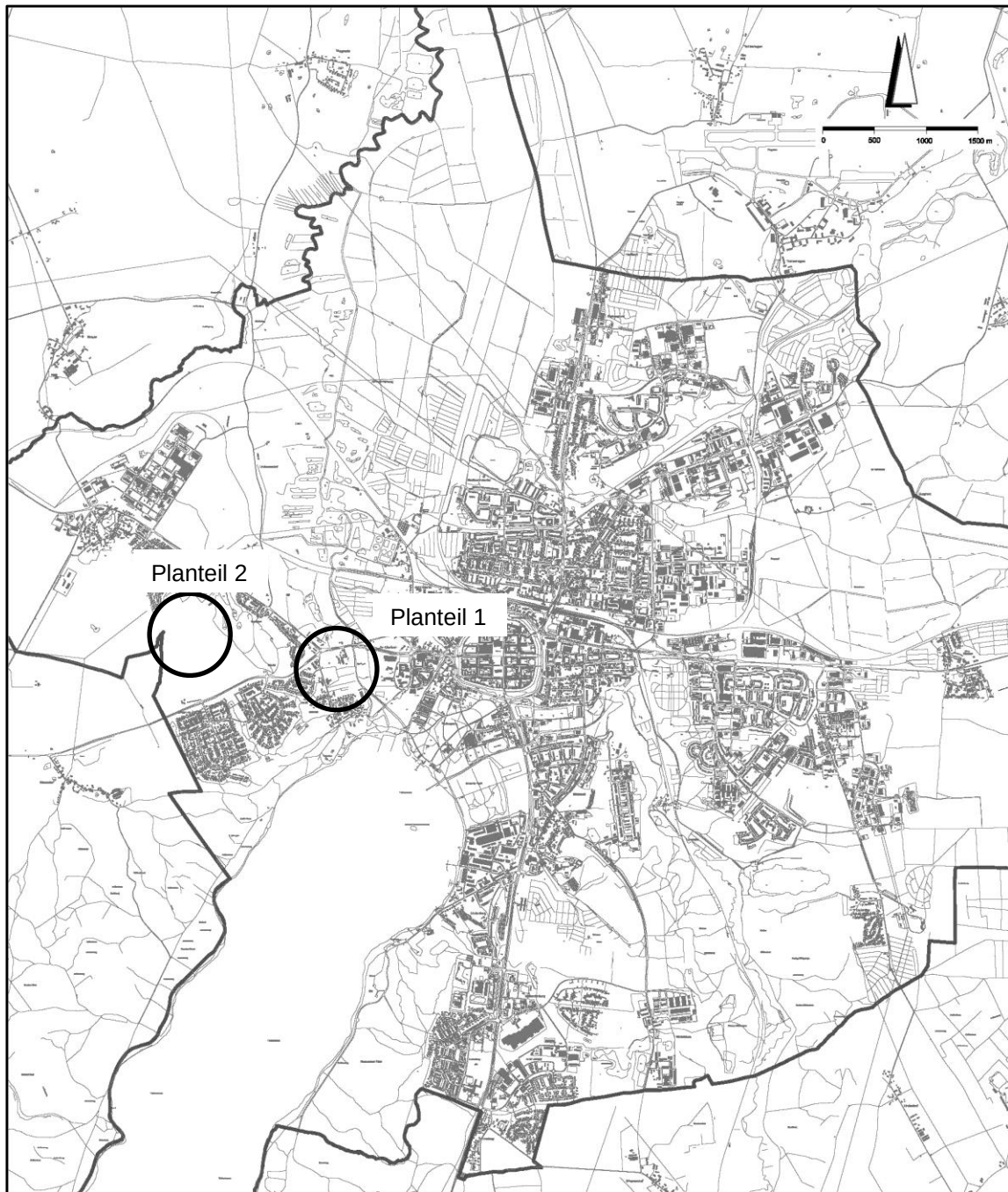


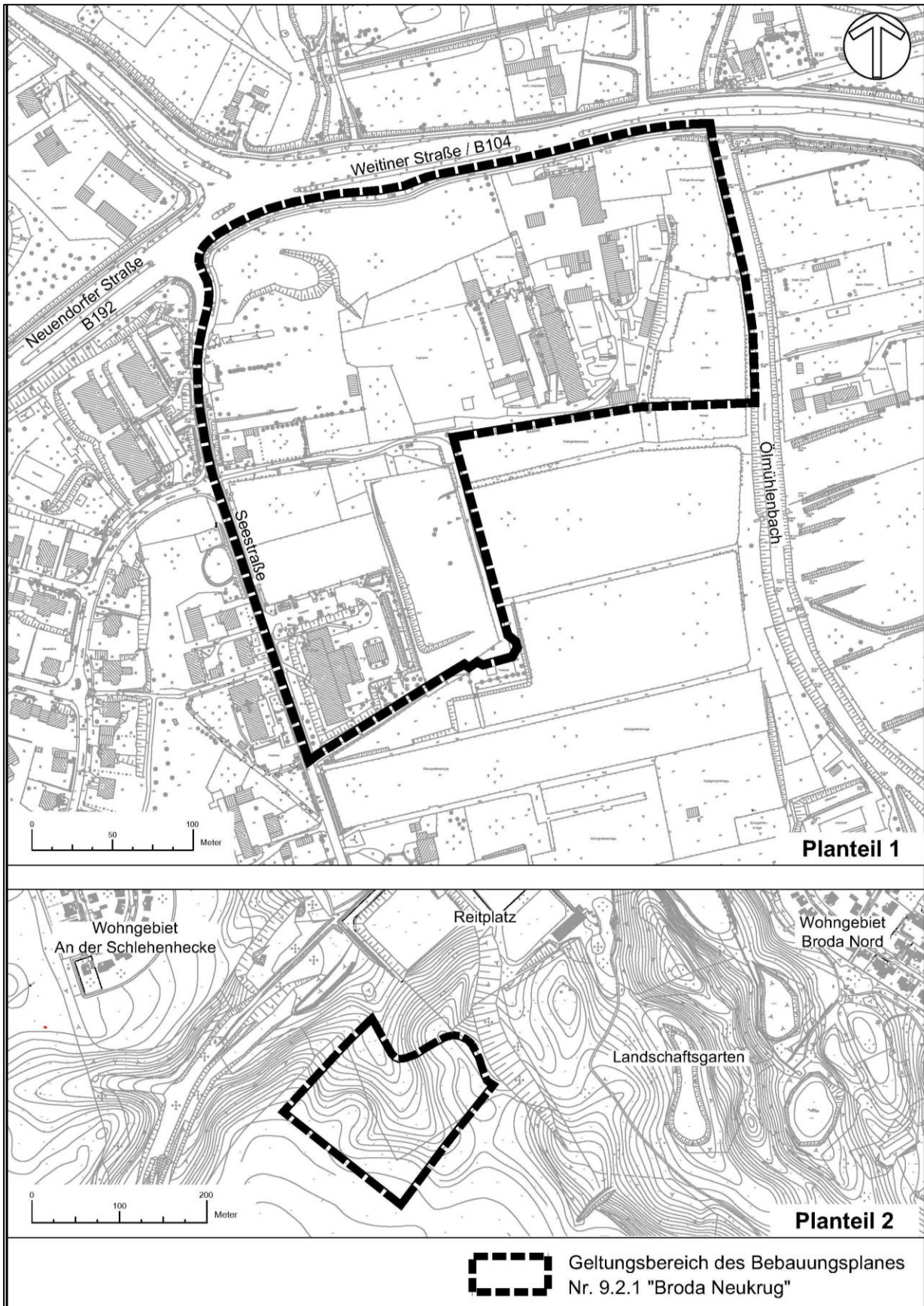
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 9.2.1

„Broda Neukrug“

Begründung Entwurf (Stand 29.05.2026)

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“

Stand: Entwurf (29.05.2026)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	6
1.1	Aufstellungsbeschluss	6
1.2	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3	Alternativen, Standort- oder Ausführungsvarianten für die Planung	7
1.4	Planverfahren	8
2.	Grundlagen der Planung	9
2.1	Rechtsgrundlagen.....	9
2.2	Planungsgrundlagen	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich	11
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen ...	12
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	12
4.2	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	13
4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	13
4.4	Einzelhandelskonzept	13
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	14
5.1	Ausgangssituation.....	14
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
6.4	Verkehrskonzept.....	32
6.5	Grünflächen und Spielplätze	39

6.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V	39
6.7	Hinweise	40
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz.....	40
7.1	Abfallentsorgung	40
7.2	Altlasten, Bodenschutz	40
8.	Immissionsschutz.....	41
9.	Ver- und Entsorgung	44
9.1	Trinkwasserversorgung.....	44
9.2	Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser	44
9.3	Löschwasserversorgung/ Brand- und Katastrophenschutz.....	45
9.4	Gasversorgung	45
9.5	Fernwärmeversorgung.....	46
9.6	Telekommunikation und Multimediadienste	46
9.7	Elektroenergie.....	46
10.	Denkmalschutz.....	47
10.1	Bodendenkmale	47
10.2	Baudenkmale	47
11.	Flächenbilanz	48
12.	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlage),	
	Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Gesine Schmidt (Dipl. Biologin), Stand: 17.04.2026, redaktio- nelle Änderung: 24.04.2026	

Weitere Anlagen:

- FFH Vorprüfung für das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, Gesine Schmidt (Dipl. Biologin), Stand: 07.04.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Gesine Schmidt (Dipl. Biologin), Stand: 17.04.2026
- Auszug aus der Aktualisierung der Machbarkeitsuntersuchung Standort Broda-Neukrug, Klaeser und Partner Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand: 13.04.2026
- Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9.1.2 „Broda-Neukrug“ in Neubrandenburg, Dr. Torsten Lober (Umweltsachverständiger), Stand 21.04.26
- Schallimmissionsuntersuchung für den Betrieb des Zentrums für Ernährung und Lebensmitteltechnologie gGmbH in Neubrandenburg, Dr. Torsten Lober (Umweltsachverständiger), Stand 07.04.26
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubrandenburg, B - Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“, Ingenieurbüro W. Seidler + P. Bock, Stand: 23.05.2023
- Erläuterungsbericht Erschließung B-Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ Planungsleistungen für Verkehrsanlagen, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Stand: 30.03.2026
- Vorplanung zur Erschließung B-Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ Planungsleistungen für Verkehrsanlagen, Lageplan, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Stand: 03/2026
- Vorplanung zur Erschließung B-Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ Planungsleistungen für Verkehrsanlagen, Lageplan der Entwässerungsmaßnahmen, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Stand: 03/2026
- Auszug aus der Verkehrstechnischen Untersuchung, Knotenpunkt B 104/B 192/See-straße, Planfall 3, Klaeser und Partner Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand: Mai 2026

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, für das Gebiet „Broda Neukrug“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ werden die Rechtsgrundlagen für die bauliche und sonstige Nutzung von der ca. 7,5 ha großen Fläche geschaffen.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Gewerbe, Forschung/Technologie und Wohnen. Durch weitgehende Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen, Brachflächen und Teilflächen der angrenzenden Kleingartenanlage Broda sowie durch Sicherung der Erschließung soll die Entwicklung eines attraktiven Baustandortes ermöglicht werden.

1.2 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein neues Wohngebiet in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu entwickeln, das das bestehende Wohnungsangebot durch vielfältige, barrierefreie und zukunftsorientierte Wohnformen ergänzt. Die Planung reagiert auf den steigenden Bedarf an qualitativem Wohnraum und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein nachhaltiges, sozial durchmischtes und städtebaulich integriertes Quartier. Die Wohnraumversorgung in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird der Nachfrage fortlaufend nicht gerecht. Vor diesem Hintergrund ist es unausweichlich, Wohnungsbaupotenziale in integrierten Lagen zu schaffen, die relativ geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Die geplante Entwicklung hochwertiger Wohnangebote auf einer baulich vorgeprägten Fläche stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Neubrandenburgs dar. Sie nutzt vorhandene Potenziale im Stadtgebiet, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen, und trägt damit zur Schonung des Landschaftsraums bei. Das Vorhaben schafft eine weitere benötigte Ergänzung durch qualitativ hochwertigen Wohnraum in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern und einer mehrgeschossigen geschlossenen Randbebauung für Wohnen und Gewerbe in Nordwesten und Norden des Gebietes. Darüber hinaus kann durch die Attraktivität des neuen Quartiers ein gesamtstädtisch erwünschter Zuzug hochqualifizierter Fachkräfte gefördert werden. Gleichzeitig eröffnet sich die Chance, den Wohnungsmarkt in bestehenden Einfamilienhausgebieten – insbesondere in Broda – zu aktivieren: Ältere Eigentümerinnen und Eigentümer finden barrierefreie, altersgerechte Alternativen im neuen Quartier, während junge Familien freigewordene Einfamilienhäuser bei einem Verkaufsangebot erwerben könnten. So würde ein generationenübergreifender Mehrwert für die gesamte Stadt entstehen können.

Eine Standortsicherung des Forschungsunternehmens für Lebensmitteltechnologie, die ZELT gGmbH, wird berücksichtigt.

Da sich das Plangebiet nicht im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befindet, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

1.3 Alternativen, Standort- oder Ausführungsvarianten für die Planung

In Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan, der gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Forschung ausweist, ist die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen außerhalb der im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen an diesem Standort aktuell nicht erforderlich.

Laut Integriertem Gewerbeflächenkonzept (2020) besitzt die Stadt ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblichen Nutzung, welches prioritär durch Revitalisierung von Industriebrachen, wie Ihlenfelder Straße, Warliner Straße und Monckeshof, sowie Nachverdichtung in gewachsenen Bestandsgebieten, wie Fritscheshof und Weitin/Neubrapharm ausgeschöpft werden soll, mit dem Ziel, kommunale Ressourcen wie Grund und Boden sowie die anliegende Infrastruktur effektiv zu nutzen.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, werden aktuell mehrere Wohnungsbaustandorte überwiegend im Mehrfamilienhaussegment bauplanungsrechtlich vorbereitet, das heißt, dass entsprechende Planverfahren laufen. Hierfür sollen auch bisher un- bzw. untergenutzte Gewerbeflächen umgenutzt werden (z. B. B-Plan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt, 1. Änderung des B-Plans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“).

Der Neubrandenburger Wohnungsmarkt steht vor der Herausforderung, ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Größe, Ausstattung und Preisniveau anzubieten, um den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden und eine gewisse Anziehungskraft insbesondere auf Familien und junge Leute, die eine Familie gründen wollen, ausüben zu können. Es sollen gemäß den Leitsätzen des Flächennutzungsplans überwiegend Flächen gewählt werden, die derzeit brachliegen bzw. un-/untergenutzt sind und einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung bedürfen.

Insofern werden durch den Bebauungsplan die Ziele neu definiert und auf einen Wohnungsbaustandort ausgerichtet.

Das SO Forschung sichert die Forschungseinrichtung auf bestehendem Gelände und wird in den Bebauungsplan integriert und die Parameter zur optimalen Betreuung gesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Für den Bereich der Wohnbauflächen wurden seit 2019 verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt. Es wurde eine städtebauliche Variante der Gebietsentwicklung im Juni 2021 als Grundlage für die weitergehende Planung bestimmt. Eine Schalluntersuchung durch einen Umweltsachverständigen wurde für diese Studie im Januar 2022 erarbeitet und formulierte Vorgaben für die notwendige Abschirmung zum Verkehrslärm der im Nordwesten und Norden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und zum Schutz

dieser Bebauung selbst und den zu entwickelnden Standorten für Wohnungsbau innerhalb des Gebietes. Somit wurde eine geschlossene „Riegel“-bebauung mit Mindestgebäudehöhen erforderlich, die Konsequenzen aber auch Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung insgesamt aufzeigte.

Außerdem wurde ein Erschließungskonzept mit konkreter Straßenplanung vorgegeben, welches durch weitere private Straßen und Anlagen erweitert wurde.

Mit einem städtebaulichen Wettbewerb speziell zur „Riegel“-bebauung entstanden neue Ideen für die Entwicklung des Gesamtstandortes, die sich an der im Juni 2021 entwickelten Grundsatzvariante orientierten. Somit lag dem Vorentwurf eine weiterführende Bearbeitung zu einer modifizierten Variante zu Grunde, die mehrfach überarbeitet wurde und nun als neues städtebauliches Konzept die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet.

1.4 Planverfahren

Das Planverfahren ist im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltbericht durchzuführen. Die erste Stufe ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (einschließlich Angaben zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) und der Nachbargemeinden zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans, um über die Auswirkung der Planung öffentlich zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung dargestellt werden. Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte eine Konkretisierung der Planung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes inklusive Vervollständigung der Begründung.

Nun folgt die zweite Stufe des Bebauungsplans, die Erarbeitung des Entwurfs, der wiederum zur Veröffentlichung und Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden dient, wie auch die Möglichkeit für die Öffentlichkeit einräumt, Anregungen und Hinweise zu geben.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	13.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.01.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.06.2025- 18.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	25.06.2025

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Veröffentlichung des Planentwurfs, der Begründung sowie der umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB wird zwischen dem Investor, der zum Großteil Eigentümer der Flächen ist, und der Stadt Neubrandenburg geschlossen, der die Kostentragung, Bedingungen, Erschließungsleistungen, zeitlichen Abläufe und die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgeschrieben sind, und anderes regelt. In den Städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die Maßnahmen aufgenommen, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben und somit nicht als Festsetzung aufgenommen werden können.

In dem überarbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Schutzgüter Schutzgut Mensch, Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur- und Sachgüter behandelt.

Im Umweltbericht ist die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielstellungen dargelegt, die mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans geregelt und im Bebauungsplan festgesetzt sind. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der überarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) definiert u.a. Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen. Der Bebauungsplanentwurf führt dazu in dieser Begründung unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt“ aus und verweist auf die fachlichen Aussagen und Regelungen aus dem AFB. Er ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V, S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136)

- **Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg** i. d. F. der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2025, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.03.2026
- **Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz** - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V, S. 149)
- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz** - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (**Bundeswaldgesetz – BwaldG**) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Waldgesetz** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)

- **Denkmalschutzgesetz** (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12), neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V, S. 154)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Baumschutzkompensationserlass** - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 (ABl. M-V Nr. 4400, S. 530)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306))
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (**Landesbodenschutzgesetz**- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 d. Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219))

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Hoffmann-Partner,
Neubrandenburg, Dezember 2022

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg:

- Stand Topografie: April 2011
- Stand Kataster: August 2024
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016
- Lagebezug: ETRS 89
- im Maßstab: 1:1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Broda:

Flurstücke: 120/4, 122/5, 122/10, 123/1, 124/12, 124/15, 124/16, 124/17, 124/20, 124/21, 124/23, 124/24, 124/26, 124/27, 124/28, 124/29, 125/2, 127, 128/13, 193/4, 193/8, 201/26, 201/27 und 201/29

sowie Teilflächen der Flurstücke: 122/6, 122/11, 123/2, 124/19, 124/22, 124/25, 128/12, 128/14, 130/2, 193/7, 201/13, 201/16, 201/25 und 201/28.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, westlich des Stadtzentrums und südlich der Weitiner Straße, B 104 im Bereich der Straßengabelung mit der Neuendorfer Straße B 192

Planteil 1 des Bebauungsplangebietes wird begrenzt durch:

- im Norden: Weitiner Straße (B 104)
- im Osten: Ölmühlenbach
- im Süden: Kleingartenanlage Broda
- im Westen: Seestraße

Die Lage der Flächen für die Maßnahmen im Planteil 2 befindet sich in der Gemarkung Broda in der Flur 1, Flurstück 4/4 und wird begrenzt durch:

- im Norden: landwirtschaftlicher Weg (eine gedachte Linie im Abstand von ca. 100 m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 4/4, Gemarkung Broda, Flur 1)
- im Osten: Landschaftsgarten Brodaer Teiche
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen (eine gedachte Linie im Abstand von ca. 50 m parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 4/4, Gemarkung Broda, Flur 1)
- im Westen: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 4/4, Gemarkung Broda, Flur 1

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte liegt vor und bestätigt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung:

3.2(3) LEP M-V (Sicherung der Weiterentwicklung der oberzentralen Funktion)

4.1(5) LEP M-V (Innenentwicklungspotenzial und Nachverdichtung)

4.2(1) LEP M-V (Flächensparende Bauweise) entspricht.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm bekräftigt die Funktion der Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum u.a. in Punkt „3.2.1 Oberzentrum“ des RREP MS.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil als gewerbliche Bauflächen und auch als Sondergebiet Forschung dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die gewerbliche Baufläche wird insgesamt in Wohnbaufläche geändert, das Sondergebiet Forschung wird durch die weitere neue Wohnbaufläche auf das Bestandsgrundstück reduziert.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilträumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist einerseits die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und andererseits die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen und Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften. Die Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum, die Verknüpfung von Wohnen, Forschung und Wissenschaft, die Grün- und Freiraumgestaltung sowie Klimaanpassung, alternative Mobilität und Infrastruktur sowie Baukultur und städtebauliche Qualität sind Ziele im ISEK, welche durch den Bebauungsplan verwirklicht werden. Das Konzept wurde am 27.03.2025 in der Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

4.4 Einzelhandelskonzept

In dem von der Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept von Dezember 2018 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in den benachbarten Wohngebieten „Am Oberbach“ (Stadtteilversorgungszentrum) und im Wohngebiet „Brodaer Höhe“ (Nahversorgungszentrum). Die einem Allgemeinen Wohngebiet dienenden Läden gemäß § 4 der BauNVO hingegen sind in diesem Gebiet im WA3 und insbesondere in

WA1 (der Riegelbebauung) zulässig und im WA2 als Ausnahme geregelt. Somit entspricht die Nutzungsabsicht in diesem Gebiet dem Einzelhandelskonzept der Stadt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 13 m. Es ist in Bezug auf das zu Grunde liegende Höhennetz DHHN 2016 zwischen 15 m - 28 m über Normalhöhennull (NHN) gelegen. Der höchste Punkt ist nördlich des neuen Zufahrtsbereiches von der Seestraße in das Bebauungsplangebiet gelegen. Der tiefste Punkt liegt östlich zwischen dem bestehenden Gewerbegebäude und dem Ölmühlenbach.

Das Gelände weist eine gleichmäßig abfallende Topografie von Süd-Westen nach Nord-Ost auf.

Laut dem Geotechnischen Bericht von Mai 2023 in Bezug auf die Straßenplanung sind im Gelände gestört liegende Oberschichten vorzufinden. Der Baugrund lässt auf Geschiebemergel und Mergelschichten sowie Sande schließen. Eine mäßige bis schwache Wasserdurchlässigkeit wird aufgrund des hohen Schluff- und Tonanteils bestätigt. Die Versickerungsfähigkeit ist demnach schlecht.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Neuendorfer/ Weitiner Straße an, wobei teilweise verkehrlichen Nebenanlagen dieser bestehenden Straße in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, da die Flurgrenze die Verkehrsanlagen teilt und der Grenzverlauf des Plangebietes sich hier an der Grundstücksgrenze orientiert. Diese bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan nicht durch eine andere Nutzungszuweisung verändert. Sie bleiben öffentliche Verkehrsflächen. Die in ihr liegende bestehende Grünfläche wird als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zurzeit sind die überwiegenden Flächen unbewirtschaftetes Grünland, aufgegebene Kleingärten, alte Baracken, brachliegende Gewerbeflächen und Flächen mit Gehölzen und Gebüsch. Teilweise sind bewaldete Zonen im Sinne des LWaldG entstanden. Das Forstamt Neubrandenburg hat ausgehend vom § 2 LWaldG im Plangebiet zwei Waldflächen ausgewiesen

- Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstücke: 124/12 (tlw.), 124/15, 124/16, 124/17 (tlw.), 124/26 (tlw.), 124/29) nahe der Y-Kreuzung Weitiner Straße und
- Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstück: 128/12 (tlw.)) östlich des Sondergebietes Forschung.

Eine in Aussichtsstellung der Waldumwandlung ist zwischenzeitlich durch die zuständige Forstbehörde schriftlich ergangen.

Als Bebauung existiert im westlichen Randbereich an der Seestraße eine private Eigenheim-Wohnnutzung und im Nordosten an der Weitzer Straße der Verwaltungsbau eines Baugewerbebetriebes, der Baurep GmbH, dessen Nebenanlagen und Lagergebäude bereits teilweise abgerissen wurden. Daran schließen sich östlich Grünbereiche mit einzelnen unter Schutz stehenden Bäumen wie auch Totholzbestände an, die artenschutzrechtlich begutachtet werden (AFB). Der Bereich entlang des Ölmühlenbachs ist bisher im Risikogebiet Tollense außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Tollense gelegen. Die aktuelle Grenzziehung zum HW200 (200-jähriger Hochwasserstand) werden nachgetragen, sobald sie vorliegen. Die Grenze bewegt sich eng entlang des Ölmühlenbachgrabens.

Das Überschwemmungsgebiet selbst umfasst lediglich das Fließgewässer des Ölmühlenbachs. Außerdem befindet sich dieser Bereich im 50 m Gewässerschutzstreifen gem. NatSchAG MV zum Ölmühlenbach.

Im Süden schließt der Bebauungsplan mit dem Grundstück und seiner Bebauung und Nutzung des Forschungsunternehmens ZELT gGmbH ab. Südlich des südöstlichen Teils des Geltungsbereiches schließen sich Kleingärten an, die sich auch an der Grenze des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplans fortsetzen.

Die Flächen befinden sich zum Teil in privatem und städtischem Besitz.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestaltung und das Ortsbild zu qualifizieren. Das geplante Wohngebiet soll sich durch folgende Merkmale auszeichnen:

- **Modellcharakter für nachhaltige Stadtentwicklung:** Das Gebiet wird als beispielhaftes, zukunftsweisendes Wohnquartier konzipiert, das ökologische, soziale und gestalterische Qualitäten vereint. Diese werden in den nachfolgenden Absätzen konkretisiert.
- **Städtebauliche Einbindung:** Die Siedlungsstruktur ist durch eine Durchgrünung auf den privaten Grundstücken und einen Grünzug geprägt und nimmt Bezug auf die angrenzende Kleingartenanlage sowie die Nähe zum See.
- **Gartenstadtprinzip:** Vorgesehen ist eine Siedlung mit grünen Vorgärten, öffentlich nutzbaren Grünflächen und Straßenräumen im Bereich der als Mischverkehrsflächen ausgebauten Planstraßen G und F. Durch die starke Autoreduzierung in der „Quartiersmitte“ schafft man die Möglichkeit, dass Kinder sich freier bewegen können und Menschen sich mit weniger Verkehrslärm in den Vorgartenzonen nachbarschaftlich begegnen und austauschen können. In dem Grünzug

werden Begegnungs- und Rückzugsorte für alle Bewohner und Besucher in Form von Gemeinschaftsflächen (z.B. Bank- und Sitzmöglichkeiten) und kleinen Gärten (z.B. gemeinschaftliche Hochbeete), Spielplätzen mit adäquatem Angebot (z.B. Trimm-Dich-Pfad) vorgesehen. Die Anordnung von Vorgärten schafft sanfte Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen. Bei einer Vielzahl von Gebäuden können die Erdgeschosse zugewiesene „Gartenzonen“ erhalten, die zu charakteristischen Eigenschaften einer klassischen Gartenstadt zählen. In den Grünflächen des Quartiers wird eine klimaresistente Bepflanzung mit Bäumen, heimischen Sträucher- und Heckenpflanzungen realisiert.

- **Vielfältiges Wohnangebot:** Es werden unterschiedliche Haustypen entstehen und gebietsbezogene Gestaltungsvorgaben durch die örtlichen Bauvorschriften definiert. Das Wohnungsangebot umfasst verschiedene Größen, Standards und Nutzungsmodelle – von Mietwohnungen über geförderten Wohnungsbau bis hin zu Eigentumswohnungen. So entsteht ein breites Angebot für verschiedene Bevölkerungsschichten unterschiedlichen Alters und somit die Schaffung und Aktivierung einer lebendigen und attraktiven Nachbarschaft für viele Menschen.
- **Integration bestehender Gewerbestandorte:** Die vorhandenen, teilweise gewerblichen Nutzungen (Baurep GmbH und ZELT gGmbH) werden in das Quartier integriert und erhalten Entwicklungsperspektiven im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets und als Sondergebiet Forschung.
- **Innovatives Verkehrskonzept:** Das Mobilitätskonzept sieht eine weitgehend autoreduzierte Erschließung mit am Gebietsrand gelegenen Stellplätzen vor. Die Straßenräume werden teilweise (Planstraßen G und F) als Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet, wobei eine kurzzeitige Anfahrt zu den Gebäuden (z. B. für Be- und Entladen, zeitweise Abtransport von Müll) möglich bleibt. Es wird eine intermodale Mobilität bzw. die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel angestrebt. Innerhalb des Quartiers wird es einen hohen Fahrradstellplatzschlüssel, inkl. Stellplätze für Lastenfahrräder, geben. Weiterhin wird die Infrastruktur für die Umsetzung von E-Mobilität für private und öffentliche Ladesäulen geschaffen. Mit der Realisierung von Sammelstellplätzen bieten sich optimale Voraussetzungen für die Umsetzung von sogenannten „Mobilitätshubs“, also dem Angebot von Car- und Bikesharing.
- **Zukunftsorientiertes Energiekonzept:** Im geplanten Wohngebiet wird vollständig auf den Einsatz fossiler Energieträger wie Gas und Öl verzichtet. Stattdessen kommen strombasierte Heizsysteme – wie z.B. Wärmepumpen – zum Einsatz. Ergänzend werden Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung vorgesehen. Diese sollen sowohl zur Deckung des Wärmebedarfs als auch für den Haushaltsstrom und die Versorgung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, z.B. über Mieter- und Ladestromkonzepte, genutzt werden. Ziel ist ein möglichst hoher Grad an Energieautarkie und die Senkung von CO₂-Emissionen.

Die neue konzeptionelle Idee ist es, eine offene gartenstadt-bezogene Baustruktur aufzubauen, die unter Anwendung nachhaltiger alternativer Funktionszuordnung, Wohnen, Freizeit, soziale Begegnung und Verkehrserschließung vereint. Um gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse insbesondere unter Berücksichtigung der familien- und kinderfreundlichen Bedürfnisse, auch die der jüngeren und älteren wie auch körperlich eingeschränkten Menschen gerecht zu werden, sollen durch möglichst viele barrierefreie Angebote in der Erschließung, in der Mobilität und in sozialer wie auch kultureller Infrastruktur neue Formen des Zusammenlebens, der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung entwickelt werden, die auch für künftige Generationen werthaltig sind. So ist es u. a. angedacht Gemeinschaftsflächen und Nachbarschaftstreffs zu realisieren, um die Begegnung und den Austausch zu aktivieren und zu fördern. Die öffentlich nutzbaren Räume einschließlich Grünzug schotten sich nicht ab, sondern fördern die nachbarschaftliche Kommunikation in den Außenbereichen. Angrenzend an den Ölmühlenbach wird eine große Spiel- und Aufenthaltsstätte für alle Altersgruppen entstehen – ein Ort, der verbindet.

Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes, der durch Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet Forschung, Verkehrsflächen und Grünbereiche städtebaulich geregelt wird.

Die verkehrliche Anbindung dieses Gebietes wird neu geschaffen und zum einen über die Seestraße und zum anderen über die Weitiner Straße, dort als „*Rechts rein und rechts raus*“- Lösung, erfolgen. Dazu muss in der Weitiner Straße die Mittelinsel geschlossen werden.

Im Gebiet entsteht eine Ost-West-Erschließungsstraße (Planstraße A), über die die Stellplätze an der Planstraße D erreicht wird. Weiterführend können hier die Grünbereiche der Ölmühlenbachniederung einschließlich Regenrückhaltebecken (RRB) und Spielplätze erreicht werden.

Von dieser Planstraße A aus führt Richtung Süden eine weitere neue Straße (Planstraße C), die den südlichen Bereich des Plangebietes erschließt. Sie endet in einem neuen Wendebereich. An ihr werden östlich in 90-Grad-Stellung den dort entstehenden Wohnungen Stellplätze zugeordnet.

Von der nördlichen Zufahrt in das Plangebiet über den neu ausgebauten und ehemaligen Zufahrtsbereich für das Baugewerbegrundstück (Baurep GmbH) ist die Anbindung der neuen Planstraße B geplant, die als Parallele zu der Neuendorfer und Weitiner Straße im Bogen nach Westen verläuft. Zwischen diesen bestehenden Straßen und der höher gelegenen neuen Planstraße B (einseitig mit Stellplätzen in 90 Grad-Aufstellung) liegt ein begrünter Böschungsbereich. Die Planstraße B schließt im Westen an die Seestraße an und wird in beiden Richtungen befahrbar sein. Auch über die Seestraße werden die Stellplätze der privaten Parkfläche erreicht. Zu der Planstraße A ist nur eine fußläufige Verbindung möglich.

Über den nördlichen Zufahrtsbereich (Planstraße B) ist in Richtung Osten eine neue Straßenanbindung geplant (Planstraße E), über die auch die Stellplätze an der Planstraße D angebunden sind.

Die Erschließungsachse der privat bleibenden Stellplätze an der Planstraße D, ist ab dieser Zufahrt über Planstraße E bis Richtung südliche Grenze des Geltungsbereiches

des Bebauungsplans eine öffentliche Straße (Planstraße D), die auch wieder an die Planstraße A anschließt. In Bezug auf den Vorentwurf wurde die Planstraße D in ihrer Lage aufgrund der besseren Berücksichtigung der schutzwürdigen Grünbereiche am Ölmühlenbach nach Westen verschoben und verkürzt somit Planstraße E und A. Die nun reduzierten Stellplätze werden durch ein Angebot an der Planstraße C ausgeglichen. Die Fußwegeverbindung zwischen Planstraße E und A (Planstraße D) wurde beibehalten und grenzen jeweils an die östlich anliegenden Baugrundstücke.

Zwei weitere private Stichstraßen (Planstraßen **G** und **F**) gliedern das Baugebiet im Innern von Nord nach Süd und erhalten entlang der Baugrundstücke des nördlichen Bauungsriegels eine Wegeverbindung im Grünzug, die den Anschluss an die westliche und östlichen Gebietsbereiche ermöglicht. Die östliche (Planstraße **F**) von beiden Erschließungsstraßen wird barrierefrei ausgebildet. Sie endet an einer Wendefläche, die z.B. für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Für die westliche Straße (Planstraße **G**) ist ebenso eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Durch den geschlossen gebauten „Riegel“ sind an 2 Stellen öffentliche Durchgänge durch die Gebäude geplant, die rechtlich mit einem Geh- und Leitungsrecht gesichert sind. Damit wird ein Anschluss an die Weitiner Straße zur beampelten Fußgängerquerung und zu der dortigen Bushaltestelle hergestellt und festgesetzt.

Das topografisch bewegte Gelände führt auch bei den Straßenausbildungen zu aufsteigenden und abfallenden Bereichen, die den Straßenkörper selbst mit Abgrabungen und Aufschüttungen in seinen Böschungsbereichen flankieren, aber auch die entstehenden einzelnen Quartiere der Baugebiete auf unterschiedliches Niveau setzen. Auf das Gesamtgebiet bezogen verfolgt die städtebauliche Ordnung eine bauliche Abstufung, die mit der Geländebewegung mitgeht. Die Gebäudeanordnung selbst orientiert sich entlang der Straßenkörper fast geradlinig und ermöglicht somit eine Staffelung der Gebäude untereinander bis zu unterschiedlichen Geländeniveaus innerhalb eines Gebäudes. Dadurch werden teilweise Zugänge für Garagenebenen aber auch weitere Wohnnutzungen und Abstellräumlichkeiten barrierefrei geschaffen.

Eine öffentliche Wegeverbindung wird auch in dem privaten, aber öffentlich nutzbaren Grünzug geschaffen, der das Gebiet südlich der Grundstücke der „Riegelbebauung“ einmal queren und mit teilweise breiten bepflanzten Aufenthaltszonen für Spiel und Entspannung sowie den Zugängen zu den geplanten Spielbereichen ausgestattet sind. Die Wege führen bis hin zum Ölmühlenbach und knüpfen dort an weiterführende bestehende Wege in die angrenzende Garten- und Naturlandschaft südlich des Plangebietes an.

Gerade im östlichen Teil des Bebauungsplans werden sensible Bereiche der Grünzone entlang des Ölmühlenbachs wie auch über das Gebiet verteilte, teilweise unter Naturschutz stehende Baumbestände festgesetzt und die auch damit im Zusammenhang stehenden faunistischen Erhebungen beachtet.

Unter Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen wurden zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild weitere Festsetzungen aufgenommen, die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und

dem Umweltbericht (UB) übernommen worden sind. Teilweise werden die Regelungen dazu im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, das in seinen verschiedenen Teilbereichen unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeit und Höhenangaben sowie Bezugspunkten, zu Bauweisen, (offen, geschlossen, abweichende oder Baugrenzen) sowie Dachneigungen u.a. ausweist und diese daher durch eine Signatur („Kettellinie“) voneinander getrennt sind. Es werden nunmehr 3 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) unterschieden. WA1 ist die Riegelbebauung. WA 2 ist die südlich davon gelegene Einzelhausbebauung. WA 3 ist das Grundstück der Baurep- GmbH. Die einzelnen Bauflächen werden darüber hinaus weiter nummeriert bzw. bekommen den Zusatz a, b, c (bei WA 1.2).

Gemäß § 4 Abs.1 der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

In den Abs. 2 und 3 sind die standardisierten Zulässigkeiten in diesem Gebietstyp geregelt, die gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 der BauNVO verändert werden können. Daher sind sie dem angestrebten Gebietscharakter in diesen Bebauungsplan angepasst.

Zulässig sind im WA1:

1. Wohngebäude,
2. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs.4 BauNVO)
3. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe (siehe § 13 BauNVO)
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 1 BauNVO)

Zum ersten Punkt: In diesem Bebauungsplangebiet werden bis zu 300 Wohnungen neu entstehen. Es sollen 1-Raum-Wohnungen bis 4-Raum-Wohnungen überwiegend zur Vermietung, vereinzelt auch Eigentumsbildung, für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen angeboten werden.

Der zweite Punkt unter den zulässigen Nutzungen kommt der demographischen Entwicklung nach, insbesondere großer Nachfrage in Neubrandenburg für Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Bewohner in professionellen Einrichtungen und in einer zunehmend häuslichen Betreuung im Familienverband. Dieser Ansatz ist dem § 3 BauNVO „Reine Wohngebiete“ entnommen, die gemäß Abs.4 auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zu den zulässigen Wohngebäuden gehören.

Punkt 3 und 4 sind reguläre Zulässigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet, die in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Gewerbeflächen dieser Art sollen vorrangig im nördlichen „Riegel“ entstehen.

Die Ausübung freier Berufe unter Punkt 5 ist gemäß § 13 der BauNVO auf Räume (keine Gebäude) beschränkt, soll aber in den Gebäuden ermöglicht werden, die vorrangig dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Es wird damit auch der Tendenz Rechnung getragen, dass das Arbeiten insbesondere in der Branche freier Berufe zunehmend in Verbindung mit dem Wohnort ausgeübt wird.

Nach der Definition zählen dazu selbstständige und eigenverantwortliche Ausübungen von Berufen wie z.B. im heilberuflichen Bereich (Ärzte, Therapeuten und Heilpraktiker), im wirtschaftlichen Bereich (Rechtsanwälte, Steuerberater und Ingenieure) oder im künstlerischen Bereich (Designer, Schriftsteller und Maler).

Unter Punkt 6 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen sollen hier auch grundsätzlich zulässig sein. In diesem neuen Baugebiet, insbesondere in den Bauflächen WA1, ist eine nicht störende gewerbliche Nutzung bevorzugt beabsichtigt. Insbesondere Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) sind gemäß § 13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die unter den Punkten 3, 4, 5 und 6 zugelassenen Nutzungen sollen vornehmlich in der geschlossenen Riegelbebauung verortet werden.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA1:

1. Betriebe des Beherbergungswesens einschließlich Räume für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 2 BauNVO)
2. Anlagen für Verwaltung

Diese Nutzungen sind unter § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen und sollen in diesem Bebauungsplan auch so betrachtet werden, was einer überprüfbaren Unterordnung gegenüber der hauptsächlichen Wohnnutzung nachkommt. Das bedeutet, dass über Ausnahmen entschieden wird, die in Art und Anzahl der hauptsächlichen Nutzungsart des Plangebietes untergeordnet sein müssen.

Unzulässig sind im WA1:

3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Diese unzulässigen Nutzungen sind nach § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan zugunsten der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollen. (Ladestationen für E-Mobilität sind davon nicht berührt und daher zulässig.) Die Flächenintensität eines Gartenbaubetriebes und einer Tankstelle sowie die mit damit verbundenen Emissionen und andere Störungen lassen sich nicht mit dem städtebaulichen Konzept und mit dem Charakter einer Gartenstadt vereinbaren.

Zulässig sind im WA2:

1. Wohngebäude,
2. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs.4 BauNVO)
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Räume für freie Berufe (siehe § 13 BauNVO)

Nur ausnahmsweise zulässig im WA2 sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungswesens einschließlich Räume für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 2 BauNVO)
3. Anlagen für Verwaltung
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 1 BauNVO)

Unzulässig sind im WA2:

5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

Im Innern des Wohngebietes soll eine bevorzugte Wohnqualität mit nur einigen der dem Wohnen dienenden Einrichtungen entstehen (siehe § 4 Abs. 1 BauNVO), um zum einen Verkehre einzuschränken, um den angestrebten verkehrsreduzierten Anspruch im Plangebiet zu sichern und andererseits zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden, die die angestrebte Gartenstadt schmälern würden.

Im WA 3 gilt der Nutzungskatalog wie folgt:

Zulässig sind im WA3:

1. Wohngebäude,
2. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs.4 BauNVO)
3. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

5. Räume für freie Berufe (siehe § 13 BauNVO)
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 1 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind im WA3:

1. Betriebe des Beherbergungswesens einschließlich Räume für Ferienwohnungen (siehe § 13a Satz 2 BauNVO)
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind im WA3:

4. Tankstellen

Das WA3 ist in seiner Lage von den anderen Gebieten abgekoppelt und kann aufgrund seiner direkten Lage an der Weitiner Straße und seiner Größe die allgemein gültigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs.1 BauNVO im Rahmen der im Vergleich zum Vorentwurf veränderten Baugrenzen vollständig nutzen. Die Baugrenzen wurden aus Schallschutzgründen angepasst. Ein Teil der Bebauung liegt daher außerhalb der Baugrenzen und hat Bestandsschutz. Der Ausschluss von Tankstellen wird aufgrund der starken verkehrlichen Belastung des Grundstücks aber auch der schwierigen Anbindung direkt an die Bundesstraße festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung gelten folgende Festsetzungen zur Nutzungsart:

Zulässig sind:

1. Forschungseinrichtungen und Labore
2. Büros für forschungsorientierte Gewerbebetriebe und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
3. Bauliche Anlagen zur Produktions- und Verfahrensentwicklung
4. Bauliche Anlagen für Aus- und Weiterbildung
5. Hochschuleinrichtungen
6. Werkstätten und Lager, die den zuvor genannten Nutzungen zugeordnet sind
7. Erforderliche Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie mit den zulässigen Nutzungen im Zusammenhang stehen:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Veranstaltungs- und Tagungseinrichtungen
3. Anlagen für Verwaltung und sonstige Büronutzung
4. Schank- und Speisewirtschaften

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Forschung“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Standorts mit seinem klaren inhaltlichen Schwerpunkt auf Forschung/ Technologie. Die

im Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den festgesetzten Nutzungsarten, sodass die Planung überwiegend bestandssichernden Charakter hat.

Die allgemein zulässigen Nutzungen umfassen Forschungseinrichtungen, Labore sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen und tragen damit dem Ziel Rechnung, ein leistungsfähiges und zukunftsorientiertes Forschungsumfeld zu erhalten und auszubauen. Ergänzend werden Anlagen zur Produktions- und Verfahrensentwicklung zugelassen, um den Transfer von Forschungsergebnissen in die praktische Anwendung zu fördern. Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung sowie Hochschuleinrichtungen stärken die Verknüpfung von Wissenschaft, Qualifizierung und Innovation am Standort.

Werkstätten und Lager sind nur in untergeordnetem Umfang und funktional zugeordnet zulässig, um die Hauptnutzung zu unterstützen, ohne den Gebietscharakter zu verändern. Nebenanlagen gemäß BauNVO werden zugelassen, um einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen eine funktionale Ergänzung des Gebiets, sofern ein inhaltlicher Bezug zu den Hauptnutzungen besteht. Nicht störende Gewerbebetriebe, Veranstaltungs- und Tagungseinrichtungen sowie Verwaltungs- und Büronutzungen können zur Vernetzung, Präsentation und Organisation der Forschungsaktivitäten beitragen. Schank- und Speisewirtschaften dienen der Versorgung der im Gebiet Tätigen und Besucher. Durch die Beschränkung auf den funktionalen Zusammenhang wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter als Forschungsstandort gewahrt bleibt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind *Stellplätze und Garagen* nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Gemäß Abs. 3 der BauNVO betrifft es Stellplätze (und Garagen) für Fahrzeuge mit einem Eigengewicht von max. bis zu 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig sind.

In der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird angestrebt für Wohnungen und Gewerbeflächen folgende Stellplatzangebote zu realisieren:

- *zwei Stellplatzanlagen* (zurzeit ca. **40** an der Planstraße D und ca. **105** auf dem privaten Parkplatz mit Zufahrt von der Seestraße aus)
- und die *in Senkrechtaufstellung geplanten Stellplätze* an der nördlichen Straßenkante der *Planstraße B* (derzeit ca. **50** Stellplätze)
- sowie in gleicher Weise in der *Planstraße C* (ca. **30** außerhalb eines Teils der Baugrundstücke)

Dadurch werden viele Baugrundstücke der Wohnbauflächen nicht durch Fahrverkehr beeinträchtigt und die baulichen Vorkehrungen, ob für Garagen oder Stellplätze, können beschränkt werden oder sogar entfallen (siehe zu § 12 Abs.6 BauNVO). Somit wird die Überbauung der jeweiligen Grundstücke von Versiegelungen oder Baukörpern für die-

sen Zweck entlastet zugunsten einer Ausnutzung der Wohnbaufläche für die Hauptnutzung und anderer Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck selbst dienen (gemäß § 14 BauNVO). Deshalb sind auf allen Bauflächen WA 1 und WA 2 außerhalb des Hauptgebäudes keine Stellplätze und Garagen zulässig.

Es steht nicht jeder Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Ein Schlüssel von 75-85 % ist die Basis für die angebotenen Stellplätze, die in vertretbarer Entfernung von ca. 100 m zu den ihnen zugeordneten Wohnungen erreichbar sein sollen.

Eine Stellplatzsatzung der Stadt Neubrandenburg gibt es nicht, wodurch die Vorschriften der Landesbauordnung und die Stellplatzrichtzahlen der EAR 05 (Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs) herangezogen wurden.

In den an der Planstraße B gegebenenfalls gewerblich genutzten Gebäudeeinheiten wird pro 43 m² Nutzfläche 1 Stellplatz vorgesehen. Ein Teil dieser gewerblichen Stellplatzbedarfe aber auch für Wohnungen ist in den Gebäuden der geschlossenen Bebauung entlang der Planstraße B mit ca. **45** Stellplätzen teilweise in Erdgeschosszonen festgesetzt. Außerdem werden in vielen Gebäuden direkt Räumlichkeiten integriert, die zum Abstellen von Fahrrädern u.a. Platz bieten.

Die Ausnahmeregelung trägt den Anforderungen an barrierefreies Wohnen Rechnung. Um eine angemessene Erreichbarkeit und Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen zu gewährleisten, können je Baugrundstück zwei Stellplätze außerhalb des Hauptgebäudes zugelassen werden, sofern das Hauptgebäude mindestens eine barrierefreie Wohnung enthält und keine privaten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Damit wird ein angemessener Ausgleich zwischen den städtebaulichen Zielsetzungen und den Anforderungen an eine inklusive Wohnnutzung geschaffen.

Die bisher ermittelten Stellplätze können sich durch den Bedarf an zentralen Müllentsorgungsplätzen, Fahrradabstellplätzen und Paketboxen noch reduzieren. Diese Anlagen sind einschließlich Überdachung oder Einhausung zulässig.

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind im B-Plan 4 Standorte für Trafostationen festgesetzt (siehe Punkt 9.7).

Der Parkplatz der Planstraße F ist für einen darüberhinausgehenden Bedarf für Car-Sharing und E-Ladestationen vorgesehen. Dieser Standort kann ebenfalls für zentrale, bauliche Lösungen zum Abstellen von Fahrrädern bzw. Lastenrädern (privat oder zum Verleih) einschließlich Zubehör genutzt werden (siehe Punkt 6.4.2). Die Fahrradabstellanlagensatzung der Stadt Neubrandenburg findet Berücksichtigung.

Zum ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum ist unter dem Punkt „Verkehrskonzept“ weiter ausgeführt.

Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung (§ 14 BauNVO) sind aufgrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Anforderungen zu unterstützen und deshalb regulär zulässig. Sie sind nicht zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur informativ aufgeführt.

Nebenanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen sind gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO zulässig.

Als Ausnahmen sind Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser auch ohne Flächenausweisung im Bebauungsplan zulässig (siehe § 14 Abs. 2 BauNVO).

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Anlagen der Kraft-Wärmekopplung innerhalb von Gebäuden sind zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (siehe § 14 Abs. 3 BauNVO).

Darüber hinaus sind Klimaanlage, Kühl- und Lüftungsgeräte sowie Luftwärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der den Verkehrsflächen zugewandten Abstandsflächen zulässig, sofern sie die Lärmschutzparameter einhalten (siehe Punkt 8 Immissionsschutz). Ein geeigneter Standort ist unter Maßgabe einer städtebaulich vertretbaren Lösung zu wählen.

Eine Festsetzung, dass in den Abstandsflächen zwischen Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude sowie seiner verlängerten Bauflucht bzw. der Baugrenze, die den Verkehrsflächen zugewandt sind, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind, wurde getroffen. In diesen Bereichen soll aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht eine Bebauung durch die genannten Anlagen vermieden werden.

Eine Abweichung ist im WA 1.1 für eine Fahrradabstellanlage festgesetzt.

Für die allgemeine Voraussetzungen der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf § 15 BauNVO verwiesen, der u. a. auf Vermeidung von Belästigung und Störung abstellt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geregelt, dass die nach Satz 2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können. Diese Möglichkeit soll hier zum Teil Anwendung finden, in dem für die Bebauung im Gebietsinnern 0,4-0,5 festgesetzt ist und für die nördliche und nordwestliche Randbebauung höhere Werte von 0,6-0,8 festgesetzt sind.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist die Randbebauung als geschlossener Riegel aus Lärmschutzgründen und mit einer Mindesthöhe umzusetzen. Diese Grundstücke wie auch alle anderen Bauflächen werden intensiver baulich genutzt zugunsten eingeschränkter Nutzungen auf ihren nicht überbaubaren Flächen selbst und für mehr öffentliche Grünräume.

Im WA3 und im Sondergebiet (SO-Forschung) wird eine Grenze als Obergrenze von GRZ 0,5 festgesetzt, da sich das Baufeld zum einen aus der aus Lärmschutzgründen verschobenen Baugrenze (im WA3) ergibt und zum anderen der Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten (im SO Forschung) zugrunde gelegt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist mit dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 BauNVO geregelt, was bedeutet, dass nur 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. (Überschreitung im WA möglich, siehe oben).

Bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Anlagen nach § 19 BauNVO Abs.4 *außer Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten*, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, diese überschreiten, maximal bis insgesamt 0,8.

Da für viele Grundstücke im WA2 die GRZ von 0,5 erforderlich wird, ist eine geringere *Überschreitung mit Nebenanlagen von bis zu 25 %* festgesetzt und damit eine Überbauung von 62,5 % insgesamt möglich.

Für Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 soll eine reguläre Überschreitung von bis zu 50 % der zulässigen GRZ angewendet werden, sodass max. 0,6 für eine Überbauung möglich ist.

Die geschlossene Randbebauung von Nordwesten bis Norden des Baugebietes ist aus Lärmschutzgründen (siehe Punkt 8 Immissionsschutz) und aufgrund der intensiven, höheren Bebauung der schmalen Grundstücke mit einer GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt, das heißt zwischen 60 % und 80 % bebaubar. 80 % gilt auch für alle weiteren Nebenanlagen als Obergrenze. Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist hier nur in geringem Ausmaß zulässig (siehe § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird im Bebauungsplan für die Neubaugrundstücke zum einen mit Bestimmung der *Oberkante Fertigfußboden (OKFF)* als gerundeter Wert für jedes Grundstück in seinem Baufeld festgesetzt. Aufgrund der bereits vorliegenden Konkretisierung der Gebäudeplanung ist dieser Wert als verbindliche Angabe vorhanden. Es wird zu diesem eine Spanne von 1 Meter, jeweils bis zu 50 cm höher oder tiefer festgesetzt, um Spielraum für die tatsächliche Höhe der OKFF zu haben und eine Angleichung zu der jeweils anliegenden Erschließungsstraße vornehmen zu können. Dadurch wird die Barrierefreiheit bzw. die technische optimierte Lösung für die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück begünstigt.

Die „50 cm-Regelung“ betrifft auch die festgesetzten First- und Traufhöhen.

Als Gebäudehöhenbegrenzung der Hauptgebäude wird eine max. Firsthöhe (FH) und eine max. Traufhöhe (TH) für jede Baufläche festgesetzt, sodass gemeinsam mit der festgesetzten OKFF die jeweilige max. Gebäudehöhe geregelt ist. Dem Bezugspunkt liegt die Vermessung auf DHHN 2016 zugrunde. Diese Regelung ist auf die städtebauliche Konzeption ausgerichtet.

Die ergänzende Festsetzung zur Unzulässigkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen dient der weiteren Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die geplante Höhenstaffelung sowie die Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild dauerhaft gewahrt bleiben.

Ausnahmsweise zulässige technische Aufbauten der Energieerzeugung, der Belüftung sowie Aufzugsüberfahrten in den Teilbereichen WA 1.2 a, b und c berücksichtigen die Anforderungen an moderne, energieeffiziente und barrierefreie Gebäude. Die festgesetzte maximale Überschreitung von 2,30 m ergibt sich aus den konstruktiven Anforderungen entsprechender technischer Anlagen, insbesondere der Energieerzeugung und haustechnischen Versorgung. Die Beschränkung der Überschreitung sowie der erforderliche Abstand von mindestens 4,00 m zum Gebäuderand stellen sicher, dass die technischen Aufbauten gegenüber der Hauptkubatur optisch zurücktreten und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Attika von Risaliten um bis zu 0,50 m für technische Aufbauten der Energieerzeugung ermöglicht deren gestalterisch integrierte Unterbringung, ohne die architektonische Gliederung der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen.

Die textliche Festsetzung zu Einschränkungen in der Nutzung der Dachbereiche unter möglichen Schrägdächern der Riegelbebauung soll sicherstellen, dass keine Aufenthaltsräume für Menschen (nur vorübergehender Aufenthalt möglich) in den Straßen zugewandten Gebäudeseiten gem. Landesbauordnung M-V, § 2 Abs.5 entstehen. Eine entsprechende Festsetzung zur straßenabgewandten Seite ist festgesetzt.

Die 2. Traufhöhe bezieht sich auf die Bauflächen, in denen Schrägdächer (ohne weitere Angabe der Dachneigung) möglich sind, wodurch bei der Ausbildung mehrerer Firstpunkte eigene Traufen (oder Kehlen) entstehen können, die über der festgesetzten 1. Traufhöhe dieser Bauflächen liegen.

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe in den Baugebieten WA 2 durch Risalite dient der architektonischen Gliederung und gestalterischen Aufwertung der Gebäudekörper. Durch die Ausbildung einzelner vorspringender Gebäudeteile mit Flachdächern kann die Fassadengestaltung gegliedert und die städtebaulich gewünschte Differenzierung der Baukörper unterstützt werden.

Die Begrenzung der zulässigen Überschreitung auf maximal 2,00 m stellt sicher, dass die Grundwirkung der festgesetzten Gebäudehöhen sowie die angestrebte städtebauliche Höhenentwicklung des Quartiers erhalten bleiben. Gleichzeitig wird ein ausreichender gestalterischer Spielraum für die Ausbildung zeitgemäßer und hochwertiger Wohngebäude geschaffen.

Die Zahl der Vollgeschosse werden für jede Baufläche als Mindest- und Höchstvollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Dadurch wird verhindert, dass eine Einzelhausbebauung mit zu geringer Gebäudehöhe entsteht, wodurch der angestrebte städtebauliche Charakter dieses Gebietes nicht erfüllt werden würde. Für die Riegelbebauung ist die Geschosszahl aus Lärmschutzgründen zwingend festgesetzt.

6.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden.

Die offene Bauweise (**o**) nach Abs.2 (regulär bis zu 50 m Gebäudelänge) ermöglicht die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die baurechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO M-V) sind zu beachten. Entsprechend der städtebaulichen Idee eines neuen nachhaltigen, sozialen, nachbarschaftlichen und alternativen Wohnungsangebot sind diese Hausformen zulässig, ohne sie konkreter auf den jeweiligen Baugrundstücken festzusetzen.

Die offene Bauweise bezieht sich auf alle im Gebiet (WA2) angeordneten Baufelder.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 28 m innerhalb der offenen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 dient der Sicherstellung einer aufgelockerten und ortsverträglichen Bebauungsstruktur. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden. Die Baufelder bieten Platz für mehrgeschossige Wohn- und (Geschäfts-)häuser mit neuen Wohnungsmietangeboten einschl. für gewerbliche Zwecke (siehe Art der Nutzung) wie auch zur Eigentumsbildung.

Für die Bauflächen in WA 3 gilt diese Regelung nicht. Hier ist die Begrenzung der Gebäudelänge nicht notwendig, da sich die Länge hier auf die bauordnungsrechtlich möglichen Maße innerhalb der dort festgesetzten Baugrenze bezieht.

Die im Nordosten und Norden umgebende Randbebauung- (Riegel) ist als eine geschlossene Bauweise (**g**) gemäß § 22 Abs.3 BauNVO zulässig. Städtebaulich wie auch aus Lärmschutzgründen ist die geschlossene Bauweise für diesen Bereich erforderlich.

Die abweichende Bauweise (**a**) ist für das Grundstück der ZELT gGmbH (SO Forschung) festgesetzt, da sich das Grundstück mit seiner großen Baufläche (in Tiefe und Breite mit über 50 m) separat von den anderen Bauflächen des Bebauungsplans, direkt an der Seestraße gelegen, befindet und bereits über eine bestehende Bebauung verfügt, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans unabhängig von einer Orientierung an offener oder geschlossener Bauweise geringfügig erweitert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen nach § 23 BauNVO in diesem Bebauungsplan beziehen sich im Prinzip auf die bisher geplanten Gebäude, die von dem *Büro Milatz.Schmidt Architekten GmbH* aus Neubrandenburg entwickelt wurden. Das bedeutet auch, dass die Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen unterschiedliche Maßangaben haben. Das Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß über die Baugrenze hinaus ist gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig. Da die Baufelder jedoch für weitere Bauteile nicht ausreichen, sind darüber hinaus Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Erker und Terrassen textlich festgesetzt. Bei wiederum Einschränkungen dieser Art

hängt es mit geplanten Baumstandorten auf den jeweils westlichen Seiten der Planstraßen F und G zusammen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (siehe § 19 Abs. 4 Punkt 2 BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4, Punkt 3), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Einschränkung gibt es für die Abstände zwischen Verkehrsflächen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Hauptgebäuden und ihren verlängerten Baufluchten bzw. Baugrenzen, um unverbaute Grundstücksbereiche in diesen Zonen aus gestalterischer Sicht zu sichern.

Eine Ausnahme für die Baufläche WA 1.1 ist auf diesen Flächen für eine Fahrradabstellanlage geregelt.

Zu den privaten, öffentlich nutzbaren Grünflächen soll von den Bauflächen ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden, der ebenso textlich festgesetzt ist.

Um ein geordnetes unverbautes städtebauliches Bild an den öffentlichen Verkehrsflächen und für die öffentlichen zugänglichen Grünbereiche und damit den einsehbaren Bereich zu erhalten, sollen die oben genannte Einschränkungen in diesen Bereichen erfolgen. Die beabsichtigte gestalterische Qualität in diesen Zonen soll lediglich durch die Hauptgebäude selbst und ihre gestalteten Gartenbereiche bestimmt werden.

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

Zu diesen Maßnahmen, die als Festsetzung getroffen wurden, wird im Folgenden ausgeführt.

Die Festsetzung zum Einbau von Wurzelsperren im Bereich geplanter Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen dient dem Schutz angrenzender Verkehrs- und Leitungsinfrastrukturen vor möglichen Schäden durch Wurzelwachstum. Gleichzeitig wird die langfristige Entwicklung straßenbegleitender Begrünungsmaßnahmen gesichert.

Durch den Einsatz geeigneter Wurzelsperren bzw. Wurzelschutzplatten soll verhindert werden, dass Wurzeln befestigte Verkehrsflächen, Bordanlagen sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigen oder beschädigen. Die Festsetzung gewährleistet damit sowohl die Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur als auch die nachhaltige Entwicklung der festgesetzten Baumstandorte.

Die festgelegten Mindestmaße und Einbautiefen orientieren sich an den technischen Anforderungen zur wirksamen Begrenzung des Wurzelwachstums im unmittelbaren Nahbereich der Verkehrsflächen und dienen einer dauerhaft konfliktarmen Integration der Begrünungsmaßnahmen in den Straßenraum.

Die Festsetzung zur Begrenzung des Versiegelungsgrades für offene Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehruzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege dient der Minimierung der Bodenversiegelung und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes gefördert und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Die Festsetzung unterstützt damit die Ziele einer klimaangepassten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie den schonenden Umgang mit Boden gemäß § 1a BauGB. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts und zur Verringerung der Belastung vorhandener Entwässerungssysteme bei.

Die Begrenzung der Versiegelung auf maximal 75 % berücksichtigt zugleich die funktionalen Anforderungen an die Nutzbarkeit und Befahrbarkeit der Flächen, insbesondere für Stellplätze und Feuerwehruzufahrten.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, ist der Erhalt vorhandener geschützter Bäume festgesetzt und der Erhalt weiterer Bäume, Sträucher und Hecken anzustreben. Eine 10% Regelung für die Neupflanzung auf jedem Baugrundstück ist festgeschrieben.

Die geschützten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB teilweise in den Plan übernommen. Zu erhaltende Bäume, die unter Naturschutz stehen bzw. erhaltenswert sind, werden auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) benannt und bewertet. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind im Plan enthalten. In den im Plan gekennzeichneten und festgesetzten Straßenflächen sind Straßenbäume inbegriffen, die in einer konkreten Straßenplanung berücksichtigt werden und durch textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert sind.

In den Stellplatzanlagen sind in Abständen auch Baumstandorte mit ausreichend Platz für den Pflanz- und Lebensraum (Baumscheibe) zu integrieren, auch in der privaten Parkfläche. Textliche Festsetzungen sind dazu getroffen.

Sollte die Fällung von geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme zu stellen und die verlorengehenden Bäume im Plangebiet oder im angrenzenden Naturraum zu ersetzen. Der Baumschutzkompensationserlass ist zu beachten, indem dort nach Pkt. 3.1.8 eine Ersatzpflanzung in der Pflanzqualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) zu erbringen ist.

Das Anpflanzgebot von einem mittelgroßen Baum und ein Obstbaum auf dem Grundstück ab angefangener 400 m² Grundstücksfläche trägt ebenso zur Entwicklung von Natur im Wohngebiet selbst bei und erhöht außerdem eine Durchgrünung mit Bäumen auch aus klimatischer Sicht und gestaltet den städtebaulichen Raum dieses großen Baugebietes neben den Bäumen im öffentlichen Bereich dieses Geltungsbereiches. Pflanzlisten für Bäume und Sträucher sind festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen, die vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie die Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans verbindliche Vorgaben. Sie basieren auf der Herleitung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Umweltbericht.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor der Baufeldfreimachung zu realisierende Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel sowie das Ersatzhabitat und die Umsiedelung von Reptilien vorgeschrieben.

Vermeidungsmaßnahmen sind der Erhalt von Pufferzonen in der Ölmühlenbachniederung, die ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung.

Der Ausgleich und Ersatz der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird über eine Zuordnungsfestsetzung geregelt.

Den Eingriffen werden insbesondere folgende Maßnahmen zugeordnet:

- die Anlage von Wald durch Pflanzung standortheimischer Gehölze
- der Aufbau eines Waldrandes durch Anpflanzung von Sträuchern auf Acker- und Intensivgrünland,
- die Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe

Die Kompensationsmaßnahmen KM4 gemäß Umweltbericht bzw. M4 laut Planzeichnung (Umwandlung von Intensivacker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese) und die CEF-Maßnahme Brutvögel³ gemäß Umweltbericht bzw. M5 laut der Planzeichnung (Entwicklung eines Ersatzhabitates für den Neuntöter) regelt den Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in der Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstück 4/4. Die entsprechenden Flächen sind im Planteil 2 der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten CEF-Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen (wie beispielsweise die Anbringung von Ersatzquartieren) sind zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich. Eine zeichnerische oder textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt insoweit nicht, da eine parzellenscharfe Verortung der Maßnahmenstandorte innerhalb des Plangebietes nicht abschließend möglich bzw. fachlich nicht erforderlich ist.

Die Maßnahmen werden daher im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB verbindlich geregelt. Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und stellt sicher, dass Art, Umfang, Anzahl und funktionale Anforderungen der CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung vor Eingriffsbeginn gewährleistet werden.

Die Sicherung erfolgt insbesondere für Maßnahmen, deren konkrete räumliche Lage innerhalb bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet im Bebauungsplan nicht hinreichend bestimmt festgesetzt werden kann, ohne dass hierdurch die fachliche Wirksamkeit der Maßnahmen beeinträchtigt wird.

Damit wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung abschließend bewältigt werden und die Umsetzung der Maßnahmen vor Realisierung der Vorhaben rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Die Gestaltung des Bauareals ist auf eine offene durchgrünte Anlage ausgerichtet, wobei privat wie öffentlich nutzbare zugängliche Zonen ein homogenes grüngestalterisches Bild ergeben sollen.

Ein öffentlich nutzbarer Grünzug quert in Angrenzung an die Bauflächen WA1 das Baugebiet von Ost nach West. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie kleine Rasenflächen werden für diesen Bereich im Bebauungsplan mind. 6 mittelgroße bis große und 20 kleinkronige Bäume festgesetzt.

Dabei sind standortgerechte Bäume der festgesetzten Pflanzlisten zu wählen, die einer festgesetzten Parkanlage gerecht werden.

Zur Pflege und Bewirtschaftung sowie Erreichbarkeit mit entsprechenden Nutzfahrzeugen sind Zufahrtswege geplant, die auch das Regenrückhaltebecken und die Spielplätze betreffen.

Besonders in den öffentlich nutzbaren Grünflächen aber auch den privaten Gärten sollten Vorsorgemaßnahmen für den Rückstau von Regenwasser durch Mulden, kleine Senken und Gräben getroffen werden, da Starkregenereignisse zunehmen und die Bodenqualität eine Versickerung erschwert bzw. nicht gegeben ist (siehe auch Punkt 5.1.). Aufgrund der Geländetopografie können diese Modellierungen der Bodenoberfläche in die jeweilige Gestaltung gut integriert werden. Die zeitweisen stehenden kleinen Wasserflächen bieten Gestaltungsqualität und unterstützen die Artenvielfalt von Fauna und Flora. Nicht abgeleitetes Regenwasser ist für die Pflege der Grünbereiche auf den Grundstücken vorzuhalten. Textliche Festsetzungen sind dazu formuliert. Grundsätzlich ist aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse des Bodens in das neue Entwässerungssystem einzuleiten, das dann in ein Regenrückhaltebecken weiterleitet und schließlich in den Ölmühlenbach entwässert.

Einzelne kleine festgesetzte Grünflächen, insbesondere an der Kurvenstelle der Planstraße A, bieten die Möglichkeit von solitären Bepflanzungen, Schmuckpflanzung, Bänke zum Anhalten, (Warten, Treffen) u.a., wodurch ein besonders gestalteter Aufenthaltsbereich auch direkt an der Straße geschaffen werden kann.

Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sind getroffen worden, um den Gartenstadt-Charakter zu unterstreichen.

6.4 Verkehrskonzept

6.4.1 Äußere Erschließung

Die vorliegenden Planungen zur Verkehrsinfrastruktur weisen die äußere Anbindung des BPlan-Gebietes über 3 Knotenpunkte aus. Im Verlauf der Seestraße entstehen mit den Planstraßen A und B zwei neue Gebietsanbindungen. Zusätzlich wird eine große

Parkierungsanlage über die Seestraße angebunden. Die Hauptanbindung an das übergeordnete Bundesstraßennetz erfolgt über den Knotenpunkt B 104/ B 192 /Seestraße.

Auf der Grundlage der modellhaft ermittelten Verkehrsbelastung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der gemäß Regelwerk erforderlichen Qualitätsstufe D nachgewiesen (vgl. Auszug aus der Verkehrstechnische Untersuchung, Knotenpunkt B 104/B 192/Seestraße).

Im Verlauf der B 104/ Weitiner Straße ist die Gebietsanbindung über eine Einmündung (Nutzung vorhandene Anbindung Baurep GmbH) mit der verkehrsrechtlichen Anordnung „Rechts rein/ rechts raus“ vorgesehen. Ein Linksein-/ -abbiegen beim Befahren und Verlassen des Gebietes wird aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt. Dazu ist nach Festlegung des Baulasträgers SBA Neustrelitz der vorhandene Mittelstreifen baulich zu schließen. Für den in das Gebiet einfahrenden Rechtsabbieger aus Richtung Westen ist eine separate Rechtsabbiegespur unter Beachtung der vorgelagerten Busbuchung geplant.

6.4.2 Innere Erschließung

Die bereits unter Punkt 6.1.dargestellten Lagebezüge der Erschließungsstraßen sind öffentliche und private Straßen. Die öffentlichen Straßen wurden anfangs durch die Planstraße A, B und C vorgegeben und durch eine konkrete Straßenplanung des Büros *TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen* aus Neubrandenburg bestimmt und in Lage und Maß übernommen. In der weiteren Diskussion zum Verkehrskonzept sind dann Planstraße D und E als öffentliche Straßen dazugekommen. Die Maße für die Planstraßen sind im Plan als gesamte Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB in enger Anlehnung an die parallel erarbeitete Vorplanung der Verkehrsanlagen mit nur geringen Reserven angegeben.

Die Planstraße **A** ist die Hauptverkehrsachse im Gebiet und erschließt zu ihren beiden Seiten Baugrundstücke und den östlich gelegenen Teil der Stellplatzanlage an der Planstraße D sowie über diese die geplante Spielplatzfläche. Zwischen den Stellplätzen sind entsprechend ausreichend breite Wegefurten zu gewährleisten, um auch fußläufig in diese Bereiche zu gelangen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert ggf. eine mögliche Weiterführung der Planung. Der Ausbau der Straße soll mit beidseitigen Gehwegen und öffentlichen Parkplätzen einschließlich Grünstreifen und Baumpflanzungen erfolgen. Sie soll als verkehrsberuhigt gewidmet werden.

Die Planstraße **B** beginnt mit der nördlichen Zufahrt in das Baugebiet und mündet in die Seestraße. Der Zweirichtungsverkehr mit einseitigem Gehweg und auf der anderen Straßenseite Zufahrten zu den senkrecht angeordneten Stellplätzen (privat) wird auch verkehrsberuhigt geregelt. Baumpflanzungen sind in Abständen zwischen den Parkplätzen vorgesehen und auch textlich festgesetzt. Der nördliche Zufahrtsbereich, wird als Straßenschleife ausgebildet, da hier nur „rechts rein und rechts raus“ gefahren werden kann und schließt nach Süden an die öffentliche Planstraße E an. Hier sind beidseitig Gehwege vorgesehen. In der Straßenschleife liegt auch die Zufahrt- und Abfahrt des

Gewerbegrundstücks der Baurep GmbH. Diese Planstraße erschließt die südlich angrenzenden Wohngebäude und die nordöstlich gelegenen Teile der Stellplatzanlage durch Anschluss an die Planstraße D und an den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. In der Mitte ist ein Grünstreifen geplant, der Baumpflanzungen erhält.

Die Planstraße **E** wird einen Gehweg, Parkplätze einschließlich Grün und Bäume enthalten und verkehrsberuhigt zu befahren sein.

Die privaten Stellplätze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße **D**. Sie führt im Süden an die Planstraße A heran und weiter an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zwischen den Stellplätzen sind entsprechend ausreichend breite Wegefurten zu gewährleisten, um Zufahrten zu den Bewirtschaftungsbereichen und für Wegeanschlüsse freizuhalten.

Die Planstraße **C** führt mittig der Planstraße A nach Süden entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und erschließt westlich anliegende neue Baugrundstücke. Sie endet in einer Wendefläche. Diese Straße ist als Erschließungsstraße mit einer voraussichtlichen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Sie erhält beidseitig Gehwege und Parkplätze auf der östlichen Seite. Zwischen dem westlichen Gehweg und der Straße werden in Senkrechtaufstellung private Stellplätze entstehen. Die bestehende Wegeführung Richtung Seestraße und der Parkplatz für die Gartenanlagen bleiben zum Teil erhalten und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine Anbindung dieser Parkplatzfläche über den Wendebereich wird außerhalb des Planverfahrens geprüft.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwei private Erschließungsstraßen geplant, die senkrecht auf die Planstraße A zuführen. Sie bleiben Stichstraßen und werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Diese Straßen sollen verkehrsberuhigt sein. Sie erschließen jeweils beidseitig Baugrundstücke und enden am Grünzug. Wendeflächen sind eingeplant. Die westlich im Plangebiet eingeordnete Straße Planstraße **G** hat über eine Treppenanlage/ Rampe eine Fußwegeverbindung durch das nördlich angrenzende Gebäude. Die östlich davon gelegene Planstraße **F** erhält über die Wendefläche hinweg eine barrierefreie Anbindung durch das nördlich anschließende Gebäude hindurch.

In allen geplanten Straßen ist Rad- und Fußverkehr möglich. Durch den Grünzug werden für die Öffentlichkeit nutzbare Wege für Fußgänger geführt. Die westlich gelegene und über die Seestraße erschlossene private Parkfläche erhält zwei in Richtung Norden und einen in Richtung Osten führenden privaten Fußweg, um kurze Entfernungen zu den Wohnungen zu erzielen.

Durch den geschlossen gebauten „Riegel“ sind an 2 Stellen öffentliche Durchgänge durch die Gebäude geplant, die rechtlich mit einem Geh- und Leitungsrecht gesichert sind und den Anschluss an die Weitzer Straße zur Fußgängerüberführung und an die dortige Bushaltestelle herstellen.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Das Angebot von Stellplätzen auf der privaten Parkfläche an der Seestraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und auf den Flächen privater Stellplätze beidseitig der Planstraße D soll auf Nachfrage und mit individuellen vertraglicher Vereinbarungen mit den Nutzern einer Wohnung oder eines Gewerbes geregelt werden und ist nicht in abschließender Zuordnung zu den Gebäuden geplant, wobei kein Stellplatz weiter als 100 m von der Wohnung bzw. dem Gewerbe entfernt sein soll. Gleiches wird bei den Angeboten von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung an der Planstraße C, die eine private Fläche für Stellplätze ist und für Stellplätze in den Gebäuden Anwendung finden. Die Flächen der privaten Stellplätze an der Planstraße B sind für Gewerbe und Wohnen vorbehalten.

Zu den privat nutzbaren Stellplätzen, kommen Angebote im öffentlichen Raum dazu. In den Planstraßen A, B, C und E werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Parkplätze entstehen, die für Kunden- und Besucherverkehr gedacht sind einschließlich jeweils barrierefreier Stellplätze. Teilweise werden bei Bedarf auch Möglichkeiten zum öffentlichen Parken in den Flächen für private Stellplätze bestehen. Überschlägig werden dann insgesamt im Gebiet ca. **25** Parkplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden drei klar strukturierte Stellplatzbereiche ausgewiesen, die den ruhenden Verkehr effizient und geordnet aufnehmen und gleichzeitig einen Beitrag zur städtebaulichen Qualität leisten:

- An der Seestraße, neben den privaten Stellplätzen des Geschäftshauses der „ZELT gGmbH“, entstehen ca. **105** Stellplätze in einer privaten Parkfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Entlang der Planstraße **B** sind ca. **45** Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Diese Anordnung ermöglicht eine platzsparende und verkehrsberuhigende Integration in das neue Wohnquartier.
- Östlich der Bebauung, ebenfalls in Senkrechtaufstellung zur Planstraße **D** beidseitig, entstehen ca. **40** Stellplätze, die eine ausgewogene Verteilung der Parkmöglichkeiten im Plangebiet sicherstellen.
- In der Planstraße **C** entstehen an ihrer westlichen Seite ca. **30** Stellplätze geplant.

In den Planstraßen und entlang dieser in Bereichen der Stellplätze sind verbindliche Festsetzungen zur Mindestanzahl von Bäumen getroffen. Damit wird nicht nur das Ortsbild aufgewertet, sondern außerdem verhindert, dass durchgängig versiegelte Flächen entstehen. Die geplante Gestaltung trägt zu einem angenehmen Mikroklima bei und unterstützt die Ziele einer klimaangepassten, nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zusätzliche Stellplätze können – abhängig von den finalen Gebäudekonzepten – im Erdgeschoss der künftig geplanten Häuser der Riegelbebauung vorgesehen werden. Insgesamt lassen sich auf diese Weise voraussichtlich etwa ca. **45** Stellplätze realisieren.

Dem Gesamtkonzept liegt die Annahme eines zunehmend umweltbewussten Mobilitätsverhaltens der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zugrunde – mit dem Ziel, den Individualverkehr mit dem PKW nachhaltig zu reduzieren.

Fahrradstellplätze

Gemäß § 49 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Auf die Fahrradabstellanlagensatzung – FAAS der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird verwiesen.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung wird ein besonderes Augenmerk auf ein nachhaltiges und fahrradfreundliches Mobilitätskonzept gelegt. Ziel ist es, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern komfortable und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereitzustellen. Öffentliche Fahrradabstellbügel werden je nach Bedarf integriert und bei Konkretisierung der Straßen- und Freiraumplanung berücksichtigt.

Zur Umsetzung dieses Ziels sind in den Gebäuden der Riegelbebauung Abstellräume für Fahrräder in der jeweiligen Erdgeschosszone vorgesehen. Ergänzend dazu können in den Außenanlagen Standorte für Fahrradabstellanlagen als Nebenanlagen errichtet werden.

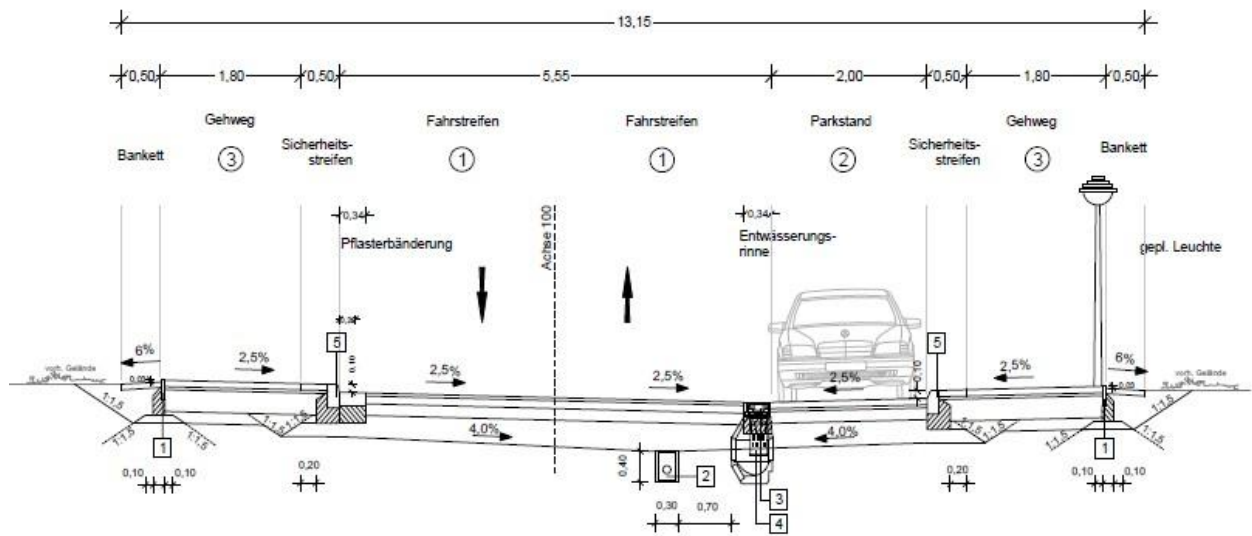
Für die Mehrzahl der Bauflächen WA2 sind darüber hinaus Stellplätze für kleine Nebengebäude nach dem Städtebaulichen Konzept vorgesehen, die ebenfalls zur Unterbringung von Fahrrädern genutzt werden können.

Mit diesen Maßnahmen wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Radverkehrs geleistet und die Grundlage für ein zukunftsorientiertes, umweltfreundliches und lebensnahes Wohnquartier geschaffen.

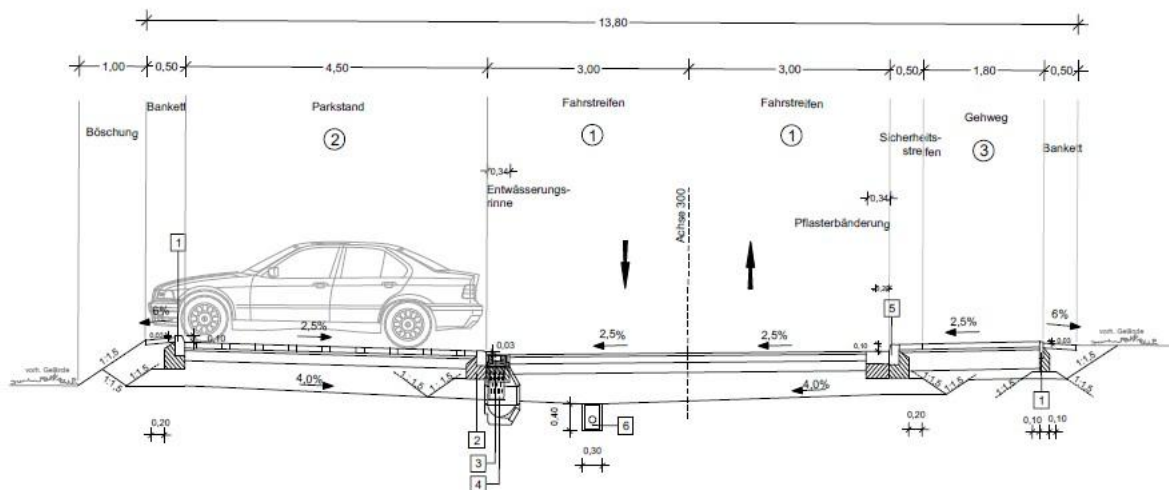
6.4.4 Regelquerschnitte der Planstraßen

Zur Veranschaulichung einer möglichen Gestaltung der Straßenräume sind ergänzend zur Planzeichnung schematische Regelquerschnitte dargestellt.

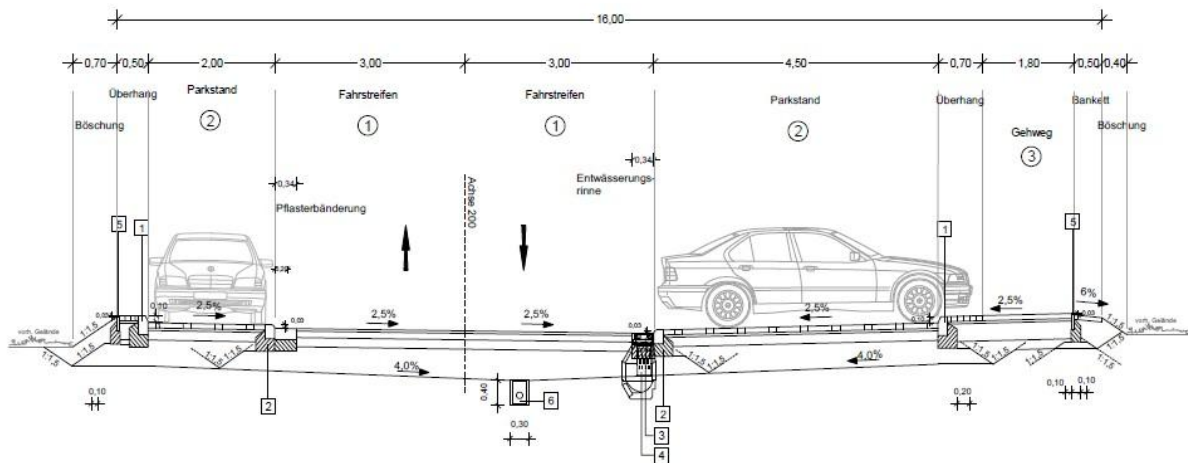
Planstraße A



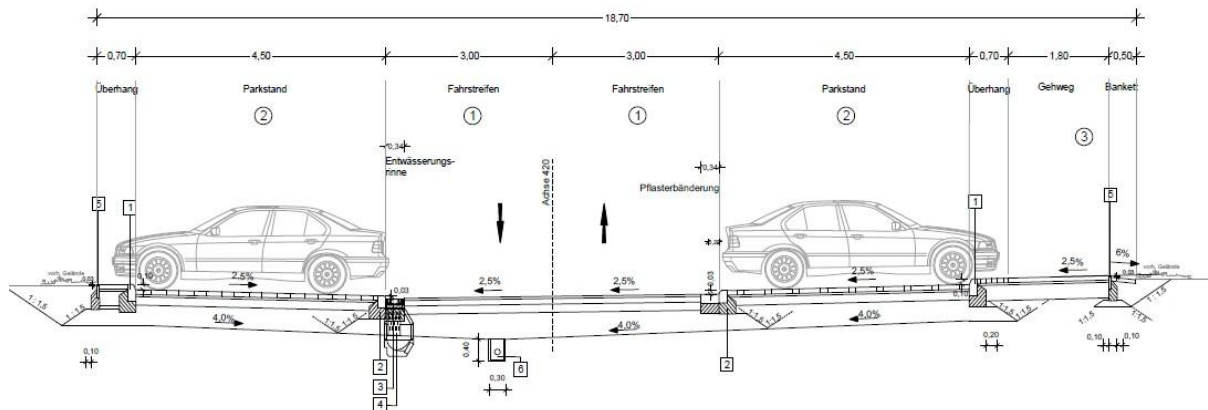
Planstraße B



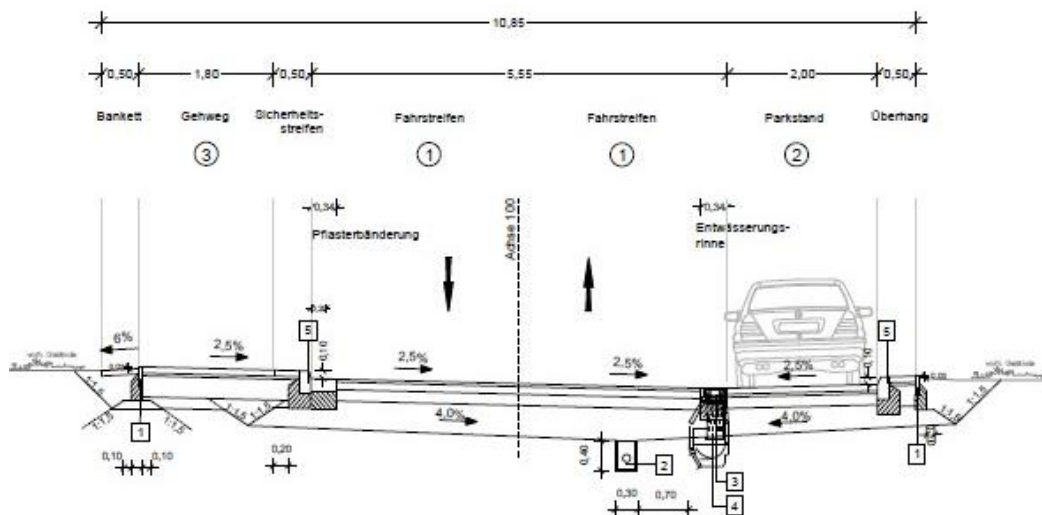
Planstraße C



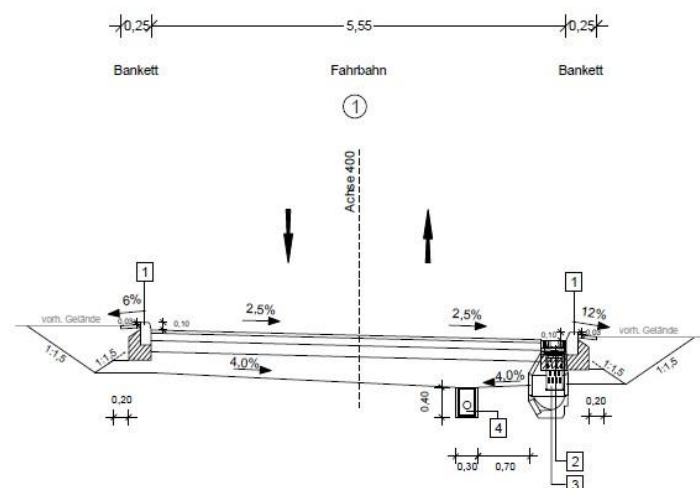
Planstraße D



Planstraße E



Planstraße F und G



6.5 Grünflächen und Spielplätze

Im Plangebiet sind Grünflächen sowie Spielplätze festgesetzt und werden entsprechend ihrer jeweiligen Funktion als wohnungsnahe Freiräume zur Erholung, Begegnung und kindgerechten Nutzung entwickelt.

Ein Grünanlagenkonzept wird für die konkrete Gestaltung der Grünbereiche erstellt, einschließlich der Berücksichtigung von Spielgeräten, Bankstandorten, Informationselemente, künstlerische Objekte, evtl. mit Wasser (z.B. Trinkwasserbrunnen), Schatten- und Sonnenplätzen, für Jung und Alt, Ruhezonen, Wegeführungen und ihre Ausbauarten, um vorrangig dem fußläufigen Verkehr gerecht zu werden.

Barrierefreie Lösungen stehen für alle Angebote im Mittelpunkt der Betrachtung. Die funktionsfähigen Anschlüsse an die angrenzende Umgebung sind für die Rad- und Fußwege ebenso von Bedeutung.

Die größeren Spielplatzflächen sind mit einem Symbol für „Spielplatz“ im Plan gekennzeichnet. Es sollen Angebote für Kinder im Alter von 3-6 (kleine einzelne Geräte und Einrichtungen mit Sonnenschutzangebot - siehe Festsetzung) und für das Alter 6-12 (Nutzfläche mind. 300 m², gesamt 800 m²) im Gebiet neu entstehen. Für Kinder ab 12-18 Jahren ist im Umkreis von 300 m ein Angebot vorhanden, wodurch hier keine Plätze angelegt werden müssen. Eine innovative Alternative ist aber nicht ausgeschlossen, zumal einfache plane und größere Flächen für jegliche Ballspiele oder andere Bewegungsspiele immer nachgefragt sind.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften als Festsetzung aufgenommen. Sie sind zu Materialien, Dachformen und Dachneigung zu Hauptgebäuden, Dach- und Wandbegrünung, Werbeanlagen und Einfriedungen formuliert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden festgesetzt, um für das geplante Quartier „Broda-Neukrug“ ein gestalterisch zusammenhängendes und qualitätvolles Ortsbild im Sinne einer modernen Gartenstadt zu sichern. Ziel ist es, eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung bei gleichzeitiger architektonischer Vielfalt im Detail zu erreichen.

Die Regelungen zu Fassadenmaterialien und Farbgebung gewährleisten eine abgestimmte Gestaltung der Gebäude und vermeiden gestalterische Brüche innerhalb des Quartiers. Die Beschränkung auf überwiegend helle Fassaden trägt zudem zur Reduzierung von Aufheizungseffekten in den Sommermonaten bei und unterstützt somit klimatische Zielsetzungen.

Vorgaben zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Nebenanlagen unterstützen darüber hinaus den angestrebten grünen Charakter der Gartenstadt. Die Vorgabe von ausschließlich Hecken als Einfriedungen entlang der Straßenräume vermeidet eine visuelle Abschottung durch bauliche Einfriedungen.

6.7 Hinweise

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

Weitere Hinweise sind auf dem Plan zu Verkehrsflächen und Bodendenkmalschutz aufgeführt.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz

7.1 Abfallentsorgung

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

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt durch Sammelfahrzeuge über die vorhandenen städtischen Straßen und die privaten Erschließungsstraßen G und F, an denen die Grundstücke liegen. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Vier-Tore-Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV berücksichtigt werden.

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

7.2 Altlasten, Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine gesicherten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen. Gegebenenfalls ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen.

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

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchV Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9.1.2 „Broda Neukrug“ liegt im Einwirkungsbereich stark belasteter Verkehrsachsen, insbesondere der Weitiner Straße (B 104/B 192) und der Neuendorfer Straße. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde eine Schallimmissionsuntersuchung (Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger im April 2026, als Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt, die sowohl den Verkehrslärm als auch die im Plangebiet vorhandenen Anlagen nach TA Lärm (ZELT und BAUREP) berücksichtigt.

Die Untersuchung zeigt, dass die städtebaulichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in weiten Teilen des Plangebiets – insbesondere straßennah – überschritten werden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht belaufen sich im zukünftig bebaubaren Bereich auf bis zu maximal 12 dB(A) am Tage und maximal 14 dB in der Nacht. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden daher städtebauliche und bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Verkehrslärmbelastung sieht das städtebauliche Konzept eine geschlossene, mehrgeschossige Randbebauung entlang der lärmbelasteten Straßen vor (Riegelbebauung), die eine Abschirmung der dahinterliegenden Baufelder bewirkt. Ergänzend werden für besonders exponierte Bereiche Festsetzungen zur lärmabgewandten Grundrissgestaltung, zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie zur baulich geschlossenen Ausführung von Außenwohnbereichen getroffen. Der erforderliche pas-

sive Schallschutz dieser Gebäude richtet sich nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln. Die schalltechnischen Anforderungen werden im Bebauungsplan verbindlich gesichert.

Für die ZELT gGmbH wurde gutachterlich überprüft, wie die Nutzungsanforderungen mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Festsetzungen aus dem Schallschutz haben sich für die Nutzungsflächen Sondergebiet „SO Forschung“ und für einen Teil der allgemeinen Wohngebietsflächen „WA“ nicht ergeben und müssen demnach nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Riegelbebauung entlang der Planstraße B und E wurde im Schallgutachten gesondert betrachtet. Dadurch ergeben sich im Bebauungsplan bedingte Festsetzungen. In diesen wird geregelt, dass abschnittsweise Realisierungen der Riegelbebauung Voraussetzung dafür sind, dass im rückwärtigen Bereich gebaut werden kann. In der nachfolgenden Abbildung sind diese Bereiche A-D aufgeführt.

Bereich A - WA 1.3 - 1.6

Bereich B - WA 2.7 - 2.14

Bereich C - WA 1.1 - 1.2

Bereich D - WA 2.2 - 2.6

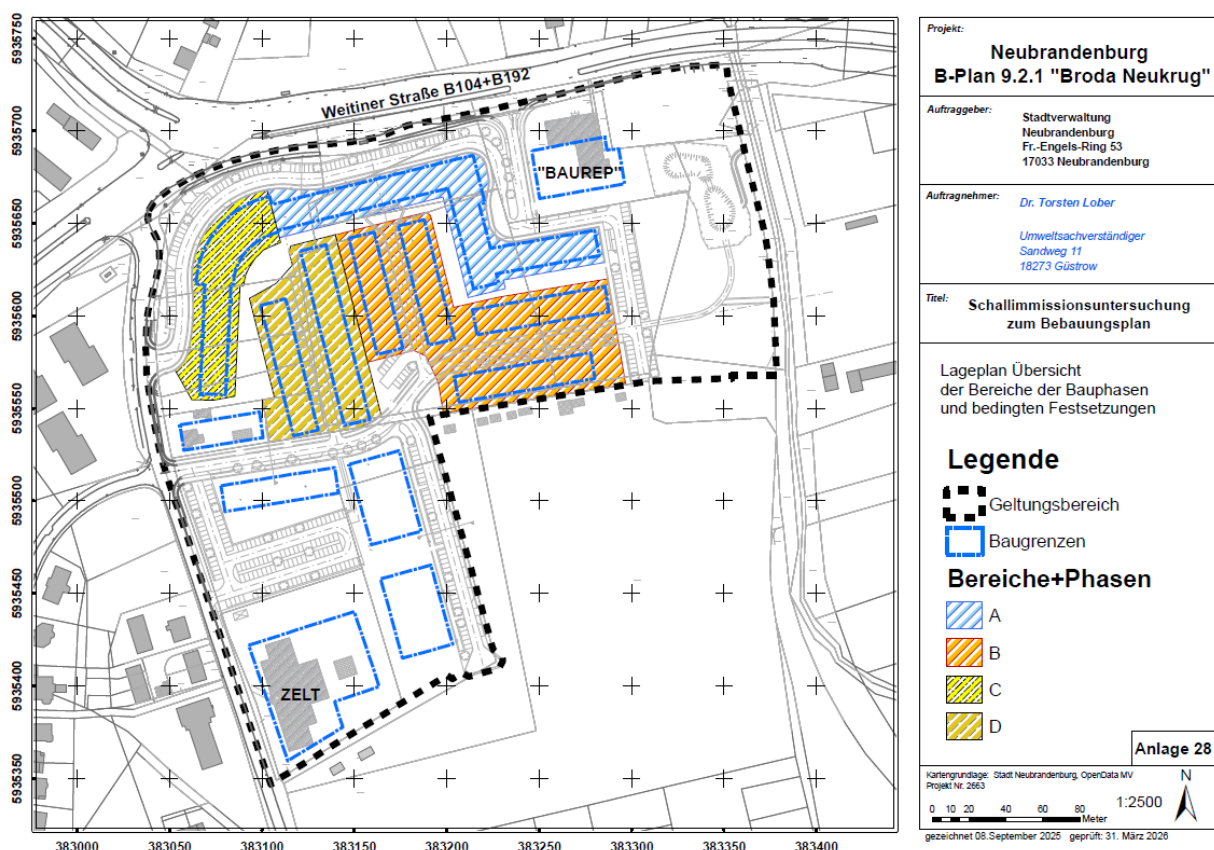


Abbildung 1: Auszug Anlage 28 aus der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9.1.2 „Broda-Neukrug“ in Neubrandenburg vom 21.04.2026

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist eine Hilfestellung für die zukünftigen Planungen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes und braucht nicht mit festgesetzt zu werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden für das im Mittel am stärksten betroffene 2. Obergeschoss ermittelt. Im Vergleich wird deutlich, dass im vorliegenden Falle die Nachtwerte maßgeblich sind. Es kommen je nach Lage der überbaubaren Bereiche die Lärmpegelbereiche II, III, IV, und V zur Anwendung.

In der Anlage 25 (hier Abbildung 2) des Gutachtens ist ein Zusammenschnitt der maßgeblichen Außenlärmpegel für diesen Bereich unter Berücksichtigung der abschirmenden Riegelbebauung dargestellt. Durch die abschirmende Wirkung treten in diesem Bereich effektiv nur noch die Lärmpegelbereiche II und III auf.

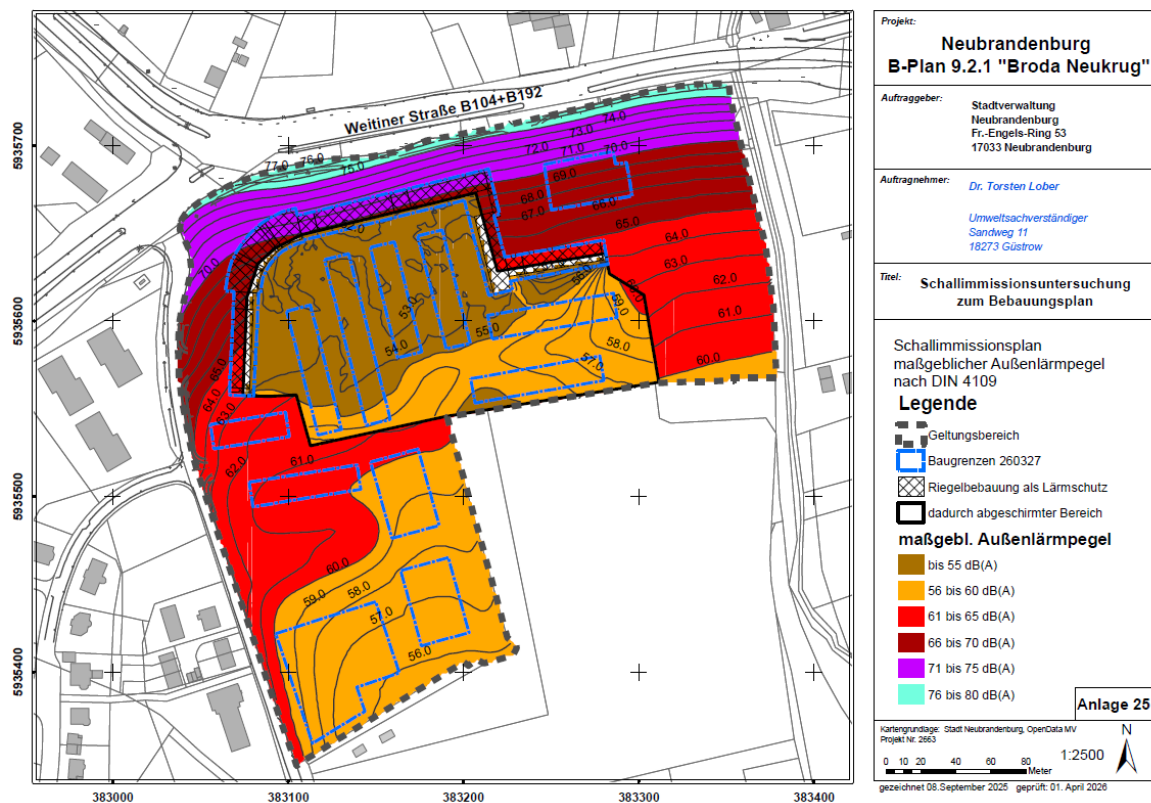


Abbildung 2: Auszug Anlage 25 aus der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9.1.2 „Broda-Neukrug“ in Neubrandenburg vom 21.04.2026

Weitere textliche Festsetzungen sind entsprechend des Gutachtens getroffen worden.

9. Ver- und Entsorgung

Für verschiedene Flächen, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem Plan gekennzeichnet sind, sind die konkreten Rechte einzeln zugeordnet.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird im Zuge der Straßenerschließung neu geregelt und die Leitungen vorrangig in diesen Straßenbereichen verlegt. Die Versorgung obliegt den Stadtwerken der Stadt Neubrandenburg. Die Trinkwasserleitung im Bereich der Kleingartenanlage wird stillgelegt und ist neu in der Planstraße A zu integrieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bei der Nutzung von Geothermie ist folgendes in der weiteren Planung zu berücksichtigen: Beim Einbau einer Wärmepumpe gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen.

9.2 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

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 zum Baugrundstück vorhanden ist. Entsprechende Leitungen sind insbesondere in den privaten Straßen vorzusehen.

Die Abwasserleitungen befinden sich in Trägerschaft der neu.wab GmbH.

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Im vorliegenden Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser in das Netz einzuleiten, da die Bodengrundverhältnisse eine Versickerung nicht hergeben. Eine Ableitung

in den öffentlichen Raum ist nicht erlaubt und durch bauliche Vorkehrungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu vermeiden. Ein separates Leitungsnetz für Regenwasser einschließlich der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens (RRB) ist in Planung. Konkrete Lagen und Größen der Leitungen und des Beckens werden mit der weiterführenden Planung dieser technischen Anlagen präzisiert.

Hochwasser und Starkregen sind zunehmend einzukalkulieren. Das Überschwemmungsgebiet beschränkt sich auf den unmittelbaren Bereich entlang des Ölmühlenbaches, woran sich auch das neue Hochwasserrisikogebiet Tollense orientiert.

Aufgrund der Topografie werden sich potenzielle Starkregenereignisse vorwiegend flächenhaft mit geringen Überflutungstiefen ausbreiten. Dennoch sind diese häufiger werdenden Wetterereignisse zu berücksichtigen, weshalb jeder Grundstückseigentümer durch geeignete bauliche Maßnahmen auch selbst vorzusorgen hat, dass für sein eigenes Grundstück wie auch das des Nachbarn und des angrenzenden öffentlichen Raums keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9.3 Löschwasserversorgung/ Brand- und Katastrophenschutz

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. Es werden 96 m³/h benötigt, ggf. ist der Anschlusspunkt an die Hauptleitung im Norden der Weitiner Straße zu nutzen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis (Radius) von 300m (Laufweg) sicherzustellen. Hierzu sind nach aktuellen Plänen (Stand 07/2025) zusätzliche Hydranten im B-Plan Gebiet vorzusehen. Dies betrifft vor allem Bereiche der Planstraße A, C, D und E.

Die bisher im Umkreis angegebenen Hydranten des Netzes der Stadtwerke reichen nicht aus um den Grundsatz sicherzustellen. Unterflurhydranten und Absperrmöglichkeiten sind, wenn technologisch möglich, so auf den öffentlichen Straßen und Wegen zu planen, dass sie stets zugänglich sind und ein Zuparken vermieden wird. Zufahrten zu den Objekten sind so zu errichten, dass sie die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen. Dies gilt für die geplante Vegetation, als auch für die Straßenverläufe.

9.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für die Neubaugrundstücke im Gebiet nicht vorgesehen. Im Rahmen der nachhaltigen Energieplanung für das Quartier Broda Neukrug wird bewusst auf eine Versorgung mit Erdgas verzichtet. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen langfristig zu reduzieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Stattdessen wurden alternative, emissionsarme Wärmequellen geprüft, die den Anforderungen an eine zukunftsfähige Energieversorgung besser entsprechen. Im Rahmen zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Broda Neukrug wurde erstmalig ein Energiekonzept zur fossilfreien Wärmeversorgung auf Quartiersebene in Neubrandenburg erstellt. Die Entscheidung gegen Gas berücksichtigt zudem die absehbare Entwicklung gesetzlicher Rahmenbedingungen und steigender CO₂-Kosten. Damit wird ein wichtiger Schritt in Richtung klimafreundlicher Quartiersentwicklung vollzogen.

9.5 Fernwärmeversorgung

Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz wäre eine mögliche Lösung der Energieversorgung des betrachteten Quartiers. Allerdings liegt dieses mit rund 700 m Luftlinie zu weit entfernt, um einen Anschluss aus wirtschaftlichen Aspekten zu rechtfertigen. Zur Umsetzung des Konzeptes wäre ein Anschlusszwang erforderlich, dessen Akzeptanz in der betroffenen Bevölkerung derzeit sehr unsicher ist. Ein weiterer Nachteil ist, dass die Fernwärme noch zu einem hohen Anteil aus Erdgas gewonnen wird. Aus den genannten Gründen wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Neubrandenburg nicht weiterverfolgt.

9.6 Telekommunikation und Multimediadienste

Im Zuge der Straßen- und Erschließungsplanung werden für alle Versorgungsträger entsprechende Leitungsführungen vorgesehen. Die Hinweise und technischen Anforderungen der Neubrandenburger Stadtwerke, der E.DIS Netz GmbH sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH werden dabei berücksichtigt.“

9.7 Elektroenergie

Für das Neubauquartier Broda Neukrug in Neubrandenburg wird eine treibhausgasneutrale Energieversorgung angestrebt. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene Versorgungsoptionen geprüft. Unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte bietet die elektrische Energie als zentrale Versorgungsform viele Vorteile. Die Stromversorgung könnte vorrangig über Photovoltaikanlagen erfolgen, die auf Dach- und ggf. Fassadenflächen installiert werden. Diese Technologie ermöglicht eine klimafreundliche, wirtschaftlich tragfähige Stromerzeugung und trägt wesentlich zur Erhöhung des Autarkiegrads des Quartiers bei. Darüber hinaus dient der erzeugte Photovoltaikstrom nicht nur der allgemeinen Stromversorgung, sondern auch gezielt der Wärmeversorgung sowie der Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Fahrräder. Für die Wärmeversorgung könnten dezentrale Konzepte eine sehr gute Alternative darstellen, wie z.B. Wärmepumpen mit geringem Kostenaufwand und hoher Flexibilität sowie Infrarotheizungen, die als wartungsarme, kostengünstige Technik ohne Komfortverlust gelten. Beide Varianten ließen sich effizient mit lokal erzeugtem Photovoltaikstrom betreiben und durch smarte Steuerungssysteme ergänzen. Mit den angedachten Konzepten ließe sich eine zukunftsfähige, nachhaltigere und wirtschaftliche Energieversorgung des Quartiers sicherstellen.

Vier neue Trafostandorte (5*5 m) sind vorgesehen, die das Gebiet im Norden und im Süden versorgen. Die Anordnung dieser Nutzungen ist für 2 Standorte aufgrund der Versorgungsbereiche und ihres Platzbedarfs und zwecks Erreichbarkeit in den Stellplatzflächen an der Planstraße B und Planstraße D festgesetzt. 2 weitere Standorte liegen an der Planstraße A bzw. an der Zufahrt Planstraße F.

Die Straßenbeleuchtung ist in den öffentlichen Straßen in den Straßenkörper integriert. Für die privaten Erschließungsstraßen muss in Ermangelung von Platz ggf. auf angrenzende private Baufelder zurückgegriffen werden.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V mit der Bezeichnung Slawenzeitliche, spätmittelalterliche Fundstreuung, Fundplatz 15.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Hinweise dazu werden auf dem Planwerk ergänzt.

10.2 Baudenkmale

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

Die aktuelle Liste der Baudenkmale kann auf der Internetseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://www.neubrandenburg.de> abgerufen werden.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 74.914 m² (7,5 ha).

Flächen	m ²	B-Plan m ²
Allgemeine Wohngebiete		31.083
davon WA 1	7.859	
davon WA 2	20.102	
davon WA 3	3.122	
Sonstiges Sondergebiet Forschung		6.731
Verkehrsflächen		22.169
davon Straßenverkehrsflächen	14.564	
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.244	
davon Flächen für Nebenanlagen	2.361	
Flächen für Versorgungsanlagen		132
Grünflächen		14.799
Gesamt		74.914