

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

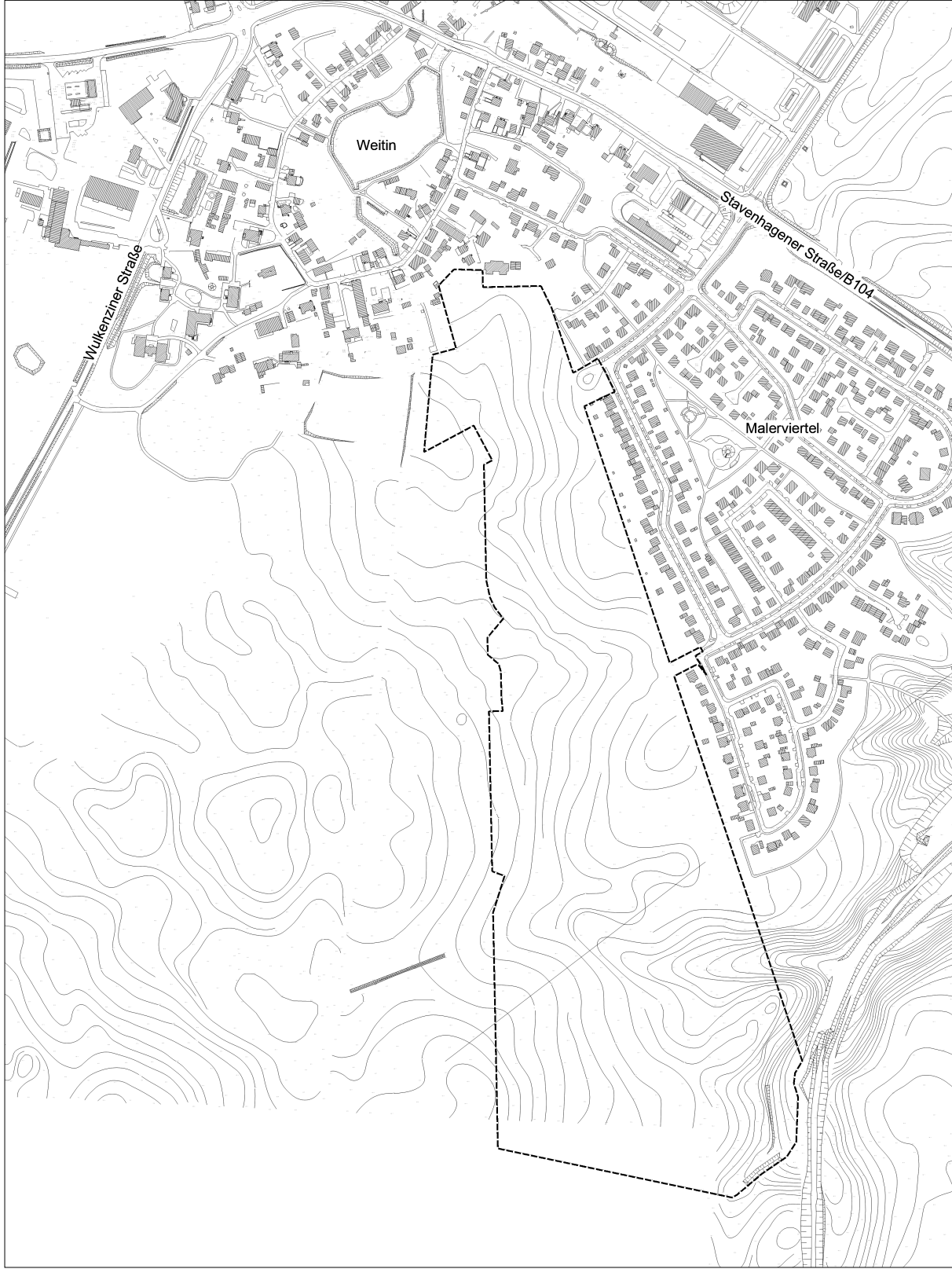
Bebauungsplan Nr. 128

„Weit in Hollerbusch“, 1. Bauabschnitt

B e g r ü n d u n g

**Entwurf (Stand Oktober 2025)
(noch nicht rechtsverbindlich)**

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“, Erster Bauabschnitt

Stand: Entwurf, Oktober 2025 (noch nicht rechtsverbindlich)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und -stand	5
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.3.	Alternativen.....	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Plangrundlage.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen	8
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	8
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.3.	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4.4.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	9
5.	Städtebauliche Ausgangssituation	9
5.1.	Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	9
5.2.	Verkehrerschließung	9
5.3.	Anlagen der Ver- und Entsorgung.....	10
5.4.	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	10
5.5.	Wasserflächen, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz.....	10
5.6.	Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial.....	11
5.7.	Boden, Kampfmittel, sonstige Altlasten	12
5.8.	Bodendenkmalschutz.....	12
6.	Inhalt des Bebauungsplans	13
6.1.	Städtebauliches Konzept	13
6.2.	Bauflächen.....	14
6.3.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	18
6.4.	Grünkonzept, Natur und Landschaft.....	18
6.5.	Verkehrskonzept.....	22
7.	Örtliche Bauvorschriften	23

8.	Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	25
8.1.	Immissionsschutz.....	25
8.2.	Klimaschutz und -anpassung	27
9.	Ver- und Entsorgung	27
9.1.	Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung	28
9.2.	Leistungsrechte	32
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
11.	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	32
12.	Flächenbilanz	33
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
13.1.	Nutzungen und Bebauung	34
13.2.	Umweltauswirkungen	34

Anlagen

1 Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag

1. Planungsanlass und -stand

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist Oberzentrum in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und als größte kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Hier leben 64.390 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hg.) 2021: Statistisches Jahrbuch).

Angesichts einer beständigen Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen und den sich ändernden Anforderungen am Wohnungsmarkt entwickelt die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg kontinuierlich Wohnbaustandorte, um die Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. Im Zuge dessen stellt die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg nach § 30 BauGB den Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“ auf. Nachdem zunächst der Vorentwurf für das Gesamtgebiet der Bebauungsplans Nr. 128 erarbeitet und öffentlich ausgelegt wurde, wird die weitere Planung nun zunächst für den ersten Bauabschnitt weiter verfolgt.

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 19.05.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans. Am 10.09.2020 wurde die Änderung dieses Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Damit wurde der räumliche Geltungsbereich der Planung geändert.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines Wohnstandorts inklusive Gemeinbedarfsflächen. Gleichzeitig soll eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen am Ortsrand südlich und westlich des historischen Ortskerns Weit in erfolgen.

Der Teilbereich des ersten Bauabschnitts umfasst eine ca. 25,4 ha große Fläche. Hier soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität entstehen. Der Nachfrage folgend sollen dabei überwiegend Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die vorgesehene Bebauungsstruktur soll die bestehenden Landschafts- und Siedlungsstruktur zwischen Malerviertel, historischem Ortskern und der freien Landschaft sinnvoll ergänzen. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke wurden in den Bebauungsplan für das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) städtebaurechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im Folgenden begründet werden.

1.3. Alternativen

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit infolge des räumlichen Bezugs zu den weiteren bebauten Flächen der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, keine sinnvolle Alternative. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nunmehr für ein Wohngebiet genutzt werden soll. Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuschätzen. Es stellt jedoch einen geeigneten Standort für eine städtebaulich adäquate Ergänzung der angrenzenden Siedlungsstruktur dar.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 11.12.2019, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.2020 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.2020
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011

2.2. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg.

- Stand Kataster: August 2019
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016
- Lagebezug: ETRS 89
- Maßstab: 1 : 1.500

Inhaltliche Plangrundlagen:

- Verkehrsgutachten. Verkehrliche Erschließung B-Plan Nr. 128 „Hollerbusch“ in Neubrandenburg, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen, Kristian Bock, 20.05.2025.
- Geotechnisches Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Philipp Bock: Geotechnischer Bericht vom 20.11.2024.
- Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“ in Neubrandenburg, Dr. Torsten Lober, 15.05.2025.
- Niederschlagswasserableitung B-Plan Nr. 128 Weit in Hollerbusch, Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – Konzeptionelle Betrachtung, Neubrandenburger Wasserwerke GmbH, Dr.-Ing. Tatyana Koegst, 28.05.2025.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Dipl. Biologin Gesine Schmidt, 08.10.2025.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Dipl. Biologin Gesine Schmidt, 08.08.2025.
- Städtebauliche Studie mit Variantenuntersuchung, Planung Morgenstern, 10.06.2021.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 1.500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 25,4 ha. Er erstreckt sich im Süden des Stadtgebietsteils Weit in innerhalb des Stadtgebiets West. Er umfasst dort in der Gemarkung Weit in:

- in der Flur 1 die Flurstücke 66/4, 66/5, 66/6, 68, 72/ 664 sowie Teilflächen der Flurstücke 63/1, 64, 67, 72/111 und 72/654,
- in der Flur 2 die Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55 sowie Teilflächen des Flurstücks 56/2.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 66/6, 63/1, Teilbereiche der Flurstücke 56/2 und 55*,
- im Osten: den Bebauungsplan Nr. 48 „Malerviertel“, die Ernst-Lübbert-Straße, die östliche Grenze des Flurstücks 72/665 in Verlängerung bis Flurstück 72/250 (am westlichen Ende der Ernst-Barlach-Straße),
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks 68,
- im Westen: die westliche Grenze der Flurstücke 52*, 53*, 54*, 56/2*, 66/5, 67, 68 und einem Teilbereich des Flurstücks 63/1,

(alle Flurstücke Gemarkung Weit in, Flur 1 mit Ausnahme der * gekennzeichneten (Flur 2).

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 ein Oberzentrum. Als Kernstadt bildet Neubrandenburg mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum.

Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden.

4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms:

4.1 (4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren (...).

4.1 (6) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

4.2 (3) Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in allen Teilen der Planungsregion städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben.

4.2 (4) Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

In seiner Stellungnahme vom 09.11.2020 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, dass der Bebauungsplan den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen entspricht. Dies betrifft sowohl die Programmsätze des LEP als auch die Programmsätze des RREP MS. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

4.3. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten, Wiese“ dargestellt. Westlich des Plangebiets, rings um ein temporäres Gewässer, befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Außerdem ist der Umriss einer Trinkwasserschutzzone III nachrichtlich in die Zeichnung des Flächennutzungsplans

übernommen worden. Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb dieser Trinkwasserschutzzone III.

Die Flächendarstellungen entsprechen nicht der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort, welches eine Änderung des FNP für das Plangebiet erforderlich macht. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.09.2020 soll der Flächennutzungsplan für den Teilbereich des Plangebietes geändert werden. Die Aufstellung der FNP-Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung überwiegend zu einer Wohnbaufläche vor. Durch Inkrafttreten der 22. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan Nr. 128 dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgen.

4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom 13.05.2015 beinhaltet im Abschnitt 4.2 gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind unter anderem diese strategischen Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Anpassung der Wohnformstruktur an die geänderte Nachfragesituation/ Diversifizierung des Angebotes,
- Beachtung von Klima- und Umweltschutz sowie der Ressourceneffizienz,
- Sicherung eines gesunden Stadtklimas im Rahmen der Stadtplanung/ des Stadtumbaus.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1. Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um unbebaute Flächen, welche bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Gehölze und Wiesen. Das Gelände ist in Richtung Osten bzw. Nordosten und Südosten abschüssig, wobei im Südosten ein etwas steileres Gefälle besteht. Jenseits des Gefälles steigt das Gelände im Süden wieder an.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Osten von Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und im Süden und im Westen überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5.2. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Barlach-Straße, deren Verlauf in westliche Richtung in das Plangebiet verlängert werden soll. Außerdem sind Straßenanschlüsse an die Max-Liebermann- und die Ernst-Lübbert-Straße vorgesehen. Im Norden grenzt das Plangebiet außerdem an die Straße „Am Krumpfen Weg“. Auf Höhe des Johanna-Beckmann-Rings grenzt ein Fuß- und Radweg an das Plangebiet, über den der Landschaftsgarten Brodaer Teiche erreicht werden kann.

Die nächstgelegene Stadtbushaltestelle „Malerviertel“ (Linie 10) befindet sich in ca. 100 m bis ca. 600 m Weglänge Entfernung zu den Bauflächen des Plangebiets. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Trasse der ehemaligen Penzliner Bahn (seit 1945 stillgelegt und abgebaut).

Im Zuge der Planung wurde durch das Büro TSC, Neubrandenburg 2025 ein Verkehrsgutachten erarbeitet, dass die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knoten „B 104/ E.-Barlach-Str./ O.-v.-Guericke-Str.“ sowie „Wulkenziner Str./ Hofstr.“ in Augenschein

nimmt. Dabei wurde festgestellt, dass die erforderliche Verkehrsqualität beider Knoten gegenwärtig übererfüllt wird und umfangreiche Leistungsfähigkeitsreserven bestehen.

5.3. Anlagen der Ver- und Entsorgung

Im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich Leitungen und sonstige Anlagen, die die Erschließung des umliegenden Siedlungsbereichs mit den erforderlichen stadttechnischen Medien sicherstellen. Anlagen und Leitungen, über die ein Anschluss des Plangebiets erfolgen kann, befinden sich insbesondere:

- im Bereich der Ernst-Barlach-Straße (Elektrizität, Trinkwasser, Regenwasserableitung, Schmutzwasserableitung, Stadtbeleuchtung, Lichtwellenleiter) und
- im Bereich der Ernst-Lübbert-Straße (Elektrizität, Trinkwasser, Regenwasserableitung, Schmutzwasserableitung, Stadtbeleuchtung, Lichtwellenleiter),

Inwiefern die technischen Gegebenheiten einen Anschluss ermöglichen und/oder ob ein Ausbau einzelner Anlagen erforderlich ist, wird im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.

Den Südosten des Plangebiets queren außerdem eine Hochspannungsfreileitung, eine Gashochdruckleitung, eine Trinkwasserleitung und ein Leerrohr. Die Freileitung der E.DIS Netz GmbH quert eine zur Bebauung vorgesehene Fläche. Im Zuge der Realisierung dieser Bebauung ist die Verlegung der Freileitung erforderlich.

5.4. Grünflächen, Natur und Landschaft

Durch den angrenzenden Siedlungsbereich und die landwirtschaftliche Nutzung ist der Geltungsbereich stark anthropogen (durch die Tätigkeit der Menschen) geprägt. Für diese Vorprägung fallen insbesondere der benachbarte Sportplatz und die umliegenden Wohngebäude mit den ihnen zugeordneten Freizeit- und Erholungsgärten ins Gewicht. Einzelne Flächen im Nordwesten des Plangebiets werden zumindest zeitweise als Weideland genutzt, hier finden sich aber auch einige Brachflächen mit Gehölzaufwuchs.

Innerhalb des Plangebiets und im unmittelbaren Umfeld befinden sich einige Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen. In südwestlicher Nachbarschaft befindet sich außerdem ein (temporär trockengefallenes) Gewässer, hier befinden sich ebenfalls gesetzlich geschützte Biotope. Die Allee der L 27 Wulkenziner Straße ist ebenso wie mehrere Einzelbäume gesetzlich geschützt. Ca. 250 m östlich des Plangebiets, etwa auf Höhe der Lyonel-Feiniger-Straße, befindet sich das Flächennaturdenkmal Nr. NB 002 „Graslilienstandort“. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich sonst keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Weiterführende Ausführungen, u. a. zum Artenschutz, sind in der Anlage 1 der Begründung – Umweltbericht – und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage 2 enthalten.

5.5. Wasserflächen, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Westlich des Plangebiets befindet sich ein temporär trockengefallenes Kleingewässer. Ausgehend von diesem Gewässer verläuft ein Graben in Richtung des Plangebiets. Das Gewässer kann ggf. für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Hierfür wäre jedoch bei den Planungen für den zweiten und den dritten Bauabschnitt ein unbebauter Pufferstreifen von 200 m einzuplanen (gemäß Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde am 10.01.2022).

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets befindet sich der Dorfteich Weitin. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Gewässer.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.B (sogenannte „weitere Schutzzone“) der Wasserfassung Neubrandenburg III (Krappmühle). Die Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg vom 08. Juli 2002 enthält Bestimmungen über die hier zu beachtenden Ver- und Gebote. Demnach ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt. Die Gründungssohle baulicher Anlagen darf demnach jedoch nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen. Gemäß des Hydrogeologischen Gutachtens des Büro Geo Bock vom 20.11.2024 sind die oberen Grundwasserleiter innerhalb des Plangebiets bei ca. > 5 m bis > 10 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) anzutreffen. Von den 8 Bohrprofile, die im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 1) aufgenommen worden, wird jedoch einmal ein Bodenwasseranschnitt auf einer Höhe von 7,5 m unterhalb GOK festgestellt.

Die Grundwasserhöhengleichen sind mit einer Höhe von 22 m bis 26 m ü. NHN angegeben und liegen somit unter Berücksichtigung einer Geländehöhe von ca. ca. 55 m bis 60 m ü. NHN deutlich unter den ausgewiesenen Grundwasserflurabständen. In Abhängigkeit von der Größe, Gründungstiefe sowie der angedachten Gründungsvariante von Gebäuden empfiehlt das Gutachten vor der Ausführung von Hochbauarbeiten weiterführende Baugrunduntersuchungen.

5.6. Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Westlich des Plangebiets verläuft die L 27 „Wulkenziner Straße“. Da sich der Geltungsbereich des ersten Bauabschnitts in mindestens 400 m Entfernung zur Wulkenziner Straße befindet, wird davon ausgegangen, dass hiervon keine erheblichen Immissionen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

Westlich des ersten Bauabschnitts befindet sich ein Sportplatz. Gemäß einer Schallimmissionsuntersuchung von Dr. Lober, Güstrow 2025 sind seitens dieses Sportplatzes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Dies gilt auch für später vorgesehenen Bauabschnitte 2 und 3.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Weitiner Höhe“. Dieser lässt eine gewerbliche Nutzung mit Lärmkontingenten zu. Allerdings wurde hier nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2009 lediglich eine großflächige Photovoltaikanlage realisiert. Es ist nicht bekannt, dass die Absicht besteht, diese Nutzung zu Gunsten einer immissionsintensiveren Nutzung aufzugeben. Frühere Bestrebungen, hier eine Fläche als Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge zu nutzen, werden nicht mehr verfolgt.

Die Paneele der benachbarten PV-Anlage sind nicht in Richtung der geplanten Baugebiete orientiert. Es sind daher auch keine störenden Blendwirkungen zu erwarten. Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen.

An der Hofstraße, nordwestlich des Plangebiets, befindet sich das Wohn- und Pflegeheim Weitin (Betreiber ist das Diakoniewerk Stargard GmbH). Damit und mit den angrenzenden Wohnbebauungen befinden sich im Umfeld des Plangebiets immissionsempfindliche Nutzungen. Im Zuge der Planung ist zu berücksichtigen, dass hier auch mit den zu erwartenden Immissionen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Da innerhalb des Plangebiets in erster Linie Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind, wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Planung unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen einhergehen.

Bei der weiteren Planung für die Bauabschnitte 2 und 3 wird zu berücksichtigen sein, dass Immissionen durch Verkehrslärm – auch für das Wohn- und Pflegeheim Weitin – kein beeinträchtigendes Maß erreichen werden. Das Wohn- und Pflegeheim stand nicht im Fokus der Schallimmissionsuntersuchung von Dr. Lober. Anlage 10 dieser Untersuchung lässt allerdings erkennen, dass die kritischen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB (A) bei weitem nicht so weit in die Flächen nördlich der Planstraße A bzw. der Hofstraße reichen, dass dadurch eine Beeinträchtigung für die Gebäude des Wohn- und Pflegeheims zu befürchten wäre.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohnbauvorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

5.7. Boden, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Die Ausführungen zu diesem Thema sind dem Umweltbericht entnommen. Angesichts der eiszeitlichen Prägung der Landschaft, sind innerhalb des Plangebiets vor allem Geschiebelehm- und Geschiebemergel vorzufinden. Die Bodenkarte (1:500.000) weist für den Geltungsbereich Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig aus. Nach der Analyse des Bodenpotenzials (LUNG 1996) sind ausschließlich sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vorhanden.

Das Hydrogeologische Gutachten des Büros Geo Bock vom 20.11.2024 weist vergleichsweise tief liegende Grundwasserstände und eine vergleichsweise mittelgute Versickerungsfähigkeit nach. Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Sollten bei den Arbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 09.02.2023 sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt, die dem Bebauungsplan entgegenstehenden würden. Im Umgang mit dem Boden sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Insbesondere gilt das Gebot gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG, wonach jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften des BBodSchG eingehalten werden. Laut Stellungnahme des LAKD MV vom 01.02.2023 befindet sich das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Grabungsschutzgebiet.

5.8. Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Grabungsschutzgebiete ausgewiesen und keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann nicht vollends ausgeschlossen werden, dass bspw. im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmale zu Tage treten. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind. Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die bspw. im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, sind gemäß § 11 DSchG M-V an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Werktage nach Eingang der Anzeige.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll auf dieser Grundlage u.a. die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen sowie dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll dazu die Nutzung der Flächen neu geordnet werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts, das für die Planung des Gesamtgebiets „Weit in Hollerbusch“ entwickelt wurde. Es gliedert sich in drei Bauabschnitte, von denen zunächst nur der erste realisiert werden soll. Das Städtebauliche Konzept berücksichtigt die bestehenden stadträumlichen und Freiraum-Strukturen und schafft eine Grundlage für städtebaulich sinnvolle Ergänzungen. Es wurde nachfrageorientiert aus den spezifischen Standortbedingungen entwickelt, wobei der sensiblen Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbilds am Rand des Siedlungsgebiets eine große Bedeutung zukommt. Es sieht vor, insbesondere die Grünräume am Saum des historischen Dorfkerns zu sichern und die Verkehrsräume des Malerviertels aufzugreifen. So sollen die Straßen- und Wegeverbindungen des Malerviertels vom Osten her in das Plangebiet weitergeführt werden. Zusammen mit kreuzenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnstraßen und Grünflächen sollen sie eine Netzstruktur ausbilden, welche durch eine mäandrierende Linienführung entschärft wird. Die Ernst-Lübbert-Straße soll sich innerhalb des Plangebiets in Form eines kühnen Bogens fortsetzen, der die Bögen des Malerviertels in ihrer Mannigfaltigkeit aufgreift und senkrecht an den zentralen sozialen Einrichtungen des Plangebiets abschließt. Hier ist in Weiterführung der Ernst-Barlach-Straße eine bis zum Anschluss an die Hofstraße durchgehende Ost-West-Spange vorgesehen. Mit auseinanderlaufenden Straßen und Wegen fächert sich die Struktur nach Süden auf. Neben der Struktur des Malerviertels lässt sich „Weit in Hollerbusch“ somit auch als weiteres Segment eines Bogens beschreiben, der das historische Dorf Weit in südöstlich umläuft. Im Westen des Plangebiets gliedern sich ebenfalls Baufelder, die ihrerseits Ansätze weiterer Bogensegmente bilden können.

Die Intensität der baulichen Nutzung nimmt von Norden nach Süden hin ab. Im Norden sind kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen und ergänzende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Süden soll eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Reihenhäusern erfolgen.

Als zentrale Einrichtungen gruppieren sich eine Kita, ein Alten-/ Pflegeheim, eine Mobilitäts-Station (für bspw. Car-Sharing oder Bike-Sharing-Angebote) und ein Spielplatz im Norden des Plangebiets. So können kurze Wege auch zu den benachbarten Siedlungsteilen gewährleistet werden.

Im Süden des Gebiets sind Flächen für den Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Diese Flächen sollen an die Grünräume, die sich unmittelbar südlich des Malerviertels befinden, anknüpfen und einen ähnlichen ruhigen, naturnahen Charakter entfalten. Weiterhin wird das Wohngebiet durch Grünflächen entlang der bestehenden Gehölze in Nord-Südrichtung gegliedert. In der Mitte der Baufelder mäandriert ein grünes Band als zentraler Grünzug mit Spielplatz im Norden. Es bildet weiter südlich zwei Ausläufe und kann mit seinen Aufweitungen in drei Schwerpunkte gegliedert werden. Hier sollen auch im „inneren Bereich“ der Baugebiete offene Räume geschaffen werden. An geeigneten Stellen sind sogenannte „Spielpunkte“ vorgesehen, mit einzelnen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten. Diese sollen das Angebot des Spielplatzes ergänzen und zu

Spaziergängen zu bzw. zwischen den einzelnen Punkten einladen. Die vorgesehene Bepflanzung von Straßenräumen knüpft an die regional typischen Alleen an und stellt eine zusätzliche Begrünung des Wohngebiets dar.

Das städtebauliche Konzept gliedert das Gebiet in drei Bauabschnitte, die in zeitlicher Abfolge geplant und realisiert werden sollen. Zunächst wird der erste Bauabschnitt geplant.

In den Wohnbauflächen des ersten Bauabschnitts kann je nach Wohnungsgröße mit ca. 108 bis ca. 162 Wohnungen in insgesamt 18 bis zu 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern gerechnet werden. Weitere ca. 65 freistehende Einfamilienhäuser und 9 Doppelhäuser bieten Platz für bis zu 83 Wohnungen. Weiterhin wird angenommen, dass langfristig bis ca. 7 Einfamilienhäuser (ca. 10 % der Einfamilienhäuser) mit je einer Einliegerwohnung realisiert werden. In den drei vorgesehenen Reihenhäusern ist Platz für weitere 18 Wohnungen. Die Einfamilienhausgrundstücke sind in der Regel 450 m² bis 650 m² groß. Bei besonderen geometrischen Situationen ergeben sich auch größere Flächenzuschnitte.

Bei ca. 2,0 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern je Wohnung (Belegungsdichte) kann bei Realisierung des ersten Bauabschnitts von Wohnraum für zwischen ca. 420 und ca. 540 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

6.2. Bauflächen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden auf Grundlage von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) als WA 1 bis WA 5 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit entspricht die Festsetzung dem Planungsziel einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauland. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart bzw. eines anderen Baugebiets gemäß BauNVO wäre in diesem Sinne nicht zweckmäßig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle gem. § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Hierzu zählen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 13 BauNVO sind außerdem die Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Abweichend von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet nur im Wege der Ausnahme zulässig sind, sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Alle weiteren Nutzungen, die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Einzelnen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Tankstellen sind aufgrund der mit ihnen einhergehenden Konfliktsituationen (Immissionskonflikte durch Gerüche, Licht usw.) als unzulässig festgesetzt. Angesichts dieser Konfliktsituationen werden insb. Flächen, die sich bspw. an Gewerbegebiete anschließen und an übergeordneten Straßen liegen, als geeignet für Tankstellen angesehen. In diesem Sinne wird das Plangebiet als städtebaulich ungeeignet für Tankstellen erachtet.

Gartenbaubetriebe sind als unzulässig festgesetzt, weil diese aufgrund ihres Flächenbedarfs

nicht in die angestrebte kleinteilige Siedlungsstruktur passen. Anlagen der Verwaltung sollten sich an zentralen bzw. gut erreichbaren Orten befinden. Innerhalb des Plangebiets werden Anlagen der Verwaltung als unzulässig festgesetzt, um die Einrichtung solcher Anlagen außerhalb der zentralen bzw. gut erreichbaren Lagen nicht zu begünstigen.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR), der Überschreitung der Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, der Oberkante baulicher Anlagen und durch die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß geregelt. Außerdem wird die Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen durch bestimmte Gebäudeteile bzw. technische Anlagen als Höchstmaß geregelt. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden durch die getroffenen Festsetzungen eingehalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) individuell festgesetzt. Außerdem ist eine Grundflächenzahl für die Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mobilitäts-Station“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) bestimmt. Diese Festsetzung erfolgt, um die bauliche Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzepts auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und gleichzeitig genügend Spielraum für individuelle bauliche Lösungen zu eröffnen. Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

„Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.“

Diese Festsetzung dient der angemessenen Höhenentwicklung baulicher Anlagen und in diesem Sinne auch der Gestaltung des Ortsbilds.

Die Oberkante baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse sind durch die Planung entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Im Umgang mit der umliegenden Bebauung soll so eine sensible städtebauliche Gestaltung und Höhenentwicklung zugelassen werden. Durch textliche Festsetzungen wird klargestellt, dass als Oberkante baulicher Anlagen das Maß zwischen der geplanten Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut gilt.

„Umwehrungen begehrbarer Flachdächer, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Anlagen zur Bepflanzung von Dächern dürfen die ansonsten geltenden, zeichnerisch festgesetzten maximalen Höchstmaße baulicher Anlagen um bis zu 1,20 m überschreiten.“

Diese weitere Überschreitungsmöglichkeit begründet sich in der Ermöglichung bestimmter Anlagen und Gebäudeteile, die dem Zweck der im Plangebiet angestrebten Nutzungen dienlich sind. Gleichzeitig ist durch das bestimmte Maß dieser Überschreitungsmöglichkeit von 1,20 m keine städtebauliche Überprägung zu befürchten.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde durch folgende Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO die Bezugshöhe bestimmt:

„Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Oberkanten der nächstliegenden gebauten Verkehrsflächen. Dabei sind jene gebauten

Verkehrsflächen maßgeblich, welche den geringsten Abstand zu den Baugrenzen des jeweiligen Grundstücks aufweisen. Besteht zwischen den Oberkanten der nächstliegenden gebauten Verkehrsflächen ein Gefälle, ist aus den Höhen dieser Oberkanten der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) zu bilden. Dieser ist als Bezug für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen anzulegen (Bezugshöhe).“

Die Festsetzung stellt auf den Durchschnittswert mehrerer anzulegender Höhenpunkte ab, da das Gelände innerhalb des Plangebiets spürbare Höhenunterschiede aufweist. In Fällen, wo lediglich ein Höhenpunkt oder mehrere gleichwertige Höhenpunkte (in m NHN) in der Berechnung anzulegen sind, ist entsprechend der Festsetzung ebenfalls das arithmetische Mittel zu errechnen. Bspw. ergibt sich aus zwei Höhenpunkten von Verkehrsflächen mit einem Wert von jeweils 59,20 m NHN ein Durchschnittswert von 59,20 m NHN, der als Bezugshöhe anzulegen ist.

Die Bauleitplanung geht davon aus, dass die tatsächliche Höhe der gebauten Verkehrsflächen auch aus erschließungstechnischen Gründen (Höhe und Neigung der Grundstückszufahrten) nur kaum oberhalb der bisher eingemessenen Geländehöhen liegen wird.

6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 4 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts zu erzielen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie basiert auf der offenen Bauweise, wobei Gebäudelänge und -breite ein Maß von 16,0 m nicht überschreiten dürfen. Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erzielen. Außerdem werden durch sie, die im WA 5 zulässigen mehrgeschossigen Gebäude auf eine für Stadtrand- und Dorflagen verträgliche Länge bzw. Breite begrenzt.

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bilden sogenannte Baufenster, die eine Bebaubarkeit ermöglichen und in ihrer Dimensionierung gleichzeitig eine städtebaulich angemessene Bebauung sicherstellen. Die straßenabgewandten Grundstücksteile sollen von überbaubaren Flächen möglichst freigehalten werden, um eine Gartennutzung nicht unnötig einzuschränken.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen.

„Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sind Wintergärten als Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig.“

Diese Festsetzung ist Teil der Planung, damit Wintergärten ein gegenüber dem Hauptgebäude nur untergeordnetes Gewicht entfalten.“

Die Stellung für Hauptgebäude wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB insbesondere für Gebäude an Kreuzungsbereichen und in größeren Baufenstern zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt – auch in Verbindung mit anderen Festsetzungen – um die städtebaulich angestrebten, durch Gebäude gerahmten Straßenräume zu unterstreichen.

6.2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind PKW-Stellplätze, Garagen und Carports nur zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung und der anliegenden Straße zulässig. Bei Eckgrundstücken ist für Satz 1 entsprechend die hintere Baugrenze anzulegen, die parallel zur zeichnerisch festgesetzten Stellung von Hauptgebäuden verläuft.“

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 sind von dieser Regelung nicht erfasst, da mit den dort möglichen, bis zu drei Geschosse zählenden Mehrfamilienhäuser ein höherer Stellplatzbedarf einhergeht.

„Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu den jeweils anliegenden Straßen einzuhalten. Satz 3 dieser Festsetzung gilt nicht für die gemäß textlicher Festsetzung 5.2 zulässigen Anlagen.“

Diese Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Sinne der Ortsbildpflege getroffen. Durch sie wird insbesondere in den vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten die Gartennutzung auf den in der Regel straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützt sowie einer unnötigen Versiegelung dieser Grundstücksteile entgegenwirkt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 Flächen für Carports zeichnerisch festgesetzt. Diese Flächen befinden sich in einem geringeren Abstand zur nächstgelegenen Verkehrsfläche, so dass die obenstehende Festsetzung (Im Teil B - Text mit 5.1 nummeriert) im Satz 4 für sie eine Öffnungsklausel enthält. Durch textliche Festsetzung (Im Teil B-Text mit 5.2 nummeriert) ist für diese Flächen folgendes definiert:

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Carports und PKW-Stellplätze zulässig. Weitere Carports sowie Garagen sind im Allgemeinen Wohngebieten WA 4 unzulässig.“

Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um dem PKW-Stellplatzbedarf der im WA 4 zulässigen Hausgruppen nachzukommen. Gleichzeitig begrenzt sie insb. die für Garagen und Carports in Anspruch genommene Fläche auf den für Hausgruppen regelmäßig vergleichsweise eng gefassten Grundstücken. Die Flächen für Carports sind so portioniert, dass Carports als „Doppelcarports“ auf der Grundstücksgrenze zwischen zwei Reihenhausesegmenten entstehen können. Die Festsetzung trägt somit zu einer positiven Entwicklung des Ortsbilds bei. Carports im Sinne dieser Festsetzung sind überdachte Unterstände für PKW-Stellplätze. Sie sind – im Gegensatz zu Garagen – mindestens an der Seite der Zu- bzw. Ausfahrt offen. So wird durch Carports ein vergleichsweise offener Raumcharakter zum jeweils erschließenden verkehrsberuhigten Bereich erzeugt. Angesichts der städtebaulich sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zur Straße sind Garagen im WA 4 gänzlich ausgeschlossen.

6.2.5. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen

„Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen, ist für jedes bebaute Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.“

Mit dieser Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung der Ortsbildpflege dienen.

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 ist abweichend von Satz 1 dieser Festsetzung für jedes bebaute Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7,00 m zulässig.“

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus Gründen der Ortsbildpflege und der Begrenzung von Flächenversiegelung getroffen. Allerdings können im WA 4 aufgrund der vergleichsweise engen Grundstückszuschnitte breitere Zufahrten erforderlich sein, um neben den zulässigen

Carports noch einen ergänzenden PKW-Stellplatz erreichen zu können. Die Festsetzung dient also auch der Sicherung der Erschließung der Grundstücke.

6.2.6. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dachflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25a BauGB wurde die folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Flachdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Flächen von Flachdächern, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind von der sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergebenden Verpflichtung, Vegetationsflächen anzulegen, nicht erfasst.“

Diese Festsetzung dient der grünen Gestaltung des Siedlungsbilds und der Abhebung von im WA 5 zulässigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach von den sonst üblichen Dachgestaltungen der umliegenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem ist die Festsetzung der Rückhaltung des aufkommenden Niederschlagswassers dienlich und leistet so einen Beitrag zur Entlastung des öffentlichen Leitungsnetzes sowie der nachgelagerten Retentionsräume. Sie wird unter Berücksichtigung vermehrt auftretender Starkregenereignisse getroffen und dient somit auch der Klimaanpassung.

6.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Nördlich der Planstraße A sind zeichnerisch zwei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier sieht das städtebauliche Konzept eine Kindertagesstätte und ein Alten- bzw. Pflegeheim vor. Ihre Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Um die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche zu sichern, wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die andere Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der allgemeineren Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Anlage“ festgesetzt, um hier bei Bedarf auch andere Anlagen der sozialen Infrastruktur realisieren zu können (bspw. als Begegnungszentrum, Jugendeinrichtung oder Sozialstation).

6.4. Grünkonzept, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden. Im Umweltbericht erfolgt u. a. eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

Die Planung sieht die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für Wohnbauvorhaben vor. Da der Stadt Neubrandenburg keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen erfolgt diese Inanspruchnahme im Anschluss an bereits bebaute Siedlungsstrukturen. Durch die bereits vorbereiteten Anschlüsse an das Verkehrsnetz und die Nähe zur weiteren bestehenden Infrastruktur ist das Plangebiet geeignet um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.

Das städtebauliche Konzept sieht ein durchgrüntes Siedlungsbild vor. Hierfür trifft die Planung grünordnerische Festsetzungen, die im Folgenden begründet werden.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Öffentliche Grünflächen dienen einer Nutzung durch die Öffentlichkeit, d.h. dass die Nutzung nicht nur auf einen speziellen Nutzerkreis beschränkt werden soll. Die Festsetzung bezieht sich also nicht auf konkrete Eigentumsverhältnisse, sondern auf die geplante Nutzbarkeit. Hierzu gehört bspw. auch die Zulässigkeit öffentlicher Gehwege innerhalb der Grünflächen.

Die Abgrenzung der festgesetzten Grünflächen berücksichtigt bestehende Freiräume und Grünstrukturen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur städtebaurechtlichen Sicherung der angestrebten stadträumlichen Gliederung. Von besonderer Bedeutung für diese räumliche Gliederung ist die Abgrenzung zum historischen Dorfkern Weitins. Außerdem ist das grüne Band, welches den ersten Bauabschnitt in einem mäandrierenden Verlauf durchquert, für die Siedlungsstruktur maßgeblich. Weite Grünlandflächen mit Geäst sollen im Süden des Plangebiets an die umliegenden Freiräume anknüpfen und einen ruhigen, naturnahen Charakter entfalten. Die Festsetzung erfolgt für die einzelnen Grünflächen zum Teil ohne spezielle Zweckbestimmung und zum Teil mit der Festsetzung einer oder mehrerer Zweckbestimmungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Damit werden die geplante Nutzbarkeit und der geplante Charakter der jeweiligen Grünflächen näher bestimmt.

Die Grünflächen, die sich unmittelbar an die geplanten Bauflächen anschließen sind überwiegend mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Retentionsfläche“ festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung ist der Charakter dieser Zweckbestimmung näher definiert:

Die öffentlichen Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung "Multifunktionale Retentionsfläche" festgesetzt sind, dienen neben der Entfaltung des Grüncharakters auch der Unterbringung wassertechnischer Anlagen, die der Versickerung, Ableitung, Aufbereitung und Retention von Niederschlags- und Oberflächenwasser dienen.

Die jeweiligen Flächen wurden mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt, um die zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Anlagen (Mulden-Rigolensystem) im Einklang mit dem Charakter einer öffentlichen Grünfläche zu bringen.

Ein Teil der Grünflächen ist außerdem mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hiermit wird auf den betroffenen Flächen eine zweifache Zweckbestimmung festgelegt um die Ausgestaltung als öffentliche Parkanlage zu ermöglichen, die aber auch die erforderlichen wassertechnischen Anlagen für das Niederschlagswasser (Mulden-Rigolensystem) beherbergt. Insbesondere nach Starkregenereignissen soll es möglich sein, dass Teile dieser Parkanlage (beispielsweise in künstlichen Mulden) als temporäre Wasserfläche genutzt wird. Neben der Unterbringung öffentlicher Wege sind im Rahmen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ insb. Parkbänke, einzelne Spiel- bzw. Outdoor-Sportgeräte sowie andere für Parkanlagen übliche Ausstattungsmerkmale zulässig.

Mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist eine weitere Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt, um einen Spielplatz für Kinder oder auch für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen. Ihre zentrale räumliche Positionierung erfolgt insbesondere aus Überlegungen zu kurzen Wegen innerhalb des Plangebiets, aber auch zum umliegenden Siedlungsbereich. Die typischen Spielgeräte und sonstigen Anlagen auf Spielplätzen sind hier zulässig.

Gemäß der Ergebnisse einer konzeptionellen Betrachtung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Neubrandenburger Wasserwerke GmbH; Koegst, Tatyana 2025) im Plangebiet ist der Einbezug der Spielplatzflächen für die Errichtung der erforderlichen Sickermulden und sonstigen Anlagen nicht in jedem Fall erforderlich. Mit der auch hier festgelegten „doppelten“ Zweckbestimmung wird die Unterbringung wassertechnischer Anlagen auf dieser Fläche jedoch auch ermöglicht. Sollen es zukünftig erforderlich sein,

diese Fläche – bspw. in Reaktion auf absehbare klimatische Veränderungen – ebenfalls für Sickermulden und andere wassertechnische Anlagen zu nutzen, ist dies im Rahmen der Festsetzung zulässig. Ein Best-Practice-Beispiel für Spielplätze, die insbesondere nach (Stark-) Regenereignissen auch als Retentionsraum genutzt werden, ist der bis 2013 realisierte Regenspielplatz in Hamburg-Fischbek. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche des Spielplatzes daher sowohl die Zweckbestimmung „Spielplatz“ als auch die Zweckbestimmung „Multifunktionale Retentionsfläche“ fest.

Die bestehenden Feldhecken und weitere Gehölzflächen im südöstlichen Teil des Plangebiets sollen erhalten werden. Hier sind in der Planzeichnung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzflächen festgesetzt.

Einige Flächen sind ohne spezielle Zweckbestimmung festgesetzt. Sie sollen als „allgemeine“ öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Neben dem sich hier entwickelnden „Grüncharakter“ sind keine speziellen Anlagen oder grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Unbefestigte Gehwege für die Öffentlichkeit sind im Rahmen dieser Festsetzung jedoch zulässig. Eine zukünftige Gehweg-Verbindung aus dem Plangebiet nach Broda, die nicht zuletzt auch mehrfach seitens der Öffentlichkeit gefordert wurde (auch in den Stellungnahmen zum Vorentwurf), ist durch diese Festsetzung also zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Durch die Planung werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (im Folgenden auch zusammengefasst als „Maßnahmen“ bezeichnet). Die einzelnen Maßnahmen und die sich an sie stellenden fachlichen Kriterien sind im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt. Auf Basis dieser Ausführungen wurden die nachfolgend begründeten Festsetzungen formuliert. Da sich an städtebaurechtliche Festsetzungen das Kriterium stellt, dass sie städtebaulich zu begründen sind (§§ 1 Abs. 3 und 9 Abs. 1 BauGB), sind sie vergleichsweise abstrakt formuliert. Sie sichern jedoch einen städtebaurechtlichen Rahmen für die erforderlichen Maßnahmen.

Die für die Maßnahmen vorgesehenen Grünflächen sind mit auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Flächen für die erforderlichen natur- bzw. artenschutzrechtlichen Ersatz- bzw. Ausgleichmaßnahmen städtebaurechtlich zu sichern. Außerdem wird der auf den betreffenden Flächen angestrebte naturnahe und ruhige Charakter durch die festgesetzten Maßnahmen untermauert. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eine grünordnerische Gliederung mit verschiedenen extensiven Grünflächen und Gehölzen insb. auf den südlichen Flächen unterstützt, die im Zuge der Maßnahmen vollzogen wird.

Den Grünflächen entlang der bestehenden Feldhecken soll, im Vergleich zum zentral gelegenen grünen Band, einen eher störungsarmer Charakter zukommen. Diese Flächen sollen daher als extensiv genutztes Grünland entwickelt werden. Die Ansaat hat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu erfolgen (zweckmäßig ist hier beispielsweise eine Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsraum 03, Norddeutsches Tiefland). Die Festsetzung unterstützt den angestrebten peripheren Charakter. Die extensive Nutzung steht der dort ebenfalls getroffenen Festsetzungen für wasserwirtschaftliche Anlagen nicht entgegen.

Die Grünflächen die sich südlich an die geplanten Bauflächen anschließen, sollen in einer Abfolge unterschiedlicher Nutzbarkeiten und Maßnahmen strukturiert werden. Vorgesehen ist eine nach Süden hin zunehmend extensivere Nutzung. Die Grünflächen, die noch unmittelbar an die geplanten Bauflächen grenzen, sollen nicht nur extensiv genutzt werden dürfen. So sind die Grünflächen hier noch mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

festgesetzt (siehe oben). Weiter südlich – im Bereich der natürlichen Senke soll sich hingegen ein extensiv genutzter Bereich etablieren. Diese Fläche ist als „AF 1“ gekennzeichnet. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hier die Anlage einer extensiven Mähwiese sowie die Anlage einer Brachfläche festgesetzt. Letztere ist optional auch als extensive Mähwiese nutzbar. Die Festsetzung erfolgt um den extensiven Charakter der Fläche zu gestalten. Mit den festgesetzten Maßnahmen sind außerdem nur einzelnes Geäst sowie Vogelwarten und ähnliche Ausstattungsmerkmale auf diesen Flächen zulässig, womit ein freier Blick über die Senke gewahrt bleibt. Auch das ist grünordnerisch und städtebaulich erwünscht.

Angrenzend an die als „AF 1“ bezeichnete Fläche und parallel zur westlichen Plangebietsgrenze soll eine Hecke angelegt werden. Sie soll die Fläche „AF 3“ räumlich separieren und mögliche Störungen abschirmen. Die Fläche der geplanten Hecke ist als „AF 2“ gekennzeichnet. Sie soll bis auf den Schutzbereich der bestehenden Hauptversorgungsstrasse (neu.sw und neu.wab) lückenlos angelegt werden.

Die als „AF 3“ gekennzeichnete Fläche soll als offene und möglichst störungsarme Brachfläche mit Spontanbegrünung entwickelt werden und als Habitat für verschiedene Vogelarten dienen. Die Festsetzung wurde daher so gefasst dass hier weder Gehölzpflanzungen noch Wege zulässig sind.

Bindung für Bepflanzungen

In der Planzeichnung und im Text – Teil B werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen getroffen.

In der Planzeichnung werden Standorte für das Anpflanzen von Bäumen entlang bestimmter Straßen und Wege festgesetzt. Dies dient der Schaffung eines durchgrünten Ortsbildes. Durch die festgesetzten Bepflanzungen entlang der Planstraße A wird außerdem die Grünzäsur zum historischen Dorfkern Weitins betont. Durch die textliche Festsetzung wird bestimmt, dass hier die Pflanzungen standortgerechter Laubbäume zu erfolgen hat. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewichen werden.

Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Die Festsetzung bezweckt in erster Linie, dass erst für Grundstücke mit 800 m² oder mehr eine Pflanzung vorzunehmen ist. Diese Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Ortsbildpflege.

Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Dem Bebauungsplan werden die innerhalb des Plangebiets zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bis zur Höhe des erforderlichen multifunktionalen Kompensationsbedarfs von 207.766 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente) zugeordnet.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Ein Baum ist bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf dabei um bis 5 m abgewichen werden. Diese Festsetzung dient der städtebaurechtlichen Sicherung raumprägender Bäume.

Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Gesetzlich geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ auf Grundlage von

§ 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, um auf ihren gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam zu machen.

6.5. Verkehrskonzept

Mit der äußeren und inneren Erschließung wird es den zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner des Plangebiets ermöglicht, ihren Alltagsverkehr mit verschiedenen Verkehrsträgern zu bewältigen. Durch die Weiterführung anliegender Straßen und Wege in das Plangebiet wird an das Straßen- und Radwegenetz der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg angeschlossen. Die Erschließungsstruktur der umliegenden Bebauung, insbesondere des Malerviertels, setzt sich innerhalb des Plangebiets fort.

Im Zuge der Planung wurde durch das Büro TSC, Neubrandenburg 2025 ein Verkehrsgutachten mit einer Prognose des Verkehrsaufkommens erarbeitet, welches mit der Realisierung des geplanten Wohngebiets zu erwarten ist. Im Zuge dieses Gutachtens wurde auch geprüft ob mit den zusätzlichen Verkehrsaufkommen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den beiden Knoten „B 104/ E.-Barlach-Str./ O.-v.-Guericke-Str.“ und „Wulkenziner Str./ Hofstr.“ erreicht werden kann.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wurde nachgewiesen, dass an den beiden Knoten hinreichend Leistungsfähigkeitsreserven bestehen, um die nach Regelwerk anzustrebende Verkehrsqualität zu erfüllen. Dies gilt sowohl für den Bau des hier gegenständlichen ersten Bauabschnitts, als auch für die später vorgesehenen Bauabschnitte 2 und 3. Bei der vollständigen Realisierung (inklusive Bauabschnitte 2 und 3) empfiehlt das Gutachten jedoch einen Ausbau der Einmündung „Wulkenziner Str./ Hofstr.“ als dreiarmigen Knotenpunkt mit Linksabbiegestreifen und offener Einleitung.

Zur primären Erschließung innerhalb des Plangebiets dient die Fortführung der Ernst-Barlach-Straße. Sie ist ausreichend für einen Linienbusverkehr bemessen. Im Bereich der zentralen Einrichtungen Kita und Alten-/Pflegeheim ist eine Mobilitäts-Station eingeordnet. Hier sollen Fahrräder sicher geparkt und Elektrofahrräder geladen werden können. Außerdem werden hier Verleih- bzw. Sharingangebote ermöglicht. Die verschiedenen Verkehrsträger des Umweltverbundes werden damit verknüpft, Umstiege vom Fahrrad auf den Bus und umgekehrt erleichtert. Teil der Station kann z.B. auch eine Reparaturstation mit Ersatzteileautomat und Luftpumpe sein. Mit dem sich weiter nach Süden erstreckenden Straßennetz werden die weiteren Bauflächen erschlossen. Außerdem wird die Trasse für einen möglichen Rad- und Fußweg in Richtung Broda und zum Tollensesee freigehalten.

Um die Erschließung durch die beschriebenen Straßen und Verkehrsflächen zu sichern, werden im Plan zeichnerische Festsetzungen von Verkehrsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen.

Straßenverkehrsflächen

Die Straßen in Fortführung der Ernst-Barlach-Straße und der Ernst-Lübbert-Straße sind als Straßenverkehrsfläche (Planstraße A und B) festgesetzt. Außerdem sind die Planstraßen C2; C3; C4; C5; C6 und C8 an als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die übrigen Straßen (Planstraße C 1 und C 7) sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „**Verkehrsberuhigter Bereich**“ festgesetzt. Hier soll sich ein verkehrlich ruhiger Charakter entfalten. Die bauliche Ausgestaltung in Form einer Mischverkehrsfläche oder shared space ist möglich. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig. Für die vorgesehene Mobilitäts-Station ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Mobilitäts-Station**“ festgesetzt. Diese Fläche dient in erster Linie der Unterbringung von Verleih- bzw. Sharing-Angeboten sowie dem ruhenden Fahrradverkehr. Ergänzend sollen hier außerdem „do-it-yourself“-Reparaturstationen für private Fahrräder

möglich sein. Die Festsetzung wurde getroffen um den zukünftigen Bewohnern zusätzliche Möglichkeiten einer preisgünstigen und multimodalen Mobilität einzuräumen. Für die vorgesehenen Geh- und Radwege sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „**Geh- und Radweg**“ festgesetzt. Diese Flächen werden durch den Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr von Fußgängern und Fahrradfahrern geprägt. Neben den als Verkehrsflächen gesicherten Wegen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen auch die für sie zweckdienlichen Wege zulässig.

Ruhender Verkehr

Öffentliche PKW - Parkplätze werden straßenbegleitend auf Straßenverkehrsflächen (insb. Planstraße A und B) ermöglicht. Hier können ca. 50 parkende PKWs untergebracht werden, was im Ansatz ein Verhältnis von ca. 1 Parkplatz / 4 Wohnungen entspricht. Die erforderlichen privaten PKW-Stellflächen sind jedoch in erster Linie auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

Im Norden des Plangebiets ist zusätzlich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkplatz / Ruhender Verkehr**“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Unterbringung des zukünftigen Stellplatzbedarfs am benachbarten Friedhof.

Straßenquerschnitte

Um eine mögliche Gestaltung der Straßenräume zu verdeutlichen sind neben der Planzeichnung skizzierte Straßenquerschnitte abgebildet. Diese sind ohne Normcharakter. Die tatsächliche Ausprägung der späteren Straßenquerschnitte entscheidet sich erst im Zuge der Ausführungsplanung. Dabei sind u.a. auch die Anforderungen des ÖPNV, des ruhenden Verkehrs, ausreichender Sichtverhältnisse und ein bündiger Anschluss an bestehende Straßen zu berücksichtigen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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 dieses Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben.

Die im Text – Teil B enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung am Rand des bebauten Stadtgebiets sichern soll. Gleichzeitig soll durch die bewusste Abgrenzung der höheren Baukörper (bis zu drei Geschosse) von der städtebaulichen Umgebung ein eigenes Gepräge entstehen. Innerhalb des Plangebiets haben die Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen. Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen

Für die Dächer von Hauptgebäuden sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen zulässig.

Dachaufbauten

Gauben sind von der Dachtraufe in Richtung des Firstes zurückgesetzte Dachaufbauten. Sie sind auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Breite von jeweils bis zu 3,0 m zulässig. Zwerchhäuser sind als Dachaufbauten, die nicht von der Dachtraufe in Richtung des Firstes zurückspringen, unzulässig. Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Dacheindeckung

Die Eindeckung von Satteldächern von Hauptgebäuden ist in mittleren roten und in braunen Farbtönen zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Firstrichtung

Die Firste der Dächer von Hauptgebäuden sind parallel zur zeichnerisch festgesetzten Stellung von Hauptgebäuden auszurichten (Pfeilrichtung). Ist zeichnerisch keine Stellung von Hauptgebäuden festgesetzt, sind die Firste der Dächer von Hauptgebäuden parallel zur anliegenden Straße auszurichten. Hiervon ausgenommen sind die Firste von Gauben und die Firste untergeordneter Nebendächer. Diese Bauvorschrift soll den städtebaulichen Zusammenhang im Ortsbild unterstützen.

Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Die Dächer eines Doppel- oder eines Reihenhauses sind nur in gleicher Firstrichtung und gleicher Dachneigung auszuführen. Durch diese Bauvorschrift wird ein einheitliches Äußeres von Gebäuden in diesen Hausformen erzielt. Es soll die Wahrnehmung verstärkt werden, dass die Teile eines Doppel- bzw. eines Reihenhauses Teile eines Ganzen sind.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen. Durch die Bauvorschrift sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Fassaden möglichst offen gehalten werden. Konflikträchtige Fassadengestaltungen, die ein unaufgeregtes Siedlungsbild stören, sollen durch die Bauvorschrift jedoch ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild grundsätzlich. Da Werbung jedoch für gewerbliche und ähnliche Nutzungen durchaus typisch ist, wurde im Plangebiet dennoch eine Möglichkeit für Werbeanlagen eröffnet. Störende Wirkungen durch Werbeanlagen werden jedoch auf ein akzeptables Maß begrenzt. Folgende Bauvorschrift wurde in die Planung aufgenommen:

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der beworbenen Leistung und dort nur bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit Eigenbeleuchtung (z. B. Leuchtreklame, LED-Anzeigen oder beleuchtete Werbeflächen oder Bildschirme) sind unzulässig. Zulässig sind passiv beleuchtete Werbeanlagen (z.B. durch externe Lichtquellen angestrahlte Tafeln).“

Einfriedungen

„Einfriedungen von bebauten Grundstücken sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem und offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig. Gabionen sind unzulässig.“

Diese Bauvorschrift wurde zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege getroffen.

Stützmauern

Stützmauern zum Hangausgleich wirken ab einer bestimmten Höhe erdrückend. Eine solche Wirkung soll vermieden werden, indem die Höhe einzelner Stützmauern begrenzt wird. Eine Terrassierung des Hangausgleichs durch mehrerer hintereinander angeordnete Stützmauern kann eine solche erdrückende Wirkung merklich entschärfen und ist unbenommen. Folgende Bauvorschrift ist Teil des Plans:

„Stützmauern zum Hangausgleich sind maximal mit einer Höhe von 0,90 m zulässig.“

Die Höhe bezieht sich auf die Gesamthöhe des Bauwerks. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass bei Stützmauern dieser Größenordnung (bspw. mit L-Steinen) in aller Regel ein höhenmäßig nur untergeordneter Teil des Mauerbauwerks unterhalb des Erdbodens liegen muss.

Unbefestigte Wege

„Der Geh- und Radweg in Verlängerung des Johanna-Beckmann-Rings sowie die innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässigen Wege sind in unbefestigter Bauweise herzustellen.“

Diese Bauvorschrift wurde aufgenommen, um den Versiegelungsgrad gering zu halten. Innerhalb der Grünflächen und im Übergang zum Johanna-Beckmann-Ring (Durchgang durch das geschützte Heckenbiotop) wird dies als besonders geboten erachtet.

Gestaltung von Vorgärten

„In Vorgärten, d. h. in den Bereichen zwischen straßenseitiger Gebäudefront bzw. deren geradliniger Verlängerung und der Verkehrsflächen dürfen maximal 10 % der Fläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Die für die Erschließung erforderlichen Wege und Zufahrten sind von dieser Regelung nicht erfasst.“

Diese Bauvorschrift wurde aufgenommen, um die Entwicklung eines insgesamt durchgrünten Siedlungsbilds zu unterstützen.

Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten

„Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.“

Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

8. Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

8.1. Immissionsschutz

Die abzusehenden maßgeblichen Immissionen, die durch die Planung verursacht werden und die auf das Plangebiet einwirken, werden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden“. Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt. So sind die überbaubaren Flächen mit einigem Abstand zu möglichen Lärmquellen festgesetzt.

Mit der geplanten Wohnnutzung wird ein stärkeres Verkehrsaufkommen in Richtung Innenstadt über die B 104 erwartet. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt im benachbarten Malerviertel entlang der Ernst-Barlach-Straße zu erhöhten Immissionen. Durch die Gleichartigkeit der Nutzung im Malerviertel (ebenfalls Allgemeines Wohngebiet), wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier weiterhin erfüllt werden können.

Als geeignete Maßnahme zur Lärminderung kommt ein Tempolimit auf 30 km/h für die Ernst-Barlach-Straße bzw. die Planstraße A in Betracht. Der Bebauungsplan steht einer solchen verkehrsordnerischen Regelung nicht entgegen, kann und darf ihr jedoch auch nicht vorgeifen.

Die Schallimmissionsuntersuchung von Dr. Lober, Güstrow 2025 beinhaltet eine Ermittlung der zusätzlichen Schallimmissionen, die mit dem Verkehrsaufkommen des geplanten

Wohngebiets einhergehen. Im Bereich der Planstraße A werden diese Schallimmissionen ein beachtliches Maß erreichen, weshalb im Zuge dieser Planung vorsorglich Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Im Zuge der Schallimmissionsuntersuchung wurden auch die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das gesamte Plangebiet (einschließlich der Bauabschnitte 2 und 3) festgestellt. Gemäß diesem Regelwerk sind die Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A) sowie 61 dB(A) oder höher von besonderer Bedeutung für die Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden. Die Abgrenzung dieser Pegelbereiche wurde daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung eingetragen. Innerhalb dieser Pegelbereiche sollen für schutzwürdige Raumarten wie insb. Wohnräume, Schlafräume oder andere Räume die für einen dauerhaften Aufenthalt genutzt werden, besondere Anforderungen zum Schutz vor Lärm gelten. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde daher folgende Festsetzung getroffen:

„Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen) so auszuführen, dass sie die resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe 2018), welche in folgender Tabelle wiedergegeben werden, aufweisen:“

Lärmpegelbereich („Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A))	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Büroräume und Ähnliches
	erforderliches $R'_{w,res}$	erforderliches $R'_{w,res}$
II (56-60)	30	30
III (61-65)	35	30

Da innerhalb des Lärmpegelbereichs III (61 dB(A) oder höher) ebenfalls besondere Anforderungen für Außenwohnbereiche gelten wurde ebenfalls auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB noch daher folgende Festsetzung getroffen:

„Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Wintergärten, die nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Vorhangfassaden) oder durch vorgelagerte Baukörper wirksam von dem Verkehrslärm der Planstraße A abgeschirmt werden, sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III (61-65 dB (A) nicht zulässig.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern. Beeinträchtigungen durch weitere Immissionsarten (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) sind nicht zu befürchten.

Da zukünftig von einem hohen Bedarf an Außengeräten wie Wärmepumpen, Klimaanlage und dergleichen auszugehen ist wurde zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen, die einen Mindestabstand dieser Geräte in Abhängigkeit von deren Lautstärke festlegt. Die Festlegung dient auch dazu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Sie wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

„Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen sind zulässige Außengeräte von Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini- bzw. Mikro-Blockheizkraftwerken so anzuordnen, dass sie gemäß folgender Tabelle hinreichend Abstand zu maßgeblichen Immissionsorten (gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im

Anhang 1.1 der TA Lärm. Bspw. sind dies: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Kindergärten etc.) aufweisen um beeinträchtigende Schallimmissionen zu vermeiden:“

Schallemission Gerät in dB(A)	Mindestabstand Gerät - Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung / Nutzung)
bis 53	3,00 m
53-54	3,40 m
54-55	3,90 m
55-56	4,50 m
56-57	5,20 m
57-58	5,90 m
58-59	6,70 m
59-60	7,60 m
60-61	8,60 m
61-62	9,70 m
62-63	10,90 m
63-64	12,30 m
64 und mehr	13,90 m

8.2. Klimaschutz und -anpassung

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vermeiden. Diese Emissionen lassen sich jedoch reduzieren. So können bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Das Plangebiet schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Die Wohnbauflächen ermöglichen in Verbindungen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine kompakte Bebauung. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß begrenzt. Die vorgesehene wirksame Durchbegrünung inkl. der unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung. Ungünstige Pflanzfestsetzungen werden nicht vorgenommen. Vielmehr dient ein großer Teil des Plangebiets als Ausgleichsfläche der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch die getroffene Festsetzung für vegetative Gründächer trägt zur Begrünung des Gebiets bei. Mit der Anlage von Vegetationsflächen auf Flachdächern wird außerdem eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erwirkt, was gleichzeitig der Klimaanpassung dienlich ist.

Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO₂-Emission einhergeht.

9. Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Bekannte Leitungsverläufe innerhalb des Plangebiets sind in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt, um auf die nötige Rücksichtnahme aufmerksam zu machen. Ihre Lage ist aufgrund ungenauer Bestandspläne teilweise unsicher.

Das zur Erschließung des Plangebiets zu schaffende Leitungsnetz findet grundsätzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Platz. Im Geltungsbereich der Planung sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Leitungsverläufe, an die ggf. angeschlossen werden kann.

9.1. Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung

Trinkwasserversorgung

Innerhalb der Straßenräume des angrenzenden Malerviertels verlaufen Trinkwasserleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. An diese Leitungsbestände kann im Zuge der Trinkwasserversorgung des Plangebiets ggf. angeknüpft werden.

Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Für das Stadtgebiet gilt die „Satzung der Stadt Neubrandenburg über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)“. Demnach sind Anschluss- und Benutzungspflichtige verpflichtet, ihr Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sobald auf dem Grundstück auf Dauer Schmutzwasser anfällt und wenn es durch eine Straße erschlossen ist, in der ein betriebsfertiger Schmutzwasserkanal mit Anschlusskanal zu ihrem Grundstück vorhanden ist.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über das auszubauende öffentliche Netz vorgesehen. Dabei kann grundsätzlich an die bestehenden Leitungen der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH angeschlossen werden, die sich im Straßenraum der Max-Liebermann-Straße, der Ernst-Barlach-Straße und der Ernst-Lübbert-Straße befinden. Innerhalb des Plangebiets sind keine Schmutzwasserleitungen bekannt.

Mulden-Rigolen-System – Niederschlagswasserbeseitigung

Der Boden im Plangebiet weist keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Im Umgang mit dem aufkommenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets wird daher eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit einem vernetzten Mulden-Rigolen-System angestrebt. Das gesammelte Niederschlagswasser von den Bauflächen und den Verkehrsflächen soll hierbei dezentral in die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen geleitet werden. Dort soll ein vernetztes System aus Gräben und Mulden entstehen, in dem das Wasser zurückgehalten werden soll. Die bereits frühzeitig geplanten Grünflächen sind bis auf eine Ausnahme ausreichend dimensioniert, dass das erforderliche Volumen in Form von naturnah gestalteten Mulden zurückgehalten und versickert werden kann. Lediglich bei einer Fläche im südöstlichen Teil des Plangebiets (östlich der Planstraße C 4) wird eine Ergänzung durch Rigolen erforderlich, um das aufkommende Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser soll kontrolliert vor allem südlich in Richtung abgeleitet werden.

In Richtung der am tiefsten gelegenen Flächen im Plangebiet wurden bereits frühzeitig Grünflächen vorgesehen, da hier ohnehin keine guten Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen. Hier ist auch ausreichend Platz um (neben dem Niederschlagswasser der unmittelbar anliegenden Grundstücke) auch überschüssiges Niederschlagswasser aus den Teilen des Plangebiets aufzunehmen, die weiter oberhalb liegen. Bei extremen Niederschlagswasserereignissen und Hochwassern kann überschüssiges Wasser von den tiefer gelegenen Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebiets in die vorhandene Senke der ehemaligen Penzliner Bahn geleitet werden. Da innerhalb des Plangebiets eine Wasserscheide verläuft (etwa entlang der Planstraße B), bietet sich außerdem eine

gedrosselte Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers in das bestehende Leitungssystem des Malerviertels (bspw. an der Ernst-Barlach-Straße) an. Zur Prüfung, ob eine solche Regenwasserbewirtschaftung generell machbar ist, wurde bis Mai 2025 eine konzeptionelle Betrachtung zur Niederschlagswasserableitung erarbeitet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Im Zuge dessen wurde u.a. berechnet welcher Flächenbedarf für Mulden und Gräben innerhalb einzelner Teilflächen des Plangebiets erforderlich ist. Im Ergebnis wurden die erforderlichen Flächen für diese Mulden und Gräben in der Planzeichnung vorgesehen.

Die konzeptionelle Betrachtung stellt auch klar, dass es zur Umsetzung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung einer detaillierten Ausführungsplanung bedarf und insb. eine hydrodynamische Simulation erforderlich wird sowie die gemäß der DWA-Merkblätter A 138 und A 118 erforderlichen Nachweise erbracht werden müssen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Zuge dessen größere Flächenbedarfe für die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen offenbaren. Hinsichtlich dieses möglichen Mehrbedarfs an Flächen wurden in die Flächenbedarfe, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurden, ein „Puffer“ von 20 % eingerechnet. Damit wurde der Bebauungsplan mit hinreichenden Toleranzen geplant, um den tatsächlichen Flächenbedarfen ausreichend Spielräume zu geben und die Vollzugsfähigkeit hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung bzw. -versickerung sicherzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wurden Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die sich über weite Teile der öffentlichen Grünflächen erstrecken. Lediglich geschützte Biotopflächen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie solche Grünflächen die gemäß der konzeptionellen Betrachtung nicht für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung in Betracht kommen, sind nicht als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen um insbesondere die erforderlichen Mulden und Gräben aber auch Rigolen, Verrohrungen und andere Bauwerke zuzulassen, die der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Die Festsetzung gilt in Verbindung mit den ebenfalls festgesetzten Grünflächen.

Dachbegrünung – Entlastung des Mulden-Rigolen-Systems

Es ist außerdem vorgesehen, Flachdächer von Hauptgebäuden als Vegetationsfläche anzulegen (siehe oben). Derlei Dächer stellen einen Retentionsraum dar und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und speichern. Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers innerhalb der als WA 5 bezeichneten Bauflächen sowie der Gemeinbedarfsflächen wird somit reduziert. Nachgelagerte wasserwirtschaftlicher Anlagen (Kanäle, Mulden, Gräben etc.) werden damit zusätzlich entlastet und die Gefahren durch Starkregenereignisse reduziert.

Zisternenpflicht – Entlastung des Mulden-Rigolen-Systems

Durch Retentionszisternen innerhalb individueller Baugrundstücke können weitere Entlastungen für das Mulden-Rigolen-System erreicht werden. Auch seitens der konzeptionellen Betrachtung wird die Nutzung von Zisternen auf den individuellen Baugrundstücken angeraten. Um die Errichtung von Zisternen bauleitplanerisch festzusetzen, müssen jedoch grundlegende Erfordernisse erfüllt sein. Neben einer geeigneten Ermächtigungsgrundlage muss ein städtebaulicher Bezug vorliegen und die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung muss gegeben sein.

Für die vorliegende Planung sollen Retentionszisternen als wasserwirtschaftliche Anlagen dem Zweck dienen das das Mulden-Rigolen-System zu entlasten. Damit kann die Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB herangezogen werden. Außerdem erfüllen sie den Zweck die Gefahren von und durch Hochwasser in Folge von insbesondere Starkregenereignissen reduziert werden. Daher kann ebenfalls auf die Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB zurückgegriffen werden. Da die Verpflichtung, eine Zisterne zu errichten jedoch mit nicht unerheblichen Aufwand für private

Bauherren verbunden ist, ist jedoch ein besonderes Augenmerk auf das Erfordernis der Verhältnismäßigkeit geboten. Einschränkend auf die Verhältnismäßigkeit wirkt sich zumindest aus, dass Zisternen in das System zur Niederschlagswasserbeseitigung eingebunden werden müssten, um einen Entlastungseffekt zu erwirken. Um dies zu bewirken sollten Zisternen einige Zeit vor (Dauer-/ Stark-) Regenereignissen leergepumpt werden. Das Volumen der Zisternen stünde im Bedarfsfall sonst gar nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Die Nutzbarkeit des Zisternenwassers für private Zwecke (etwa zur Toilettenspülung) ist also eingeschränkt. Aber auch der technische und finanzielle Aufwand des Zisternenbetriebs (Pumpbetrieb, Wartung, ggf. zentrale Steuerung auf Grundlage von Wetterdaten) stellt für private Bauherren einen Faktor dar, der die Verhältnismäßigkeit einer Zisternenpflicht einschränkt.

Im Zuge der konzeptionellen Betrachtung wurde nachgewiesen, dass das absehbar erforderliche Retentionsvolumen innerhalb der meisten Grünflächen bereits mit Sickermulden (d.h. auch ohne die Ergänzung von Rigolen) realisierbar ist. In den Einzugsbereichen dieser Flächen wäre eine Zisternenpflicht per Festsetzung daher als unverhältnismäßig zu erachten.

Im Gegensatz dazu kann die Grünfläche die im südöstlichen Teil des Plangebiets, parallel zur Planstraße C 4 verläuft, das erforderliche Volumen bei weitem nicht aufnehmen, wenn hier lediglich eine Sickermulde errichtet werden würde. Dies ergibt sich auch aus dem Umstand, dass ein Teil der Fläche durch Leitungsverläufe und ein geschütztes Biotop genutzt werden, die erhalten bleiben müssen. Es müsste sogar über die Hälfte des erforderlichen Volumens durch Rigolen aufgefangen werden, womit nicht unerhebliche Erschließungskosten für die Allgemeinheit verbunden sind.

Innerhalb des Einzugsbereichs dieser Grünfläche (sogenanntes EZG 7 nach konzeptioneller Betrachtung) wird eine Festsetzung zur Zisternenpflicht daher als verhältnismäßig angesehen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16c BauGB und lautet wie folgt:

„Für das auf dem jeweiligen Baugrundstück aufkommende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken innerhalb der für eine Zisternenpflicht gekennzeichneten Fläche, je Grundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 3000 Litern durch eine oder mehrere Retentionszisternen herzustellen. Diese Zisternen sind an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.“

Die festgesetzte Mindestkapazität von 3000 Litern wurde gewählt, da es sich um ein marktübliches Maß für Einfamilienhaus-Grundstücke handelt. Zisternen dieser Größe sind zu moderaten Preisen und mit moderaten Flächenbedarfen verfügbar. Die Festsetzung wird mit der Entlastung nachgelagerter wasserwirtschaftlicher Anlagen begründet.

Niedrigspannungsleitung

Im Bereich der bestehenden Wendeschleife an der Ernst-Barlach-Straße verlaufen Niedrigspannungs-/Beleuchtungskabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. An die weiteren Leitungsverläufe, die sich innerhalb der Straßenräume des Malerviertels befinden, kann ggf. angeknüpft werden.

Trafostationen

Innerhalb des Plangebiets sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für die Unterbringung von Trafostationen festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Nutzbarkeit geeigneter Flächen für die erforderlichen Trafostationen im Plangebiet. Bei der Wahl der festgesetzten Flächen waren auch Nutzungskonflikte mit geplanten Bauflächen, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen zu berücksichtigen. Dabei war es insbesondere unablässig den von vorherein geplanten durchgängigen Grünzug einschließlich einer möglichen durchgängigen Wegeverbindung zu sichern.

Flächen für Glas- und Wertstoff-Sammelcontainer

Innerhalb des Plangebiets ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Glas- und Wertstoff-Sammelcontainer festgesetzt. Sie dient der Unterbringung von Containern zur Sammlung von Glas, Wertstoffen und anderer Materialien, die zum haushaltsüblichen Abfallaufkommen zählen. Die Festsetzung sichert eine ausreichend erschlossene und nutzbare Fläche für die Unterbringung dieser erforderlichen Container.

Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Anzuwenden ist im Weiteren für ausgewiesene Bebauungsgebiete das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. (DVGW). Je nach Bebauungsart sind für den Grundschutz 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen. Weil im Bebauungsplan die überwiegende Bauart nicht festgesetzt werden kann, sowie aufgrund der sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergebenden Geschossflächenzahlen beträgt die erforderliche Löschwassermenge 96 m³/h.

Eine Versorgung mit Löschwasser ist über das zu schaffende öffentliche Leitungsnetz und Hydranten vorgesehen. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.

Telekommunikation

Im Norden des Plangebiets queren Lichtwellenleiter der neu-mediant GmbH das Plangebiet. Im Osten des Plangebiets verläuft außerdem ein Leerrohr dieses Leitungsträgers, das für Lichtwellenleiter vorgesehen ist.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist über die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Versorgung mit Erdgas und Fernwärme

Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist nicht geplant. Entlang der Wulkenziner Straße, befindet sich eine Gasleitung der GasLine Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG. Nördlich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf verläuft etwa an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eine Mitteldruck-Gasleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Eine weitere Leitung verläuft im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets entlang der Feldhecke. Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist nicht geplant. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Anlagen zur Fernwärmeversorgung.

Geothermie

Die geplanten Bauflächen befinden sich vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Aufgrund der dort geltenden Bestimmungen wird die Nutzung von Geothermie bspw. durch Erdwärmesonden nicht verfolgt.

Photovoltaik, Luftwärmepumpen und ähnliche haustechnische Anlagen zur Energieversorgung

Die Planung trifft keine Festsetzung, die der Nutzung von solarer Strahlungsenergie insb. durch Photovoltaikanlagen auf Dächern entgegenstehen würden. Weiterhin ist die Zulässigkeit von Luftwärmepumpen und ähnliche Anlagen zur Wärmeversorgung unbenommen.

9.2. Leitungsrechte

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets verlaufen teils auf Flächen, die für private Bau- bzw. Gartengrundstücke vorgesehen sind. Sofern sie für die Erschließung weiterhin von Bedeutung sind, wurden für sie innerhalb des Plangebiets mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durch textliche Festsetzung sind Personen bzw. Personenkreise bestimmt, für die auf den jeweiligen Flächen die Ausführbarkeit eines Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechts planungsrechtlich vorgesehen ist. Die Festsetzungen der mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden getroffen, um die erforderlichen Erschließungsanlagen bestandsorientiert sowie ergänzend in flächensparender Weise städtebaurechtlich zu sichern.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Die folgenden nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich in einer Wasserschutzzone III B. Um auf diesen Umstand aufmerksam zu machen, wurde der Umriss dieses Wasserschutzgebiets in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Gesetzlich geschützte Biotope

In der Planzeichnung sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) nachrichtlich übernommen, um über ihren Bestand und ihrer Lage Auskunft zu geben.

11. Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Straßenquerschnitte

Die abgebildeten Prinzipdarstellung von Straßenquerschnitten sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Leitungsverläufe

Bekannte Verläufe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Regel als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Ihre Darstellung bleibt ohne Normcharakter. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Vermeidungs- und weitere CEF- Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff., wird hingewiesen. Für die

Umsetzung des B-Plans sind insbesondere die Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“ – übersetzt etwa: „Maßnahmen die der dauerhaften ökologischen Funktion dienen“) erforderlich.

Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Dem Bebauungsplan werden die innerhalb des Plangebiets zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 207.766 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente) zugeordnet.

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mit Stand Topografie vom August 2019. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Der Hinweis im Text - Teil B ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet für den ersten Bauabschnitt hat eine Gesamtfläche von ca. 25,4 ha. Die Flächenbilanz wurde graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	25,40 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	7,07 ha	Allgemeines Wohngebiet WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA 3 Allgemeines Wohngebiet WA 4 Allgemeines Wohngebiet WA 5	3,84 ha 0,14 ha 0,46 ha 0,66 ha 1,64 ha
§ 9 (1) 5	Flächen für den Gemeinbedarf	0,99 ha	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen Kindertagesstätte	0,50 ha 0,49 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,03 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Geh- und Radweg - Mobilitätsstation - Parkplatz / Ruhender Verkehr	2,39 ha 0,32 ha 0,19 ha 0,07 ha 0,07 ha
§ 9 Abs. 1 Nr. 12	Flächen für Versorgungsanlagen	< 0,01 ha	Flächen für Trafostationen Flächen für Abfallsammelbehälter	< 0,01 ha < 0,01 ha

§ 9 (1) 15	Grünflächen	11,36 ha	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung (teils mehr als eine Zweckbestimmung):	11,36 ha
			- Multifunktionale Grünfläche	2,58 ha
			- Spielplatz	0,40 ha
			- Gehölzfläche	1,31 ha
			- Parkanlage	1,60 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1. Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der angestrebten Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben. Gleichzeitig schafft die Planung Voraussetzungen für ein besseres Infrastrukturangebot in Weitin. So sieht die Planung Flächen für soziale Einrichtungen, eine Kindertagesstätte und eine Mobilitätsstation vor. Bis auf die abzusehende Wertsteigerung der geplanten Baugrundstücke sind keine wesentlichen Auswirkungen auf private Belange zu verzeichnen. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

13.2. Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden Veränderungen der Bodennutzung, des Erscheinungsbildes der Landschaft sowie ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen ermöglicht. In Verbindung mit ihr stehen auch Eingriffe in die Umwelt (wie durch die Versiegelung der Bodens) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Bebauung. Diese sollen grundsätzlich minimiert werden, sind aber nicht vollends zu vermeiden. Nicht zu vermeidende Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitestgehend durch geeignete naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Einschlägige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sollen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.