



☒ öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/1084

Sitzungsdatum: 07.02.19

Beschluss-Nr.: 676/37/19

Beschlussdatum: 07.02.19

Gegenstand: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg,
Teilfläche „Irisweg“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister

☐ Hauptausschuss

☐ Betriebsausschuss

☒ Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	10.01.19	13	-	-	-	verwiesen lt. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	14.01.19	10	-	1	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	24.01.19	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	07.02.19	-	-	-	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 19.12.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 und 7 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie des § 1 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Irisweg“ wird beschlossen (Anlage 1). Die Fläche wird begrenzt durch (vgl. jeweiligen Übersichtsplan in Anlage 1 und 2):

im Nordwesten:	die südliche Grenze des Sondergebietes Einkaufszentrum,
im Osten:	Gewerbeflächen an der Margeritenstraße und die Margeritenstraße,
im Süden:	Margeritenstraße und Irisweg,
im Westen:	Irisweg und Gewerbeflächen östlich des Irisweges und des Sondergebiets Einkaufszentrum
2. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und die Begründung sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (mit vorheriger Ankündigung im Stadtanzeiger).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Veranlassung:

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umnutzung bisher brachliegender Gewerbeflächen in eine gemischte Baufläche vorbereitet werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebietes in der nachfolgenden Planungsebene geschaffen werden.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“. Nach der im September/Okttober 2018 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde der Planvorentwurf zum Entwurf qualifiziert. Als nächster Verfahrensschritt sind die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, sowie die TÖB-Beteiligung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Übersichtsplan 1

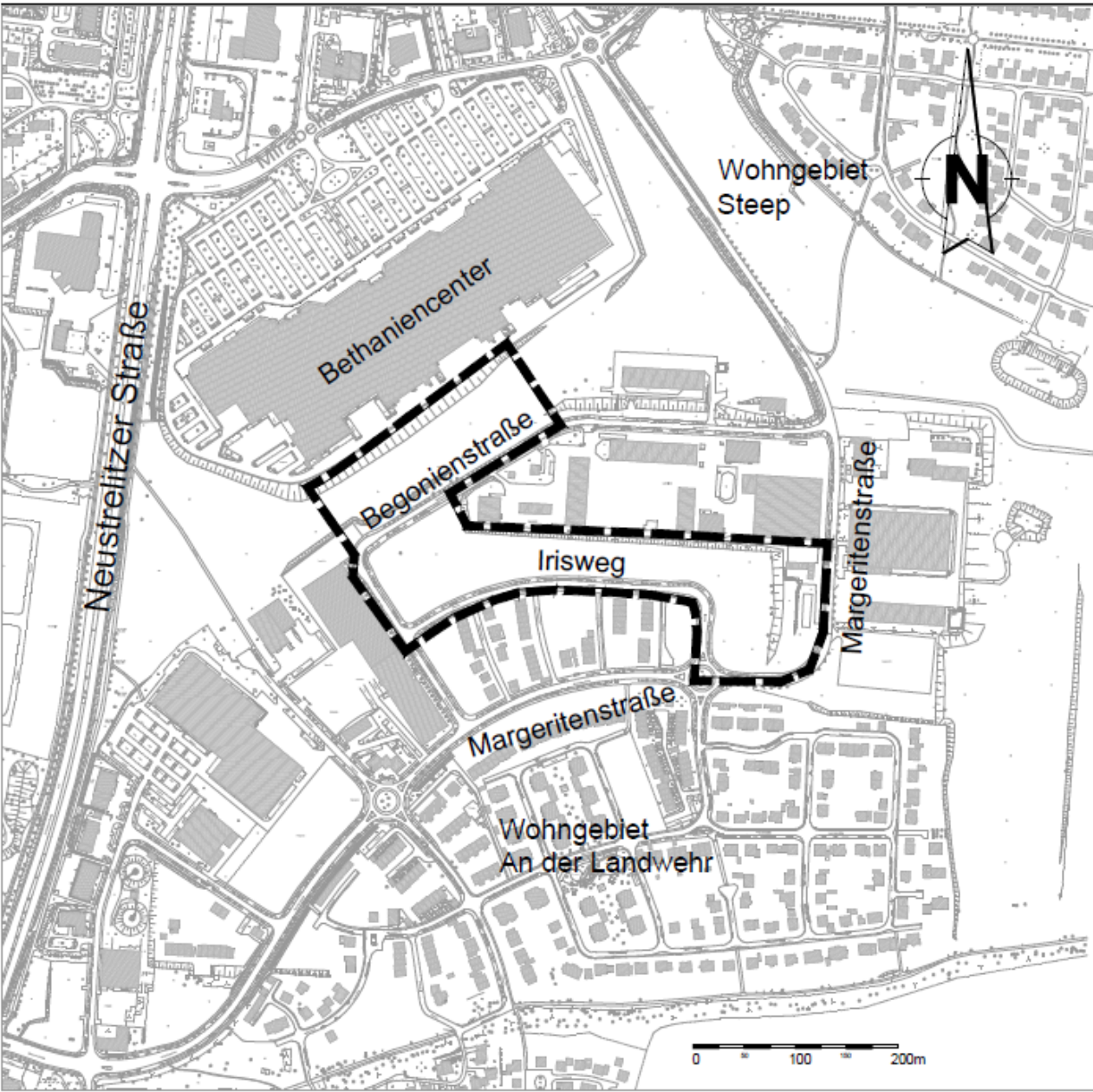


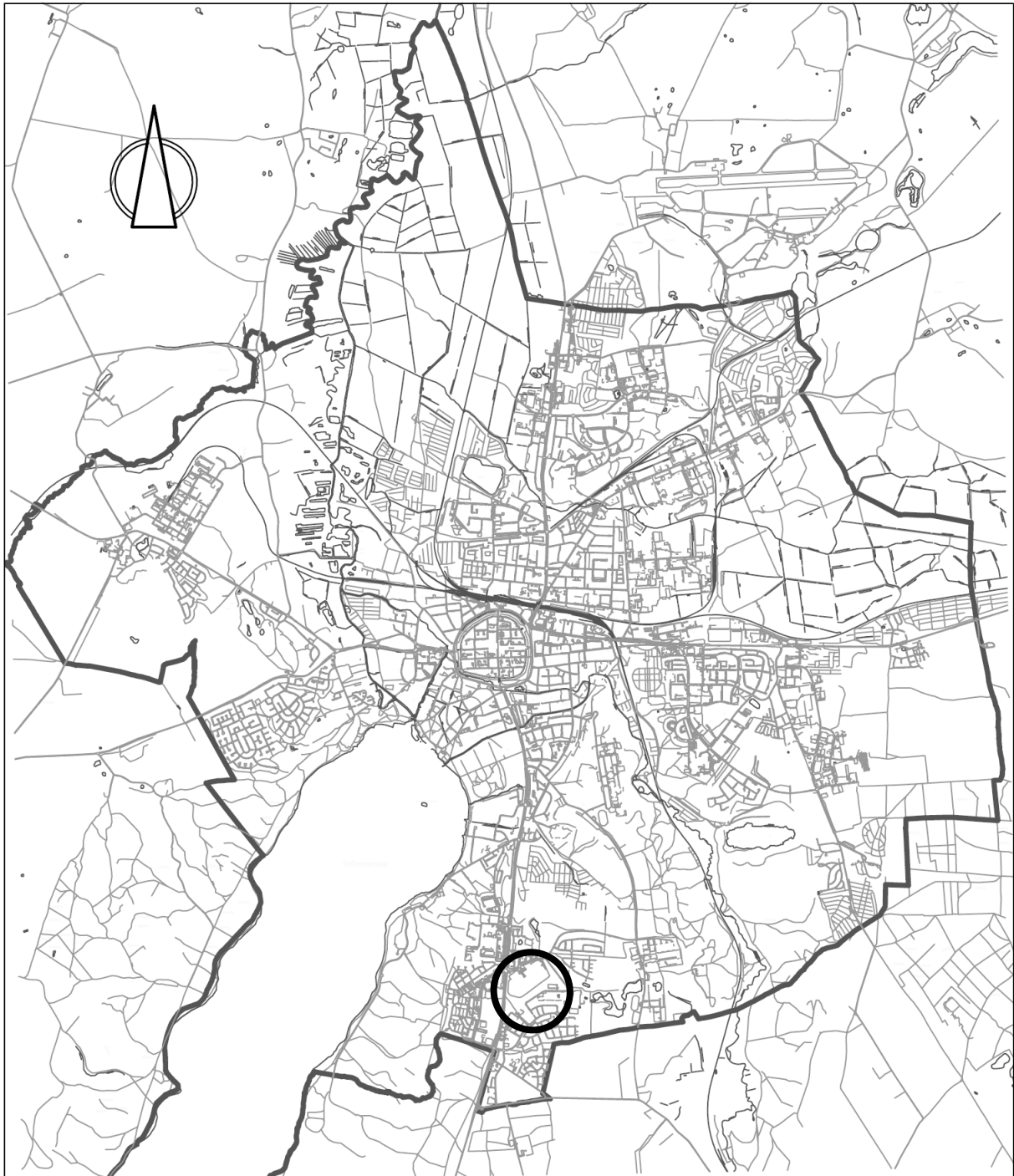
STADT NEUBRANDENBURG

17. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Irisweg“

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Übersichtsplan 2:





STADT NEUBRANDENBURG

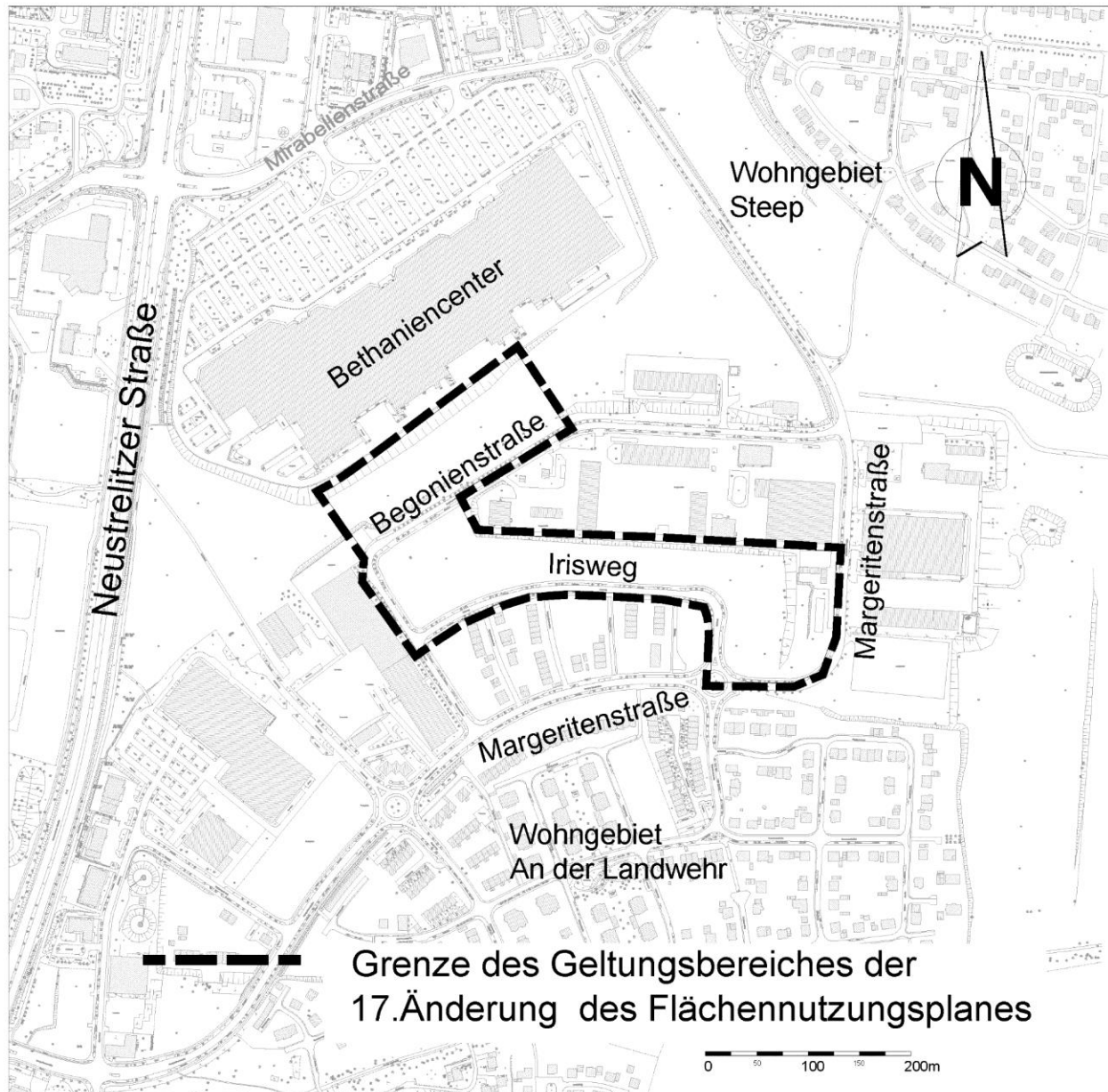
17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Irisweg“

Begründung

Stand: Entwurf Dezember 2018

Übersichtsplan



Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Irisweg“

Stand: Entwurf (Dezember 2018)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN	4
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Kartengrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND AUSGANGSLAGE	5
4.	ANPASSUNG DER 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	5
5.	INHALT DER 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
6.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
7.	UMWELTBERICHT	8
7.1.	Einleitung	8
7.1.1.	Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens.....	8
7.1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan.....	8
7.1.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
7.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
7.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
7.4.	Zusätzliche Angaben	14
7.4.1.	Technische Verfahren.....	14
7.4.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	14
7.5.	Zusammenfassung	15
8.	BELANGE DES ARTENSCHUTZES	15

1. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Planungsanlass ist die Entwicklung einer nicht nachgefragten gewerblichen Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ zu einem urbanen Gebiet und die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Planungsziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in eine gemischte Baufläche zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebietes. Es soll hier ein Nutzungsgemischter Bereich mit einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen entstehen, der geprägt ist durch eine teilweise verdichtete Bebauung aus mehrgeschossigen Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen.

Gleichzeitig soll mit der 17. Änderung auch die Darstellung der südlich des Sondergebietes Einkaufszentrum liegenden gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche geändert werden. Es handelt sich für diese Fläche lediglich um eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der betreffende Bereich wurde bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ (rechtskräftig 19.07.2006) abweichend vom Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche (mit Pflanzgeboten) mit dem Ziel bestimmt, hier eine Grünfläche/Randbegrünung innerhalb eines größeren Gewerbegebietes zu entwickeln.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 17.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Irisweg“ gefasst.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Irisweg“ besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und einem Umweltbericht.

Die Bearbeitung dieser Planung erfolgt im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“. Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag für die Änderungsfläche sind vom Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ abgeschichtet.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

2.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient die digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg, Lagebezug: ETRS 89, Stand Stadtkarte: 2003-2011 und Stand 1998

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Neubrandenburg im Stadtgebiet „An der Landwehr“.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt durch:

im Nordwesten:	die südliche Grenze des Sondergebietes Einkaufszentrum
im Osten:	Gewerbeflächen an der Margeritenstraße und durch die Margaritenstraße
im Süden:	die Margeritenstraße und durch den Irisweg
im Westen:	durch den Irisweg und Gewerbeflächen östlich des Irisweges und durch das Sondergebiet Einkaufszentrum

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,64 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der 5. Änderung/Neubekanntmachung vom 21.04.2010, letztmalig berichtigt am 24.10.2018) ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche und in eine Grünfläche geändert.

Ausgangslage

Betroffen von der 17. Änderung sind ungenutzte gewerbliche Bauflächen nördlich und östlich des Irisweges sowie eine bestehende Grünfläche zwischen dem Bethaniencenter und dem Irisweg.

Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Sondergebiet Einkaufszentrum-(Bethaniencenter) und an gewerblich genutzte Flächen an. Die angrenzende Fläche im Westen ist teilweise ungenutztes gewerbliches Bauland. Südlich wird die gewerbliche Baufläche von einem Baumarkt genutzt.

Der Bereich südlich des Plangebietes ist geprägt von den Wohnnutzungen auf einer gemischten Baufläche zwischen Irisweg und Margeritenstraße und in dem allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.2 „An der Landwehr (Wohnpark)“. Im Osten der Margeritenstraße grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

4. ANPASSUNG DER 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

Die Stadt Neubrandenburg, Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“, ist das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.

Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Als Oberzentrum hat Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen.

Die Planungsziele zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, insbesondere zur Umnutzung der brachliegenden, erschlossenen, gewerblichen Flächen, die nördlich des Irisweges liegen, in eine gemischte Baufläche und die geplante Nachverdichtung entsprechen den landesplanerischen Zielen zur Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete und damit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Die Entwicklung einer gemischten Baufläche im Übergang des Stadtteils „An der Landwehr“ mit ausschließlich Wohnfunktionen ohne Infrastruktureinrichtungen oder kleinere Versorgungseinrichtungen

an der südlichen Stadtgrenze gelegen in Richtung Norden – Bethanienberg mit Bethaniencenter, in Richtung Westen- Wohngebiet Lindenberg und in Richtung Nordost- Wohngebiet Am Steep soll den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und die Stadtstruktur städtebaulich und funktionell stärken. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

5. INHALT DER 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Durch die Planung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche nördlich des Irisweges bis zur Begonienstraße in eine gemischte Nutzung geändert werden, um somit entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ die Entwicklung eines urbanen Gebietes zu ermöglichen. Hier soll zur Stärkung der städtischen Funktionen ein Nutzungsgemischter Bereich mit einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen entstehen.

Planinhalt der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Darstellung einer gemischten Baufläche innerhalb dieser Fläche.

Gleichzeitig soll mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Festsetzung der Grünfläche im Bebauungsplan 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, die zwischen dem Bethaniencenter und dem Irisweg liegt, planerisch übernommen werden. Mit der Änderung von gewerblicher Baufläche in Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) in diesem Bereich wird der in den letzten 25 Jahren erfolgte Realnutzung und dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziel der Schaffung eines Grünpuffers zwischen dem Wohngebiet An der Landwehr/dem urbanen Gebiet und dem Bethaniencenter Rechnung getragen.

Eine Fernwärmeleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die die Grünfläche von Ost nach West quert wird als Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Flächengröße der Änderung von Darstellungen

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist 5,64 ha groß.

bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
gewerbliche Baufläche ca. 5,64 ha	Gewerbliche Baufläche -
gemischte Baufläche -	gemischte Baufläche ca. 3,74 ha
	Grünfläche ca. 1,9 ha
Flächenbilanz Bauflächen/ Freiflächen:	- 5,64 ha gewerbliche Baufläche +3,74 ha gemischte Baufläche +1,9 ha Grünfläche

Das Verhältnis von Baufläche zu Freiflächen im Flächennutzungsplan wird leicht (um 1,9 ha) zugunsten der Freiflächen verändert.

Neben dem Flächennutzungsplan wird auch die Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert- im Abschnitt 3.1.5 Wohnen / Wohnbauflächen- Planung, Umnutzungsflächen wird der zweite Absatz ergänzt (Hervorhebung kursiv):

„...Östlich der B96 an der südlichen Stadteinfahrt befand sich auf ca. 52 ha eine aufgelassene, ehemals industriell betriebene Gewächshausanlage. Nach Abriss der dazugehörigen Bauwerke steht die Umnutzung von ca. 21 ha zu Wohn- und gemischten Bauflächen kurz vor dem Abschluss. Zwischen 1996 und 2017 wurden dort „An der Landwehr“ ca. 470 Wohnungen realisiert, davon ca. 1/4 im Geschosswohnungsbau.

~~Derzeit bestehen noch Reserven für ca. 40 WE (davon 20 Geschosswohnungen):~~

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr“ wird die Umnutzung weiterer 3,74 ha gewerblicher Baufläche für gemischte Nutzungen zu

einem urbanen Gebiet vorbereitet. Dabei ergibt sich durch eine verdichtete Bebauung ein Neubaupotenzial von ca. 200 Wohnungen in verschiedenen Bauformen.
Außerdem werden die Beipläne Nr. 7 Wohnen und Nr. 8 Gewerbe angepasst.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Umsetzung der Planung wird eine bisher brachliegende, für gewerbliche Ansiedlungen im südlichen Stadtgebiet vorgesehene Fläche für die Ergänzung des bestehenden Wohngebietes und des Gewerbeparks "An der Landwehr" reaktiviert. Sowohl das Angebot für nicht störende gewerbliche Nutzungen als auch das Wohnungsangebot des Oberzentrums wird um einen erschlossenen Standort erweitert.

Städtebaulich wird eine fast vollständig von bebauten Flächen umgebene Gewerbebrache besser in das Siedlungsgefüge integriert. Damit kann gesamtstädtisch die Erweiterung der Siedlungsfläche in den bisher unbebauten Außenbereich hinein verhindert bzw. zumindest zeitlich verzögert werden.

Das im wirksamen FNP aufgeführte langfristige Potenzial an Grün- und Landwirtschaftsflächen wird erhalten und geringfügig ergänzt.

7. UMWELTBERICHT

7.1. Einleitung

7.1.1. Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens

Am 17.05.2018 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg der Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Irisweg“ gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010, letztmalig berichtigt am 24.10.2018) ist der Geltungsbereich der Planänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet (MU) 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. 3 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach die Umnutzung von gewerblichen Bauflächen in eine gemischte Baufläche zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebietes.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Da im Rahmen der parallelen Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ eine Umweltprüfung erfolgte, werden die für den Flächennutzungsplan relevanten Inhalte zu den einzelnen Schutzgütern hier in zusammengefasster Form dargestellt. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in Form eines Artenschutzfachbeitrages dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ befindet sich parallel im Aufstellungsverfahren. Detaillierte Ausführungen zu den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes erfolgen auf der Ebene des B-Plan-Verfahrens.

7.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

7.1.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Neubrandenburg plant auf der zwischen dem Bethaniencenter und dem Bebauungsplan Nr. 16.2 „An der Landwehr (Wohnpark)“ gelegenen, nicht nachgefragten und brach liegenden gewerblichen Baufläche zwischen der Begonienstraße und dem Irisweg/ Margeritenstraße die Umnutzung von einem Gewerbe- in ein urbanes Gebiet, im Flächennutzungsplan von einer gewerblichen in eine gemischte Baufläche.

Es soll ein nutzungsgemischter Bereich mit einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen entstehen, der geprägt ist durch eine teilweise verdichtete Bebauung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen wie in einem Mischgebiet ist bei einem urbanen Gebiet nicht notwendig. Gleichzeitig soll durch die Planung das Prinzip der Stadt der kurzen Wege umgesetzt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend der geplanten Nutzung der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ zu ändern. Gleichzeitig soll mit der 17. Änderung auch die Darstellung der Nutzung der südlich des Sondergebietes

Einkaufszentrum liegenden bestehenden Grünfläche geändert werden. Der betreffende Bereich wurde bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ (rechtskräftig 19.07.2006) abweichend vom FNP als öffentliche Grünfläche (mit Pflanzgeboten) mit dem Ziel bestimmt, hier eine Grünfläche/Randbegrünung innerhalb eines größeren Gewerbegebietes zu entwickeln. Von der Grünfläche gehen keine negativen Umweltauswirkungen aus.

Innerhalb der rund 5,64 ha großen Änderungsfläche werden die Darstellungen wie folgt geändert:

1. Die gewerblichen Bauflächen verringern sich von 5,64 ha auf 0 ha. (0 ha)
2. Die gemischte Baufläche vergrößert sich von 0 ha auf 3,74 ha. (+ 3,74 ha)
3. Ausweisung einer neuen Grünfläche von 1,9 ha. (+ 1,9 ha)

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
	Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<u>Mensch</u> Anthropogen vorbelastetes Gebiet und zum Teil bereits bebautes Gebiet	schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bauphase Hauptimmissionsquelle, vordergründig in Bezug auf Lärm sind die Anlieferzonen und die Lüftungsanlagen des Bethanien-Centers	Keine Veränderung	Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Forderungen zum Schallschutz Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.
<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen Das Plangebiet umfasst unterschiedliche Biotoptypen u. a.: • Alleen • Baumreihen • Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten • Neophyten-Staudenfluren • Artenarme Zierrasen • verdichtete Einzel- und Reihenausgebiete • Versiegelte Rad- und Fußwege • Straßen • Parkplätze/Versiegelte Freiflächen • Brachen der Verkehrs- und Industrieflächen Artenschutz Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und einige Tierarten erfasst sowie Höhlenbäume mit potenziellen Fledermausquartieren festgestellt.	• schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bauphase (temporär begrenzt) • Veränderung des Artenspektrums von Flora und Fauna Verlust von Brutplätzen und Habitatplätzen u. U. Rodung einzelner geschützter Bäume im Rahmen von konkreten Bauvorhaben Es sind keine Handlungen innerhalb des Änderungsbereichs geplant, die das Gebiet erheblich beeinträchtigen können oder den Charakter des Gebietes verändern.	Keine Veränderungen, aber auch keine Ausweisung einer Grünfläche	Ausweisung einer Grünfläche Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten Festlegung von Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen (siehe Artenschutzfachbeitrag) Die Fällung von Bäumen ist gem. Baumschutzkompensationserlass M-V zu kompensieren, Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
	Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
Gesetzlich geschützte Bäume und Baumreihen sowie Alleen • Mehrere gesetzlich geschützte Bäume und Alleen Schutzgebiete und Schutzobjekte <i>Landschaftschutzgebiete</i> 470 m südwestlich beginnt das Landschaftschutzgebiet L 45 „Tollensebecken“ <i>FFH-Gebiete</i> 600 m südwestlich liegt das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ 270 m südlich liegt das FFH-Gebiet DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“	> 300 m entfernt → keine Beeinträchtigung Der Änderungsbereich umfasst Flächen, welche innerhalb der bebauten Ortslage Neubrandenburg liegen und im Bereich zum FFH-Gebiet von vorhandenen Wohnbebauungen umschlossen werden. → keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter → Verzicht auf eine Verträglichkeitsprüfung		Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere
<i>Gesetzlich geschützte Biotope</i> • keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope, • mehrere gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 300 m	Biotope im Umkreis werden durch die Änderung des FNP nicht zusätzlich beeinträchtigt		

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
	Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<u>Schutzgut Fläche</u> Die Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 5,64 ha im südlichen Stadtgebiet von Neubrandenburg	Mischgebiet: 3,74 ha Gewerbegebiet: 0 ha Grünfläche: 1,9 ha → Verringerung d. gewerblichen Bauflächen um 5,64 ha → Erhöhung der gemischten Bauflächen um 3,74 ha (Erhöhung der Versiegelung) → Ausweisung einer 1,9 ha großen Grünfläche	Mischgebiet: – ha Gewerbegebiet: 5,64 ha Grünfläche: 0 ha	Flächenrücknahme der Gewerbeflächen zu Gunsten einer rund 1,9 ha großen Grünfläche Verringerung der Versiegelung durch Umwandlung von Bauflächen in Grünflächen Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche
<u>Schutzgut Boden</u> Kartenportal Umwelt MV: - Boden-Klima-Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark. - geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 → „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus. - Bodenkarte M 1:500.000 → „Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluß, eben bis flachkuppig“.	Beanspruchung von bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen Gelände wird nicht wesentlich verändert Sicherung unversiegelter Teilflächen	Keine Veränderung	Eingriffe in die Natur und Landschaft können durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.
<u>Wasser</u> Keine stehenden und keine Fließgewässer innerhalb des Plangebietes – Plangebiet befindet sich auf Grundmoränenhochfläche, – Hauptbodenart Geschiebemergel – in Teilflächen fehlt Geschiebemergelabdeckung (hier tritt der untere Sand an die Oberfläche), großräumige verbreitetes Grundwasser befindet sich in >5 m nach d. Karte der Grundwassergefährdung M 1 : 50.000 ist d. Plangebiet als relativ geschützt ausgewiesen (bedingt durch wechselhaften Aufbau der Versickerungszone (bzw. durch d Fehlen d. bindigen Deckschicht	Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser	Gleichmäßige Verteilung des Niederschlagswassers auf dem Boden, wenn Status quo gehalten wird	Berücksichtigung des Sorgfaltsgebotes des § 5 WHG beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Schutzgut Wasser wird nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
	Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<u>Landschaft</u> Großlandschaft Oberes Tollensegebiet Landschaftseinheit 320 Kuppiges Tollensegebiet mit Werder Landschaftsbildraum „Hochfläche Tannenkrug“	Flächen im Bereich der 17. Änderung des FNP gehören nicht zu den unzerschnittenen landschaftlichen Freiräumen und zu den Kernbereichen der landschaftlichen Freiräume. Geplante Nutzungen fügen sich in die umgebenden angrenzenden Nutzungen durch die angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebe und Wohnbebauungen ein. Geplante Bebauungen fügen sich in Siedlungsstruktur ein. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.	Keine weitere Veränderung des Landschaftsbildes.	Schutzgut Landschaft wird nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt
<u>Klima/Luft</u> Klima ist kalt und gemäßigt deutliche Niederschläge im Jahr Jahresdurchschnittstemperatur 8,3 °C	Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität zu erwarten.	Keine Veränderung	Schutzgut Klima wird nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt
<u>Kultur- und Sachgüter</u> Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet nicht vor.	Keine Beeinträchtigung von Kultur und Sachgütern	Keine Veränderung	Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinträchtigt

7.2. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ wurde eine Umweltprüfung erstellt. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden mit den Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und Ausgleich im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg wurde der Umweltbericht abgeschichtet und in der Tabelle 1 zusammenfassend dargestellt.

Da sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ im Aufstellungsverfahren befindet, werden weitere Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens konkretisiert und ergänzt.

7.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ ist die Umnutzung einer nicht nachgefragten voll erschlossenen gewerblichen Baufläche innerhalb eines Bebauungsplanes geplant. Die Stadt verfügt nicht über Standorte, die aus städtebaulicher Sicht vergleichbar und zur Entwicklung von urbanen Gebieten geeignet sind.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ soll der anthropogen vorgeprägte Standort wieder einer Nutzung zugeführt und als gemischte Baufläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die neue Nutzung am Standort fügt sich in die vorhandene umgebende Nutzungsstruktur ein und ergänzt sie. Die Fläche ist verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

Da es sich um eine Umnutzung einer bestehenden Baufläche handelt, bestehen keine Alternativen.

7.4. Zusätzliche Angaben

7.4.1. Technische Verfahren

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999 Heft 3).

7.4.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage der Bebauungspläne entstehen. In der Regel werden die im Bebauungsplanverfahren festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Umweltüberwachung auf dieser Ebene nicht erforderlich.

7.5. Zusammenfassung

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt, im Rahmen der 17. Änderung ihres Flächennutzungsplanes die Darstellungen für einen Teilbereich zu ändern. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ erstellte Umweltbericht wurde abgeschichtet und in die Begründung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

8. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem seitens der Stadt Neubrandenburg festgestellt wurde, dass das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die geforderten Parameter des letztgenannten Artenschutzfachbeitrages eingehalten werden.

Neubrandenburg, den

Der Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)