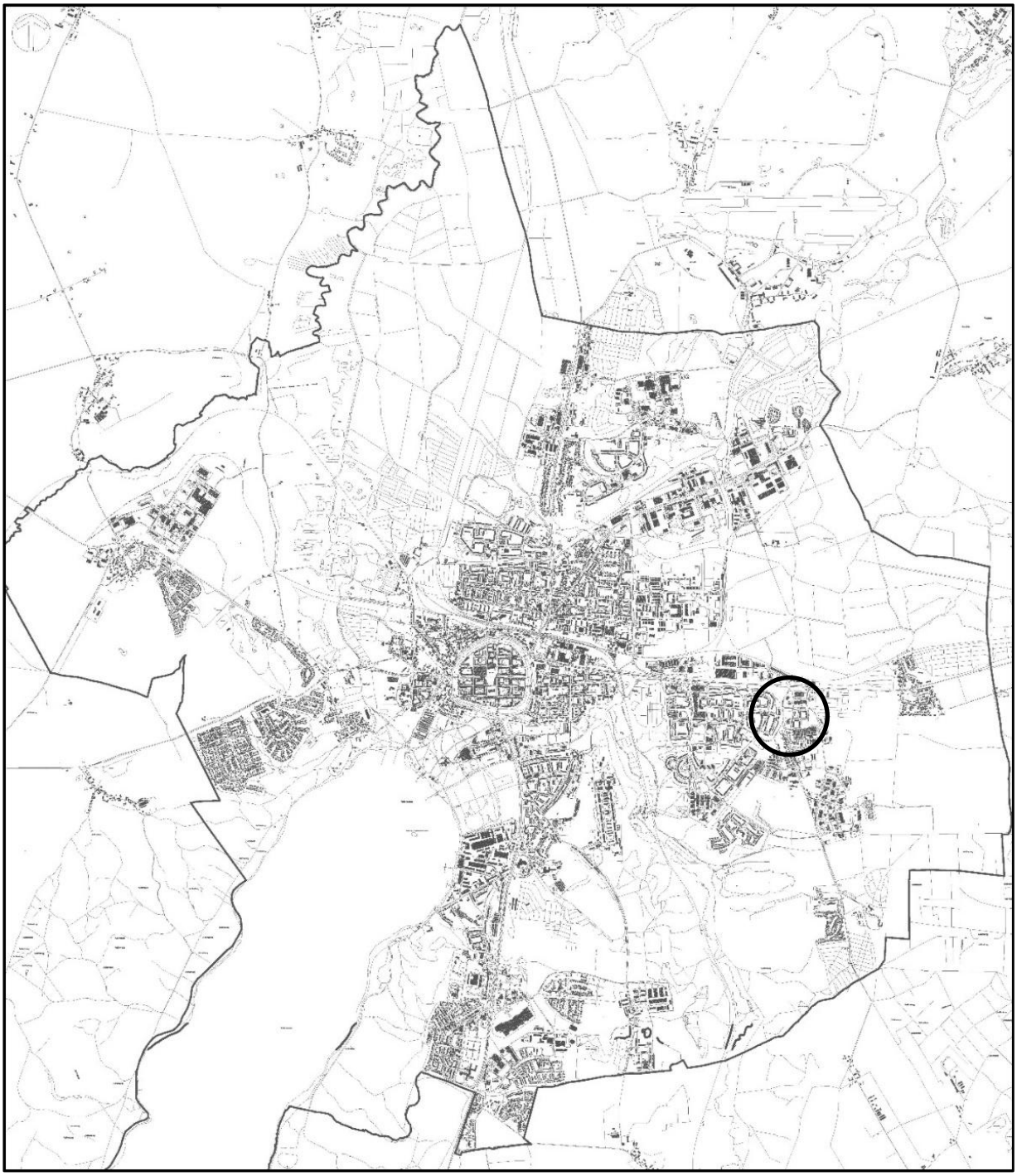
Anlage 1 zur Drucksachen-Nr.: BV/VIII/0347



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

„Ortsteil Fritscheshof“

Begründung

(Stand Entwurf 17.08.2026)

Übersichtsplan: Geltungsbereich

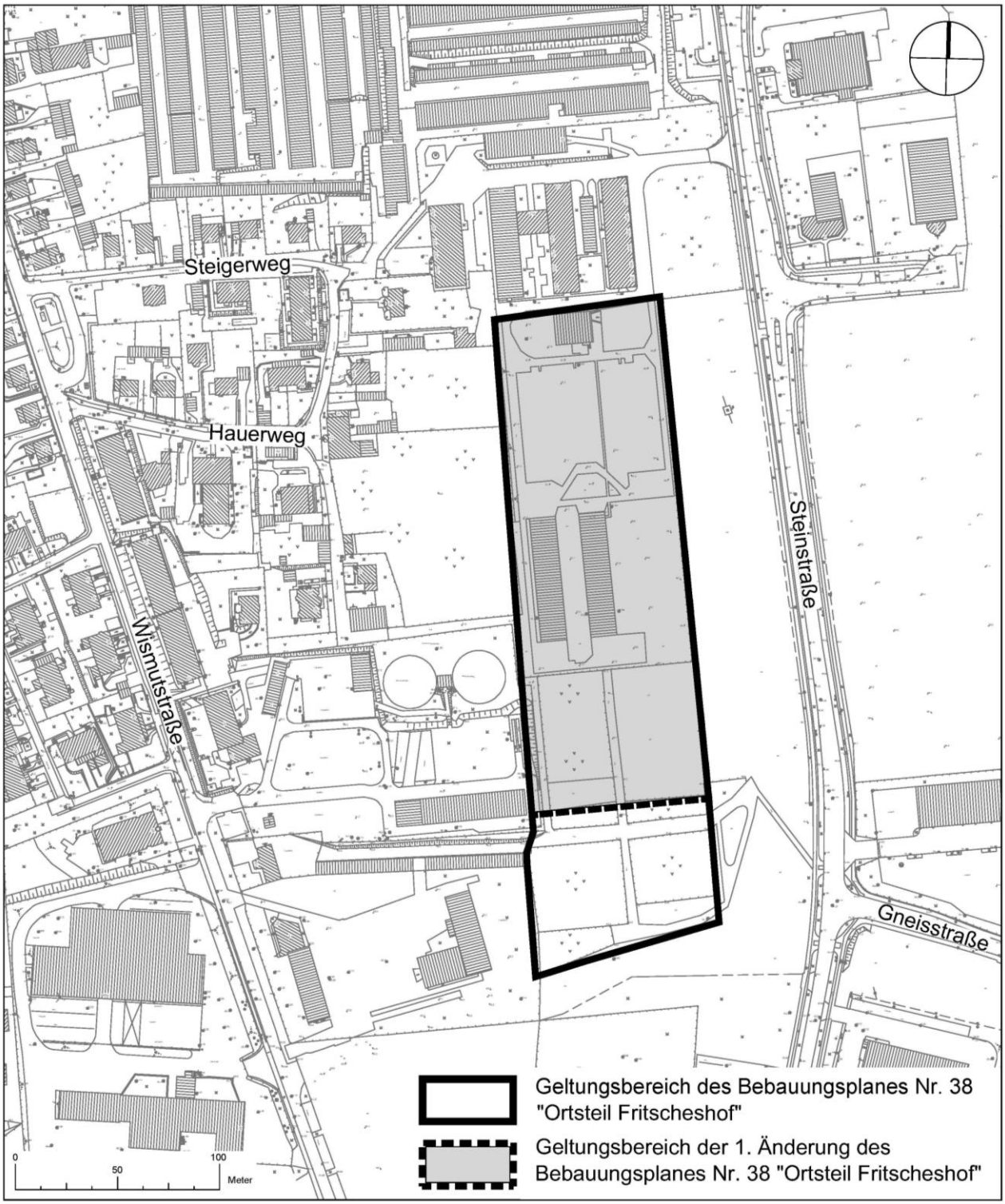


Abb. 1 Geltungsbereich (gestrichelt) und unmittelbare Umgebung über Stadtkarte Neubrandenburg

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“

Stand: Entwurf (17.08.2026)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 5
1.1. Aufstellungsbeschluss 5
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung 5
1.3. Alternativen 5
1.4. Planverfahren 6
2. Grundlagen der Planung 6
2.1. Rechtsgrundlagen 6
2.2. Planungsgrundlagen 8
3. Räumlicher Geltungsbereich 8
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen 8
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 8
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan 9
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 9
4.4. Einzelhandelskonzept 9
5. Beschaffenheit des Plangebietes 10
6. Inhalt des Bebauungsplanes 10
6.1. Städtebauliches Konzept 10
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche 11
6.4. Grünkonzept 12
6.5. Verkehrskonzept 15
6.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V 15
6.7. Hinweise 16
7. Abfallentsorgung, Altlasten 16
7.1. Abfallentsorgung 16

7.2. Altlasten, Bodenschutz 17
8. Immissionsschutz 19
9. Ver- und Entsorgung 20
9.1. Trinkwasserversorgung 20
9.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser 20
9.3. Löschwasserversorgung 21
9.4. Gasversorgung 21
9.5. Fernwärmeversorgung 21
9.6. Telekommunikation und Multimediadienste 21
9.7. Elektroenergie 22
10. Denkmalschutz 22
10.1. Bodendenkmale 22
10.2. Baudenkmale 22
11. Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 22
12. Umweltfachliche Belange 23

Anlagen:

1 Artenschutzfachbeitrag
2 Schalltechnische Untersuchung
3 Verkehrsuntersuchung

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 16.03.2023 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ beschlossen. Mit Beschluss vom 18.06.2026 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert.

Mit der neu aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 2 ha genutzter Flächen eines Allgemeinen Wohngebiets und passender Erschließungsflächen geschaffen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ nach seiner Teilaufhebung. Seit Eintreten der Rechtskraft 1996 konnte die Realisierung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet nicht ermöglicht werden. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ entwickelten sich anders, als im Bebauungsplan vorgesehen. Im Ergebnis wurde diese Satzung teilweise aufgehoben und die verbliebenen Flächen für Erschließungsanlagen entsprachen nicht den Anforderungen zukünftiger Flächennutzungen. Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung eines rechtlichen Rahmens für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets. Diese Bedarfe durch Wohnnutzung sind mit der angrenzenden, rechtlich gesicherten Nutzung durch Gewerbe und der Erschließung zum weiteren Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 in Einklang zu bringen.

1.3. Alternativen

Die ursprünglichen Zwecke der Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet war an die gesamträumliche Entwicklung des Bebauungsplans angelehnt. Das Mischgebiet bedeutete einen Übergang zum emissionsstärkeren, östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 „Fritscheshof-Ost“ mit Festsetzungen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Das Allgemeine Wohngebiet gliederte sich in die westlich angrenzende Wohngebietskulisse ein. Aus verschiedenen Gründen war eine Nutzung des geschaffenen Baurechts seit mehreren Jahrzehnten nicht möglich. Der Bedarf an Wohnnutzung in u.a. Einzelhausbebauung blieb in der Zwischenzeit auch im Stadtgebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unverändert hoch. Gleichzeitig konnte durch eine schalltechnische Untersuchung die mögliche Wohngebietsverträglichkeit auf diesen Teilflächen nachgewiesen werden. Reine Wohngebiete kommen bei der Festsetzung nicht in Frage. Die angrenzenden Flächen mit Gewerbebetrieben im Norden und dem Baurecht für weitere Gewerbeansiedlungen im Osten lassen eine auf reines Wohnen ausgerichtete Nutzung aufgrund verschiedener Immissionen nicht zu. Andere Nutzungen kommen mit Hinblick auf die Zielsetzung der Entwicklung dieser Fläche nicht infrage.

1.4. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	16.03.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.03.2023
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	18.06.2026
Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses	09.08.2026
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
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	

Der Aufstellungsbeschluss sieht ein Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB vor. Dabei wird auf eine detaillierte Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfallen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist sind nicht ersichtlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2025, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.03.2026 im Internet unter www.neubrandenburg.de

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 48, 53 bis 56, 61 bis 63, 75 und 76 neu gefasst durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 (ABl. M-V Nr. 4400 S. 530)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

2.2. Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	September 2025
Stand Kataster:	April 2025
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 500

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 4 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 44/9, 44/8, 44/26, 44/25, 44/24, 44/23, 44/22, 44/21, 44/20, 44/19, 44/18, 44/17, 44/16, 44/15, 44/14, 44/13, 44/12, 44/11, 44/10, 20/24, 20/23, 20/22, 20/21 und 20/20.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fritscheshof im Stadtgebiet Ost.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

(alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4)

im Norden: nördliche Grenze des Flurstücks 44/8

im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 44/7, 20/18 und 20/9

im Süden: nördliche Grenze des Flurstücks 46/20

im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 44/8, 44/18, 44/19, 44/21, 44/22, 44/25, 20/23 und 20/22.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Das Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte legt die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum fest. Zudem bildet es die Kernstadt des Stadt-Umland-Raums Neubrandenburg. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Nachverdichtungspotentiale konzentriert werden.

Die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB wird erfüllt.

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 Geltungs-bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Gemische Baufläche 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. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht beeinträchtigt. Deshalb kann aufgrund des Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nachträglich erfolgen. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 2035+ (ISEK 2035+) wurde von der Stadtvertretung am 27.03.2025 beschlossen (Beschluss-Nr. STV/6/11/2025). Sie beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Relevant daraus für das Plangebiet ist die Ausweisung des Schwerpunktraums Wohnen im Stadtgebiet Ost. Eines der darin festgehaltenen Entwicklungsziele stellt die Schaffung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformstruktur dar. Ein überwiegender Anteil der Einwohner in der Oststadt lebt in industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten. Die Umsetzung des Vorhabens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird durch die Festsetzungen von kleinteiliger Wohnbebauung zur Diversifizierung der Wohnformen beitragen.

Wohnbauflächen sollen vorrangig innerstädtisch und auf integrierten Brachflächen entwickelt werden. Nachverdichtung und Vitalisierung derzeit brachliegender Flächen und die Beseitigung städtebaulicher Missstände stehen dabei im Mittelpunkt. Das Plangebiet ist durch Medien und Radwege in der Steinstraße sowie durch ÖPNV in der Wismutstraße sehr gut städtisch integriert. Die ruinöse Bebauung des ehemaligen Geflügelmastbetriebes wurde durch den Grundstückseigentümer bereits abgetragen. In diesem Sinne entspricht das Vorhaben dem ISEK 2035+.

4.4. Einzelhandelskonzept

Die Etablierung von Einzelhandelseinrichtungen in relevantem Maßstab ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Das von der Stadtvertretung beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, Dezember 2018) steht in keinem Bezug zum Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Gelände weist eine sehr ebene Topografie auf. Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 0,7 m. Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um einen ehemals gewerblichen Standort mit Altlasten. Die Geflügelintensivtierhaltung Fritscheshof belegte die Fläche mit Stallgebäuden, Kotbunkern und einem eigenen Heizhaus.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Nutzungen umgeben. Dazu zählen die Flächen des Bebauungsplans Nr. 18 „Fritscheshof Ost“ mit Festsetzungen für eingeschränkte gewerbliche Nutzung. Die Umgebung weist eine Mischung aus Wohnnutzung in offener Bauweise sowie Gewerbebetrieben, Kleingärten und Reinwasserbehälter zur Wasserversorgung der Stadtwerke Neubrandenburg auf. In einer Entfernung von ca. 50 m östlich des Plangebiets verläuft die Steinstraße. Südlich angrenzend befinden sich Kleingärten.

Zurzeit sind die Flächen beräumt und es hat sich eine ruderale Staudenflur entwickelt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrs-beruhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg, zur verkehrlichen Erschließung. Die Verkehrsfläche schließt in Lage und Breite an die Verkehrsfläche des Bebauungs-plans Nr. 18 „Fritscheshof-Ost“ an. Auf die Vorgabe eines Straßenquerschnitts wird verzichtet. Der Vorhabenträger kann auf diese Weise die Verkehrsfläche flexibel gestalten.

Für das Ziel der Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnbebauung werden wenige Vorgaben an die bauliche Ausgestaltung getätigt. Nach vollständiger Erschließung soll ein lichtes Wohngebiet mit akzentuierter Grünstruktur entstehen. Es wird mit ca. 30-32 Wohnhäusern in offener Bauweise gerechnet. Die Anzahl der Wohneinheiten kann variieren. In Abhängigkeit der Bebauung kann mit 32 bis ca. 100 Wohneinheiten gerechnet werden. Das zu entwickelnde Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen und der damit einhergehenden Erholung dienen. Einwohner und deren Kinder sowie Gäste sollen sich auf den öffentlichen Flächen sicher und möglichst ungestört fühlen. Eine optisch bedrängende Wirkung soll vermieden werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht für die Nutzung durch eine hohe Besucherzahl ausgelegt.

Zur Beachtung des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen werden unter Einbindung der baulichen Maßnahmen in das Landschaftsbild weitere Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen u.a. die Flächenversiegelung

begrenzen, den Bodenwasserhaushalt unterstützen und ebenfalls die Lebensgrund-lage von Tieren und Pflanzen schützen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sind nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch ist die Entwicklung des Plangebiets entsprechend den Bedarfen der Stadtplanung besser steuerbar. Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Verkehrsfläche ist für einen hohen Besucherverkehr ungeeignet. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt der Gebietscharakter erhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Als flächenbeanspruchende und emissionsintensive Nutzungen stünden sie in Konkurrenz und im Gegensatz zur Verträglichkeit mit dem zu entwickelnden Wohnen.

Aus dem gleichen Grund werden die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen der gewerblichen Kleintierhaltung als unzulässig festgesetzt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist an die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet angelehnt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte und entspricht dem Ziel einer offenen Bauweise. Zudem ermöglicht es die Versickerung von Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Firsthöhe für Gebäude festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die jeweilige Geländeoberfläche im Höhenbezugssystem DHHN2016. Eine maximale Firsthöhe von 8,00 m über Geländeoberfläche soll die Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglichen.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen richten sich nach den gem. § 6 LBauO M-V festgelegten Mindestabständen einer offenen Bauweise zu den benachbarten Grundstücken. Eine bedrückende Wirkung baulicher Anlagen der Hauptnutzung, hier Wohngebäude, soll auf den öffentlichen Flächen vermieden werden. Deshalb wird die Baugrenze in unterschiedlicher Ausprägung von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt. Die Abstände der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche richten sich nach der Lage der angrenzenden Baugrundstücke im Verhältnis zu den Himmelsrichtungen. Auf der östlichen Seite des Plangebiets wird die Anlage von Hausgärten auf der Westseite angenommen. Im Westen des Plangebiets können die Wohngebäude etwas näher an der Straße errichtet werden. Die Tiefe der Baugrundstücke

ist geringer und Hausgärten können ebenfalls nach Westen ausgerichtet werden. Die Bautiefe ist im Norden am geringsten. Eine freie Wahl über die Lage und Ausrichtung erscheint hier angemessen.

6.4. Grünkonzept

Es wurden Elemente des Grünkonzepts des Ursprungsplans übernommen. Im Norden des Plangebiets wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 eine fünf Meter breite Heckenpflanzung mit Überhältern alle 15 m festgesetzt. Bei einer Länge von 75 m sollten dort fünf Bäume und eine zweireihige Hecke entstehen. Aufgrund der Bedeutung dieser Festsetzung für die damalige Eingriffsregelung wird an der Bepflanzung auf diesen Flächen in einer Breite von fünf Metern mit Änderungen festgehalten. Nähere Informationen enthält der Abschnitt zur „Umweltfachliche Belange“.



Abb. 2 Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 über dem aktuellen Flurstückskataster und dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 mit den grünordnerischen Festsetzungen

Das Konzept der Einhegung des Plangebiets durch Begrünung, u.a. Hecken, wird aufgenommen und auf die westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets übertragen. Die Bereiche der Abstandsflächen werden für eine weitere Begrünung vorgesehen. Auf den privaten Grünflächen B1 sind durch den Grundstückseigentümer zweireihige Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern mit Überhältern zu pflanzen und zu unterhalten. Die Überhälter sind in einem Abstand von 6,00 m zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Maßnahme trägt den Charakter einer Gestaltungsmaßnahme.

An der östlichen Plangebietsgrenze entfällt eine zum Erhalt festgesetzten Baumreihe mit Pappeln. Dem Entfall der Baumreihe liegt eine erteilte Fäll-Genehmigung zugrunde. Auf den Baugrundstücken sollen Einzelbäume gepflanzt und unterhalten werden. Für alle begonnenen 500 m² Baugrundstück wird eine Baumpflanzung notwendig.

Die Verkehrsfläche umgrenzt eine fünf Meter breite öffentliche Grünfläche. Diese Grünfläche soll ebenfalls mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden. Bäume benötigen für eine gesunde Entwicklung eine bestimmte Mindestfläche. Aus diesem Grund sind auf dieser Grünfläche insgesamt fünf Einzelbäumen zu pflanzen.

Die Pflanzliste des Ursprungsplans ist nach Teilaufhebung nur auf die Straßenbäume beschränkt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird zum Anlass einer Ergänzung genommen und als angepasste Pflanzliste für hochstämmige Laubbäume und Sträucher festgesetzt. Neben den aufgeführten Arten der Pflanzliste 1 sind auf den Baugrundstücken auch Pflanzungen von Obstbäumen gleichwertig zulässig.

Der Ursprungsplan nach Teilaufhebung beinhaltet einen konkreten Straßenquerschnitt mit konkreter Aufteilung der Verkehrsfläche. Die Aufteilung des Straßenquerschnitts ist nicht mehr auf aktuelle Richtlinien zur Gestaltung von Stadtstraßen anwendbar. Deshalb wird nur die Breite der Verkehrsfläche und eine beidseitige Festsetzung zur Bepflanzung erhalten. Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche bleibt dadurch variabel und bietet dennoch die Möglichkeit der Begrünung. Auf beiden Seiten der Erschließungsstraße sollen insgesamt 34 Bäume gepflanzt und unterhalten werden. Die Bepflanzung muss einen Mindestabstand von 6,00 m zueinander aufweisen. Die Unterbrechung der Pflanzung durch eine Zufahrt je Baugrundstück ist zulässig. Die großzügige Breite der Verkehrsfläche ermöglicht ausreichend Platz für die Straße und straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen.

Für die Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen für Wurzelsperren in Richtung der Verkehrsfläche herzustellen. Zulässig sind Kunststoffbahnen, wurzelfest mit einer Einbautiefe von mindestens 1,00 m. Alternativ ist eine Wurzelschutzplatte, 5,0 mm, in den Maßen 2 m × 1 m ⁄ 3 m × 1,50 m zulässig. Die Wurzelsperren sind unter Beachtung der Schutzstreifen von Leitungen und mindestens 2,50 m entlang der Verkehrsfläche beidseitig der Pflanzung herzustellen.

Die Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit Drahtballen in der Qualität 16 cm – 18 cm Durchmesser und drei Mal verpflanzt auszuführen.

6.5. Verkehrskonzept

6.5.1. Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich aus Osten über den Bebauungsplan Nr. 18 und die Steinstraße sowie über eine Fuß- und Radwegeverbindung aus zum Hauerweg. Der Anschluss der Verkehrsfläche der 1. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 38 an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 ist gesichert.

Die Erschließungsstraße wird als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Demnach handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr. Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt.

Die Erschließungsstraße mündet in eine großzügig gestaltete, begrünte Wendeanlage. Diese Verkehrsfläche ermöglicht die Zufahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeugs, von Rettungsdiensten und der Feuerwehr.

6.5.2. Ruhender Verkehr

Stellplätze für motorisierten Individualverkehr sind auf den eigenen Bauflächen herzustellen.

Für Stellplätze von Fahrrädern gilt die Fahrradabstellanlagensatzung – FAAS der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.[1]

6.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden sind befähigt, über „örtliche Bauvorschriften“ bei der Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur **Gestaltung von Grundstücksgrenzen, Dachformen und -gestaltung** sowie zur **Gartengestaltung** als Festsetzung aufgenommen.

Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern oder Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Damit soll für diesen Stadtraum die sichere Ausfahrt auf den verkehrsberuhigten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sein.

Zur Harmonisierung und Angleichung an vorhandene Bauformen sind die Dachformen auf Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit entsprechenden Dachneigungen begrenzt.

Die Gestaltung der Gärten soll sich an die gewünschte ortsübliche Gestaltung anpassen. Ein Gebot zur Begrünung unbebauter Freiflächen ist bereits durch

---

[1] Satzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 19.08.2022

§ 8 LBauO M-V verbindlich geregelt. Die Aufnahme als Festsetzung dient zur ausdrücklichen Willensbekundung der Gestaltung.

6.7. Hinweise

Kataster

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.

Bodenarbeiten

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 Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu Informieren.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

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, an denen die Grundstücke liegen. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungs-satzung der Vier-Tore-Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhr-tag bereitzustellen.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (ehemals BGV C27) § 16 Müllbehälterstandort und DGUV Vorschrift 70 - Fahrzeuge (ehemals BGV D29) § 45 Fahrzeuge sowie die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (ehemals BGI 5104) 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine verbliebenen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte bekannt.

Das Plangebiet war bis 1990 Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft “Wismut“, Bereich Tierproduktion. Durch die Geflügelintensivtierhaltung Fritscheshof war die Fläche mit Stallgebäuden, Kotbunkern und einem eigenen Heizhaus erschlossen.



Abb. 3 Das Plangebiet vor der Beräumung aus Süden. Im Hintergrund ist das Heizhaus mit Schornstein und rechts die Baumreihe Pappeln zu sehen. Rot markiert die Lage der Sondierungen BS2 und BS3

Quelle: verändert nach privater Aufnahme

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 wurde 1994 eine umweltrelevante Erstbewertung des Geländes der ehemaligen Intensivgeflügelhaltung in Fritscheshof durchgeführt. Im Ergebnis konnten als geringfügig bewertete und örtlich begrenzte Kontaminationen festgestellt werden. Nach Durchführung von Rammkernsondierungen und der Laboranalyse von Bodenproben sind die Ergebnisse der Sondierung BS2 am ehemaligen Heizhaus und BS3 in einem ehemaligen Hühnerstall für das Plangebiet relevant. Bei der Sondierung BS 2 konnte oberflächlicher Kohlegrus festgestellt werden. In den oberen Schichten folgten Ablagerungen aus Asche, Kohlegrus und organogenen Bestandteile.

Die Laboranalyse zeigte Beeinflussung durch erhöhte Werte von Kalium, organischen Halogenverbindungen und Sulfat.

Die Untersuchung der Sondierung BS3 zeigte keine Auffälligkeiten in der Analyse. Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen mit allen ober- und unterirdischen Anlagen wurden 2022 vom Eigentümer vollständig beräumt. Im aktuellen Zustand hat sich eine ruderale Staudenflur im Plangebiet entwickelt.



Abb. 4 Aufnahme der Räumung des Geländes 2022 Quelle: Private Aufnahme

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



Abb. 5 Das Plangebiet aus Süden Oktober 2025 Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH

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

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, 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. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

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

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

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ befindet sich nur etwa 50 m entfernt von der östlich verlaufenden Steinstraße. Zudem grenzt das Plangebiet im Osten unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 18 „Fritscheshof – Ost“. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aus diesen beiden Quellen sind Immissionen durch Lärm zu erwarten. Deshalb wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis konnten lediglich geringfügige Überschreitungen in der Nacht durch Gewerbelärm festgestellt werden. Infolge dessen sind Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zur Orientierung wurde der Beiplan „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ im Planteil ergänzt.

Die Immissionen aus dem Plangebiet heraus sind aufgrund der geringen Größe von 2 ha und einer erwarteten Anzahl an Wohneinheiten zwischen 32 und 100 Stück nicht von besonderer Relevanz. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben und der Verwendung technischer Nebenanlagen können eventuell Konflikte auftreten. Aus Gründen des Nachbarschutzes werden deshalb weitere Festsetzungen zu technischen Anlagen getroffen. Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen kann in einem Wohngebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die genannten Geräte emittieren unter anderen tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Diese technischen Anlagen sind gemäß § 22 Absatz 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken, soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Betreiber von

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

Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten sind Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luftwärmepumpen in den benannten Mindestabständen nach der Tabelle in Punkt 4.2. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzustellen. Die Berechnung der erforderlichen Abstände erfolgte nach DIN ISO 9613-2.

Weitere Hinweise für den Aufbau der Geräte:

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

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über unterschiedliche Träger und Medien sichergestellt werden.

9.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Leitungsanschluss der Stadtwerke Neubrandenburg über die Steinstraße und den Granitweg gewährleistet.

9.2. Abwasserentsorgung und Regenwasser

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 Abwasser-beseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)“. Demnach sind Anschluss- und Benutzungspflichtige verpflichtet, ihr Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sobald auf dem Grundstück auf Dauer Schmutzwasser anfällt und wenn es durch eine Straße erschlossen ist, in der ein

betriebsfertiger Schmutzwasserkanal mit Anschlusskanal zu ihrem Grundstück vorhanden ist.

Die Abwasserleitungen befinden sich in Trägerschaft Stadtwerke Neubrandenburg bzw. deren Tochtergesellschaften.

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 oder zu verrieseln.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gut geeignet. Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird über eine vom Schmutzwasser getrennte Kanalisation abgeleitet.

9.3. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser ist gesichert. 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. Im Plangebiet kann über den Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz eine ausreichende Menge an Löschwasser bereitgestellt werden.

9.4. Gasversorgung

Eine Versorgungsleitung DN 100 für Erdgas liegt im benachbarten Hauerweg an. Neubauten sind gem. § 71 GEG zu 65 % mit bereitgestellter Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme zu beheizen. Eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Erdgasnetzes ist laut Auskunft der Stadtwerke nicht geplant, da der Energieträger Erdgas im Rahmen der Umgestaltung der Erzeugungsstruktur zur Gewährleistung der rechtlich verbindlichen Reduzierungsverpflichtung von CO2-Emissionen zukünftig abgelöst wird.

9.5. Fernwärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Versorgung der Wohngebäude mit Energie zum Heizen ist dezentral sicherzustellen.

9.6. Telekommunikation und Multimediadienste

Die erforderliche Netzerweiterung und ggf. erforderliche Vorverlegungen von Hausanschlüssen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze werden durch die neu-medianet GmbH finanziert. Die Fertigstellung der Hausanschlüsse erfolgt auf Antragstellung der Kunden und ist durch diese zu finanzieren.

9.7. Elektroenergie

Für die Versorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer neuen Trafo-Station notwendig. Versorgungsleitungen für Elektroenergie im Bereich Mittelspannung liegen in der Steinstraße an. Die mediale Erschließung erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche von Süden. Der Standort der Trafo-Station erfolgt zentral im weiteren Erschließungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 38 und ist im Bereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 verortet. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

10.2. Baudenkmale

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

11. Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

Gesamtfläche:	ca. 2 ha
Allgemeines Wohngebiet:	14.579 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.779 m²
Öffentliche Grünfläche:	156 m²
Private Grünfläche:	2.237 m²
Fläche für Versorgungsanlagen:	25 m²

12. Umweltfachliche Belange

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ sieht ein Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB vor. Dabei wird auf eine detaillierte Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird dadurch entbehrlich.

Der Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“ trat 1994 in Kraft. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen wurde keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wurden umfangreiche Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 38 getroffen. Diese Festsetzungen sollten gegen *„erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts“* wirken und *„das Ortsbild besonders im östlichen Bereich neu gestalten.“*

Zudem wurden diese Bepflanzungsmaßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen den als Mischgebiet MI festgesetzten Flächen zugeordnet.

Diese Festsetzungen blieben nach Teilaufhebung des Bebauungsplans 1996 erhalten. Lediglich als unpassend eingeschätzte Festsetzungen im Bebauungsplan und Abschnitte der Begründung wurden bei der Teilaufhebung gestrichen.

Erhalten wurde die Pflanzbindung der Straßenbäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin erhalten wurde die Pflanzbindung eines mittelgroßen Baumes je 500 m² Grundstücksfläche. Diese konnten auch als Obstbaum-Hochstamm ausgeführt werden. Die als Ausgleich konzipierten Bepflanzungsmaßnahmen wurden bisher nicht realisiert.

Innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist die Festsetzung zur Pflanzung einer 5 m breiten Strauchpflanzung relevant. Diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 38 war als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Als Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 trägt sie den Charakter einer Gestaltungsmaßnahme. Innerhalb dieser Pflanzung am nördlichen Rand des Plangebiets sollte alle 15 m ein Baum gepflanzt werden. Des Weiteren ist die Festsetzung zur Anpflanzung von sechs weiteren Straßenbäumen im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 enthalten.

Am östlichen Rand des Plangebiets wurde eine Baumreihe Pappeln zum Erhalt festgesetzt. Mit Genehmigung vom 11.03.2022 wurde die Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz sowie eine Befreiung von den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes erteilt. Des Weiteren wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Vor diesem Hintergrund konnten die Bäume gefällt werden. Als Ersatz sind 51 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es wird angestrebt diese Bäume im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 zu pflanzen.

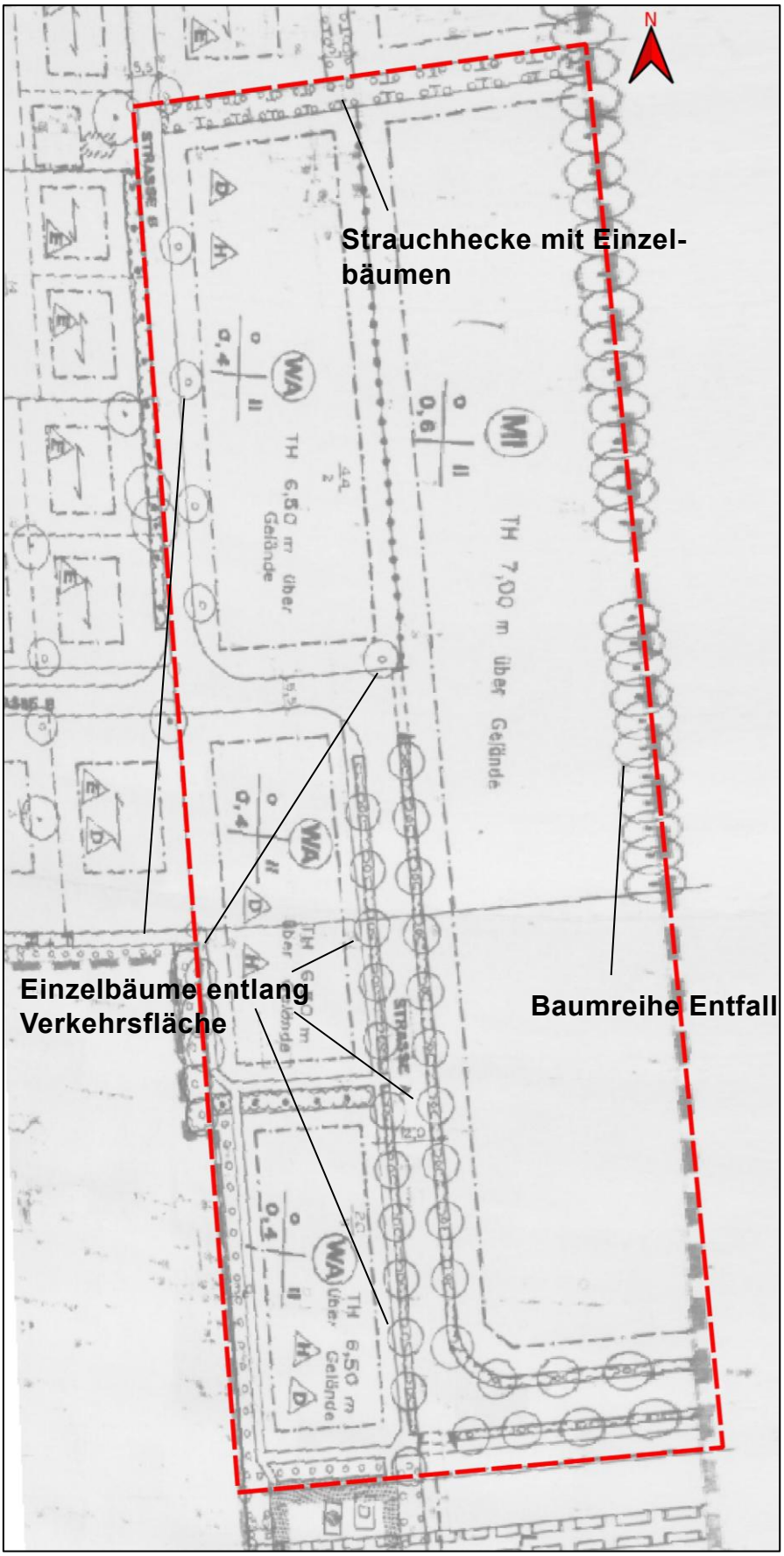


Abb. 6 Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 über den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38, verändert nach Stadt Neubrandenburg

Im Vergleich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 (1.Ä B38) zum Bebauungsplan Nr. 38 nach Teilaufhebung (B38 TA) ergibt sich eine geringere Versiegelung des geplanten Baugebiets. Grund dafür ist die geringere Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebiets mit 0,4 im Vergleich mit den 0,6 des früheren Mischgebiets im Geltungsbereich. Auch die etwas größere Verkehrsfläche ändert diesen Umstand nicht.

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wurden 2025 eine Brutvogel- und eine Reptilienkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) ausgewertet. Der AFB liegt als Anlage bei. Geeignete Habitate für diese beiden Artengruppen konnte in den Randbereichen des Geltungsbereiches identifiziert werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurde eine Vermeidungsmaßnahme vorgesehen. Diese Vermeidungsmaßnahme beinhaltet den Ausschluss von Rodungen und Baumfällungen während der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres. Bei Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme kann das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.