste verzeichnet.

Veränderungen an und in den Baudenkmalen sowie deren Umgebung stehen gemäß § 7 DSchG M-V unter Genehmigungsvorbehalt der unteren Denkmalschutzbehörde.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 89,4 ha

davon Anteil	Bauflächen	ca. 59,4 ha
	Verkehrsflächen	ca. 10,6 ha
	Bahnanlagen	ca. 1,9 ha
	Wasser	ca. 0,3 ha
	Grünflächen	ca. 17,2 ha

Anlagen

12. Umweltbericht

13. Artenschutzfachbeitrag

14. Schallimmissionsprognose