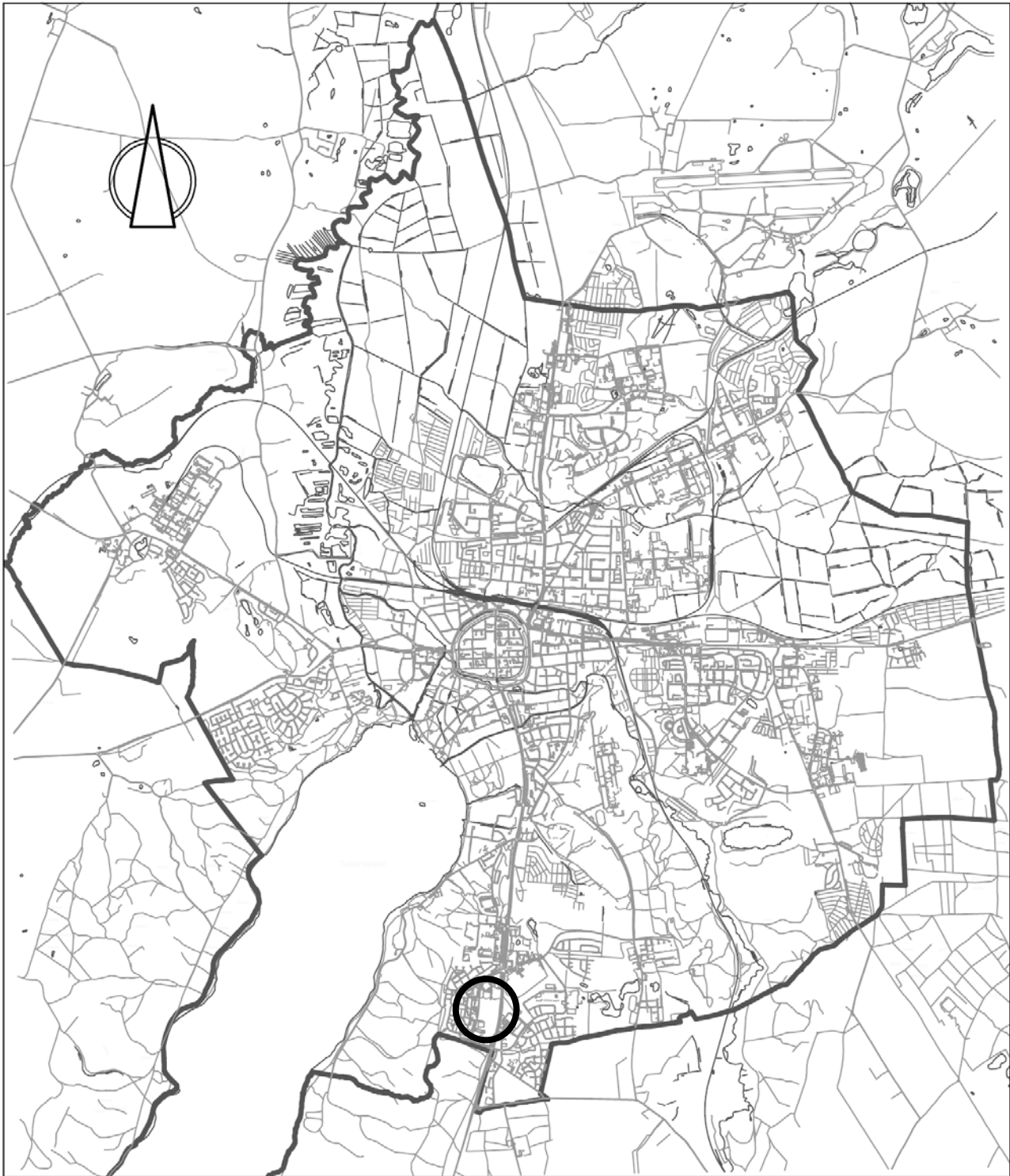




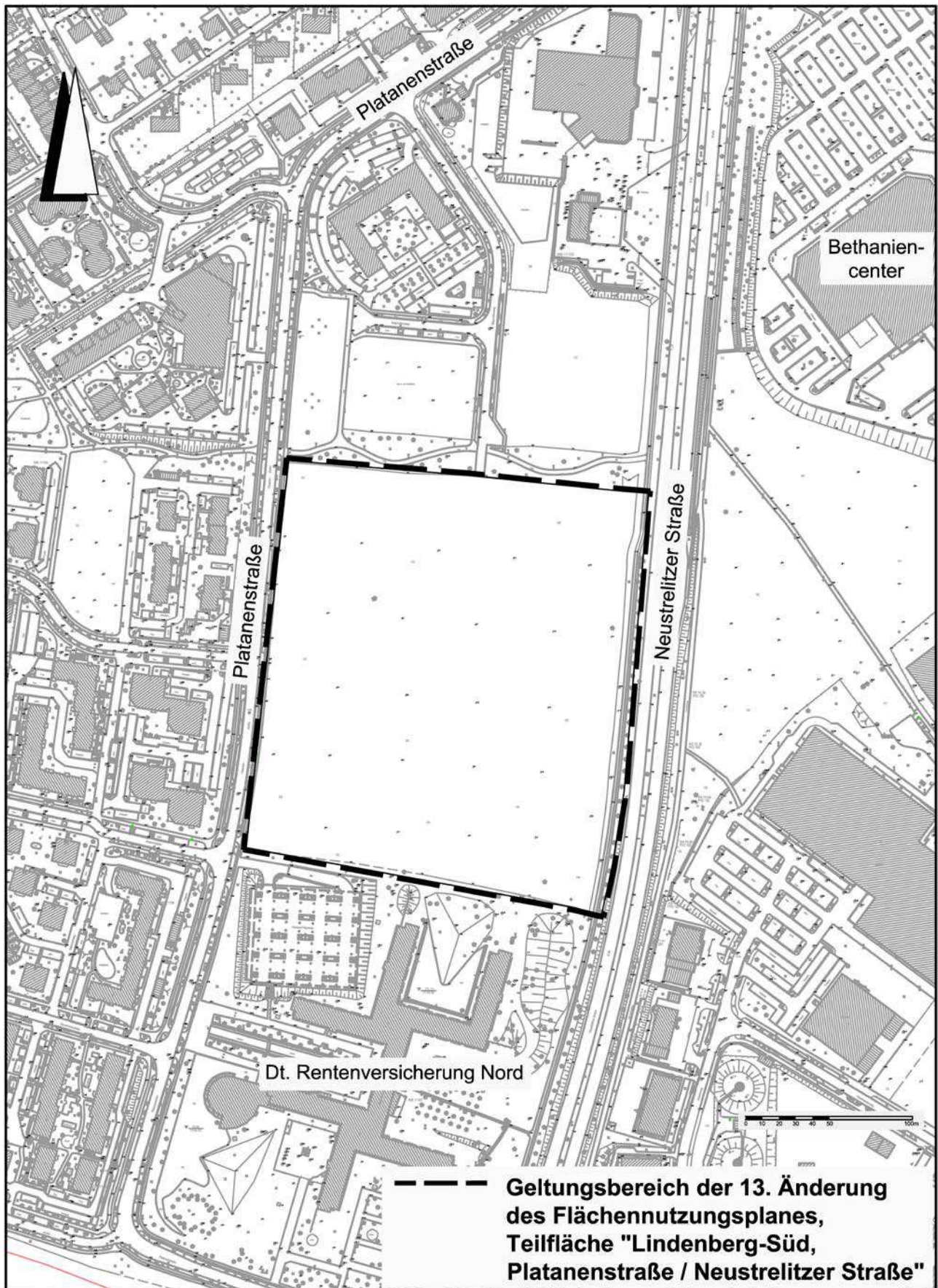
STADT NEUBRANDENBURG

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Lindenberg-Süd, Platanenstraße/Neustrelitzer Straße“

Begründung (Stand Mai 2016)

Übersichtsplan 2



Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung

**Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg
Teilfläche „Lindenberg-Süd, Platanenstraße/Neustrelitzer Straße“ (Stand 12.05.16)**

INHALT:

1. Planungsziel
2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich
3. Änderungsanlass
4. Ziele und Zweck der Planung/Planinhalt
5. Wesentliche Auswirkungen
6. Umweltbericht

1. Planungsziel:

Planungsziel ist die Umnutzung der Fläche für Wohnungsbau unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber den umgebenden gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Straßen.

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,3 ha brachliegender Gewerbefläche im südlichen Stadtgebiet, gelegen unmittelbar östlich des Wohngebietes „Lindenberg-Süd“. Er grenzt im Norden an den Wohngebietsgrünzug mit daran anschließenden Flächen, die für einen Spielplatz und für eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung vorgesehen sind, und im Osten an die Bundesstraße B 96/Neustrelitzer Straße. Südlich liegt ein von großen Bürogebäuden geprägter Verwaltungsstandort (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Deutsche Rentenversicherung Nord). Die westliche Grenze ist die Platanenstraße mit daran anschließender mehrgeschossiger Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ und ist nicht bebaut. Die im Sinne der Nutzungsmischung und aus Lärmschutzgründen in den 1990er Jahren für die Ansiedlung einer regionalen Verwaltungszentrale der Telekom vorgesehene Fläche wurde gemeinsam mit dem Wohngebiet erschlossen. Sie wird intensiv als Grünfläche bewirtschaftet (regelmäßige Mahd), eine gewerbliche Nutzung fand bisher nicht statt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der 5. Änderung/Neubekanntmachung vom 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14) ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Änderungsanlass

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwidmung nicht benötigter Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 7 „Lindenberg-Süd“.

Die mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgte planerische Zielsetzung (eingeschränkte gewerbliche Nutzung im Sinne der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, gleichzeitig Vorhaltung von Bauflächen für große Büro- und Verwaltungskomplexe) ist mittel- bis langfristig nicht umsetzbar. Gründe sind u. a. mangelnde Nachfrage nach derartigen Bauflächen und inzwischen erfolgte Strukturänderungen regionaler und überregionaler Verwaltungen (sowohl öffentlicher, halböffentlicher als auch privater Art). Andererseits besteht im Stadtgebiet eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die geänderte städtebauliche Zielstellung berührt die Grundzüge der Planung im FNP, demzufolge ist eine Planänderung notwendig.

Weiterer Planungsanlass ist der Antrag der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH auf der ungenutzten nicht nachgefragten gewerblichen Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ (Baufeld 58) einen Eigenheimstandort zu entwickeln. Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat dazu am 02.07.2015 den Aufstellungsbeschluss *und am 11.02.16 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss* zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ gefasst.

Der inhaltlich darauf bezogene Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des FNP erfolgte am 10.09.15, *der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ebenfalls am 11.02.16.*

4. Ziele und Zweck der Planung/Planinhalt

Die Planung soll die Errichtung von Wohnbebauung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen ermöglichen. In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung auf dem Lindenberg ist beabsichtigt, Bauplätze für ca. 50 Eigenheime zu schaffen. Entlang der Platanenstraße sollen außerdem ca. 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Gesamtstädtisch soll damit der stetigen Nachfrage nach Eigenheimstandorten innerhalb des Stadtgebietes Rechnung getragen werden. Entsprechend dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ wird einem städtebaulich gut integrierten Standort der Vorrang vor neuen Standorten im Außenbereich (z. B. Erweiterung der Wohnbauflächen Weitin oder Broda) eingeräumt und der Flächenverbrauch zugunsten der Erhaltung unbebauter Landschaft eingeschränkt.

Die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt auf Flächennutzungsplanebene mittels Darstellung entsprechender Schutzvorkehrungen an der B 96/Neustrelitzer Straße. Diese Darstellung soll mit Festsetzungen bezüglich der zu schützenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm und vor Gewerbelärm im Bebauungsplan Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ weiter untersetzt werden. Dazu liegt bereits eine Schallimmissionsbeurteilung (Dr. Lober, vom ~~03.09.~~ 21.12.15) vor, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Konkrete Aussagen zum Vorhaben, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz sowie den Umweltbelangen erfolgen im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ (vgl. Entwurf *zum Satzungsbeschluss* und dazugehörige Begründung).

Planinhalt der FNP-Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Signatur „Zackenlinie“ entlang der B 96).

Änderung von Darstellungen (Übersicht)

bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
Gewerbliche Baufläche ca. 5,3 ha	Wohnbaufläche ca. 5,3 ha
	Signatur Lärmschutz (Zackenlinie)
Flächenbilanz Bauflächen/Freiflächen:	+/- 0

Das Verhältnis von Bauflächen zu Freiflächen im Flächennutzungsplan wird nicht verändert.

Neben dem Flächennutzungsplan wird auch die Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert – im Abschnitt 3.1.5 Wohnen/Wohnbauflächen – Planung, Erweiterungsflächen der 90er Jahre wird der 4. Absatz ergänzt (Hervorhebung *kursiv*):

„ Auf ca. 45 ha wurde im Süden von Neubrandenburg zwischen Nemerower Holz und B 96 eine Baufläche „Lindenberg-Süd“ mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten beplant, erschlossen und bereits bis auf wenige Restflächen belegt. Hier entstanden auf ca. 30 ha Wohnbauland ca. 1.000 Wohnungen in Mischung verschie-

dener Wohnformen und in Nachbarschaft mit gewerblich genutzten bzw. Büroflächen. *Entsprechend der gesunkenen Nachfrage nach gewerblichen Flächen und des anhaltenden Bedarfs an gut integrierten Wohnbauflächen werden mit der 13. Änderung des FNP auf ca. 5,3 ha Bauplätze für ca. 50 weitere Eigenheime sowie 60 WE in mehrgeschossiger Bauweise vorbereitet (Parallelverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“).*“

Im Abschnitt 3.2 Arbeit und Wirtschaft erfolgt eine Aktualisierung der Flächenangaben zum Gewerbeflächenpotenzial (Flächenbilanz – Gewerbe S. 48ff)

Außerdem werden die erläuternden Beipläne Nr. 7 Wohnen und Nr. 8 Gewerbe angepasst.

5. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung wird eine bisher für gewerbliche Ansiedlungen und Nutzungsmischung im südlichen Stadtgebiet vorgesehene Fläche für die Ergänzung des bestehenden Wohngebietes mit Wohnungsneubau erschlossen. Das Wohnungsangebot des Oberzentrums Neubrandenburg wird nachfrageorientiert um einen attraktiven 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 erheblich verzögert werden.

Das ursprüngliche Planungsziel der Nutzungsmischung durch Schaffung einer größeren Zahl Arbeitsplätze in Nachbarschaft der Wohngebiete „Lindenberg-Süd“ und „An der Landwehr“ und Gestaltung des südlichen Stadteingangs mit attraktiven größeren Baukörpern wird für die Teilfläche aufgegeben. Wegen der höheren Wichtung der Klimaschutzziele (Förderung der Innenbereichspotenziale, Nutzung einer bereits weitgehend erschlossenen Fläche), des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfes und der ausreichend verfügbaren Flächenalternativen für gewerbliche Nutzungen ist dies aus gesamtstädtischer Sicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

6. Umweltbericht

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg

Umweltbericht

(Stand 12.05.16)

Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg

Ergänzungen: Abt. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	8
1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des FNP	8
1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung	9
2.a.1 Schutzgut Mensch	9
2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
2.a.3 Schutzgut Luft und Klima	11
2.a.4 Schutzgut Landschaft	11
2.a.5 Schutzgut Boden	11
2.a.6 Schutzgut Wasser	11
2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
2.a.8 Wechselwirkungen	12
2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3. Zusätzliche Angaben	13
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche „Lindenberg-Süd“

1. Einleitung

Am 10.09.15 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes auf bisher nicht nachgefragten, teilweise als Grünlandbrache bestehenden Gewerbeflächen bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“.

Planungsanlass ist der Antrag der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, auf der ungenutzten und nicht nachgefragten Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung auf dem Lindenberg ist beabsichtigt, der stetigen Nachfrage nach Wohneigentum innerhalb des Stadtgebietes durch die Errichtung von ca. 50 Eigenheimen nachzukommen. Entlang der Platanenstraße können ca. 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14) ist der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung im Bau Feld 58 als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, dieser soll im Parallelverfahren geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte wie folgt dargelegt werden. Da im Rahmen der parallel erfolgenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ebenfalls eine Umweltprüfung erfolgt, werden deren für den FNP relevanten Inhalte zu den einzelnen Schutzgütern hier in zusammengefasster Form dargestellt. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Umweltbericht integriert. Detaillierte Ausführungen zu den Belangen des Umweltschutzes erfolgen auf Ebene des oben genannten B-Plan-Verfahrens.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des FNP

Planungsziel ist die Umwidmung einer nicht nachgefragten gewerblichen Baufläche (zurzeit intensiv gepflegte Grünfläche) in eine Wohnbaufläche im Süden der Stadt Neubrandenburg.

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH als Erschließungsträger plant die Errichtung von Wohnbebauung mit verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen in Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung auf dem Lindenberg. Beabsichtigt ist die Bereitstellung von Bauplätzen für ca. 50 Eigenheime und ca. 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung soll eine 5 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße 96/Neustrelitzer Straße errichtet werden.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits auf der Ebene des B-Planes Nr. 7 durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 (Verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart) berücksichtigt.

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

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Änderung des FNP berücksichtigt.
- Bei der Änderung des FNP ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg wurden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt und realisiert. Genaue Aussagen sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Begründung zum B-Plan (Punkt 12.2.4) zu entnehmen.
- Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u. a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.
- Der Landschaftsplan mit Stand 1997, aktualisiert im Jahr 2010/2012 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Zum Plangebiet werden keine weiteren Aussagen getroffen.
- Der Änderungsbereich entspricht aufgrund der bestehenden und prognostizierten Lärm- und Schadstoffentwicklungen den Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) vom 26.09.02, zuletzt geändert 15.08.15. Zur Beurteilung ~~dieser~~ der Lärmbelastung und zur Festlegung von geeigneten Maßnahmen zum Schutz vor Lärm wurde eine Schallimmissionsuntersuchung zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 durch den Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung fließen in das Änderungsverfahren zum FNP ein.

Sonstige gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z. B. FFH- und Vogelschutzgebiete, LSG, NSG) werden von der Planung nicht berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche wird im Westen durch die Platanenstraße von der vorhandenen Wohnbebauung des Wohngebietes „Lindenberg-Süd“ abgegrenzt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen Wohngebietsgrünzug. Im Süden befinden sich die Gebäude der Kreisverwaltung. Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 96/Neustrelitzer Straße. Die westliche Grenze ist die Platanenstraße mit daran anschließender mehrgeschossiger Wohnbebauung. Die geplanten Nutzungen werden sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen. Die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander und miteinander ist gegeben.

Zur Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umweltauswirkungen, insbesondere vor Lärm, liegt eine Schallimmissionsuntersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen, vom ~~03.09.2015~~ als Entwurfsfassung mit Ergänzung vom ~~16.10. 21.12.15~~ vor.

Die Hauptimmissionsquelle im Plangebiet, vordergründig in Bezug auf Lärm ist die Bundesstraße B 96. Sie verläuft im Osten parallel zum Plangebiet und stellt die zentrale Stadtzufahrt der Stadt Neubrandenburg dar.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor von der Neustrelitzer Straße ausgehendem Verkehrslärm wird als aktive Lärmschutzmaßnahme ~~ein 5,00 m hoher Lärmschutzwall in Kombination mit einer Wand~~ eine *Lärmschutzanlage* parallel zur B 96/Neustrelitzer Straße geplant. Dabei wird die Lage und Höhe der Krone des Walls oder der Mauer im B-Plan entsprechend der Vorgabe der Schallimmissionsuntersuchungen konkret festgesetzt.

Mit der geplanten Lärmschutzanlage werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet am Tage von 55 dB(A) eingehalten. *Die in der Nacht in Teilen des allgemeinen Wohngebietes prognostizierten 50 dB(A) überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A). Diese Überschreitung ist zumutbar, da laut Schallimmissionsuntersuchung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.* Im FNP wird dem mit der Darstellung einer „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ entlang der B 96 Rechnung getragen.

Für zu schützende Nutzungen innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* werden in der 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von einzuhaltenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile festgesetzt. Das angrenzende Gewerbegebiet im Baufeld 56 des B-Planes Nr. 7 wird in der Nutzung eingeschränkt, so dass es mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung verträglich ist.

Die Luftbelastung in Neubrandenburg wird an der Messstelle des LUNG M-V am Pferdemarkt überwacht. Dabei werden insbesondere verkehrsspezifische Schadstoffe untersucht. Dies ist nach Einschätzung des LUNG M-V und der Immissionsschutzbehörde der "Hotspot" der Luftbelastung in der Stadt. Selbst hier kommt es zu keinen regelmäßigen Grenzwertüberschreitungen. Die Luftbelastung an der gut durchlüfteten B 96 im betroffenen Abschnitt ist wesentlich geringer. Untersuchungen zu dieser Belastung sind somit nicht notwendig. Es wird eingeschätzt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen in Richtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen verbunden.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Änderungsfläche wurde ursprünglich als Teilfläche einer Obstplantage genutzt. Gegenwärtig stellt das Plangebiet eine ungenutzte Gewerbefläche dar. Die geplante Baufläche weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf.

Die Änderungsfläche umfasst artenarmes Grünland frischer Mineralböden mit geringem Kräuteranteil, das dem Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) zugeordnet wird. Die Fläche befindet sich in intensiver Nutzung durch regelmäßige Mahd. Innerhalb des Plangebietes haben sich punktuell Biotoptypen wie 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten und 13.1.2 Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten entwickelt. Für die Umsetzung des Vorhabens werden Flächen mit geringem bzw. mittlerem Biotoppotenzial in Anspruch genommen.

Entlang des Geh- und Radweges an der Bundesstraße 96/Neustrelitzer Straße verläuft eine beidseitige Lindenallee. Alleen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 19 NatSchG M-V gesetzlich geschützt. Innerhalb des Plangebietes stehen 9 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, davon können ~~5~~ 8 Bäume nicht erhalten werden. ~~Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V wird durch die Stadt Neubrandenburg bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.~~ Für die Fällung dieser Bäume wurde am 18.02.16 bereits eine Naturschutzgenehmigung erteilt mit der Auflage, 13 Neupflanzungen innerhalb der vom Änderungsbereich betroffenen Baufelder vorzunehmen.

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Etwa 270 m südlich vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Die Verträglichkeitsprüfung ergab, dass das geplante Vorhaben nicht zu erheblichen Auswirkungen für das FFH-Gebiet DE 2545-303 führen wird.

~~Unsicherzustellen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die~~ Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere hinsichtlich der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ~~verstößt~~, wurde durch Kunhart Freiraumplanung (bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfenster für die Bau- und Rodung von Gehölzen ist das geplante Vorhaben nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. *Artenschutzkonflikte sind somit nicht vorhanden.*

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Änderungsfläche liegt auf den Hochflächen am südlichen Stadtrand von Neubrandenburg. Daraus kann ihre Funktion als Kaltluftproduktionsfläche mit Abfluss in Richtung Innenstadt abgeleitet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch den geringen Umfang der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die stark urban beeinflusste Hochfläche geprägt, deren Charakter durch großflächige Gewerbeansiedlung, Kasernen und Truppenübungsplätze sowie Reste von Obstplantagen bestimmt wird. Das Landschaftsbildpotenzial wurde insgesamt als gering bewertet.

Die FNP-Änderung ermöglicht die Änderung der brachliegenden Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet und somit auch die Verringerung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 (lt. Festsetzungen zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 7). Die geplante Wohnbebauung wird sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und durch die geplanten Gehölzpflanzungen an die vorhandenen Grünflächenstrukturen anbinden.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

2.a.5 Schutzgut Boden

Die Oberflächenkarte des Kartenportals Umwelt M-V weist für das südliche Stadtgebiet Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne auf. Innerhalb der Änderungsfläche stehen gestörte lehmige Böden an. Es sind keine seltenen Böden vorhanden. Eine Versickerung ist wegen der ungünstigen hydrogeologischen Bodenverhältnisse praktisch ausgeschlossen. Mit der Änderung der Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet ändern sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die neue Wohnbaufläche wird über eine neue Erschließungsstraße an die Platanenstraße angeschlossen. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird sich gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduzieren. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsfläche kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten im Plangebiet beträgt >10 m, damit ist der Grundwasserleiter bedeckt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen der Stadt Neubrandenburg. Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren

Belastung der Vorfluter führen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer zu erwarten sind. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sowie Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

2.a.8 Wechselwirkungen

Die Umwidmung von brachliegenden, begrünten Gewerbeflächen in ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Errichtung von Erschließungsstraßen führt auf Teilflächen zur dauerhaften Beseitigung der Vegetationsdecke. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird sich gegenüber der ursprünglichen Planung reduzieren. Diese Beeinträchtigungen wurden bereits durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des B-Planes Nr. 7 der Stadt Neubrandenburg und dessen Umsetzung kompensiert. Durch die geplante Änderung sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima/Luft. Das Landschaftsbild wird verändert aber nicht erheblich beeinträchtigt.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird eine ungenutzte und nicht nachgefragte gewerbliche Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 umgewidmet und verkehrlich erschlossen. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird sich reduzieren. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden Nutzungen einfügen. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird entlang der Bundesstraße 96/Neustrelitzer Straße ein 5 m hohes Lärmschuttbauwerk (~~Wall/Wand~~) errichtet.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet aufgrund der mangelnden Nachfrage nach Gewerbeflächen als begrünte städtische Brachfläche mit durch Sukzession entwickelten Gehölzen bestehen bleiben. Der geplante Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird sich nicht verringern. Aufgrund der fehlenden Alternativstandorte zur Entwicklung von Wohngebieten wächst der Ansiedlungsdruck auf Außenbereichsflächen weiter.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Mit der Festsetzung der Gewerbeflächen innerhalb der Änderungsfläche wurden bereits auf B-Plan-Ebene die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt. Durch die geplante Umwidmung der Gewerbefläche in ein Allgemeines Wohngebiet reduziert sich das Maß der baulichen Nutzung. Es sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten. Zum Schutz der Wohnbebauung vor von der Neustrelitzer Straße ausgehendem Verkehrslärm wird als aktive Lärmschutzmaßnahme eine 5 m hohe ~~Lärmschutzwall in Kombination mit einer Wand~~ Lärmschutzanlage parallel zur B 96/Neustrelitzer Straße errichtet.

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Verfasser Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart) weist auf die Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen hin. Auf FNP-Ebene sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist standortgebunden – das parallel laufende Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ erfolgt auf Antrag des zukünftigen Erschließungsträgers.

Dieser hat gemeinsam mit der Stadt Neubrandenburg im Vorfeld seiner Standortentscheidung andere untersuchte Flächen im Stadtgebiet aufgrund fehlender Verfügbarkeit der Grundstücke, fehlender Wirtschaftlichkeit bzw. fehlender Erschließung (z. B. Steep, Carlshöhe, Oststadt) für die Umsetzung seines Vorhabens ausgeschlossen. Auch die Inanspruchnahme neuer Standorte im Außenbereich (Broda, Weitin) für den Eigenheimbau entspricht nicht den Planungszielen der Stadt.

Der Flächenbedarf für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen ist in der Gesamtstadt seit Jahren rückläufig. Es stehen sowohl im gesamtstädtischen Maßstab (Gewerbegebiete) als auch im südlichen Stadtgebiet (B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr“) ausreichend Alternativstandorte zur Verfügung. Darüber hinaus sollen publikumsintensive Einrichtungen (Verwaltungen, Büros, Einzelhandel) zukünftig vorrangig in der Innenstadt und unmittelbar daran angrenzenden Bereichen gehalten bzw. neu angesiedelt werden.

Bedarfe für andere Flächennutzungen (z. B. Gemeinbedarf, gewerbliche oder Sonderbauflächen, Landwirtschaft, Wald, Naturschutz) liegen aus gesamtstädtischer Sicht für den Standort nicht vor. Einzelhandel soll zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet ausgeschlossen werden und stellt deshalb ebenfalls keine städtebaulich erwünschte Alternative dar.

Die Umnutzung der Fläche entspricht naturschutzfachlichen Zielen für die Stadtentwicklung wie der Wiedernutzbarmachung von anthropogen vorbelasteten Flächen und dem sparsamen Umgang mit Boden.

Damit werden am Standort bestmöglich zugleich die wirtschaftlichen Anforderungen des Vorhabenträgers an die Errichtung eines Wohngebietes und die naturschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt. Im Ergebnis stehen keine weiteren Alternativen für dieses konkrete Vorhaben zur Verfügung.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Verwendete Planungsgrundlagen und Untersuchungen:

- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung 2006 und Planungsstand 2010/2012,
- Begründung/Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ (Entwurf *zum Satzungsbeschluss*, Stand ~~Dezember 2015~~ *Mai 2016*),
- Artenschutzfachbeitrag für die 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 der Stadt Neubrandenburg (Stand August 2015),
- Schallimmissionsuntersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ (Stand ~~Entwurf 03.09.2015~~, *Ergänzung 16.10.15 21.12.15*)

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die durch die 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 zu erwartenden Eingriffe wurden bereits durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des B-Planes Nr. 7 der Stadt Neubrandenburg und dessen Umsetzung kompensiert. Die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche mit der geplanten Verkehrserschließung im FNP verursacht keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft. Daher sind auch keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 10.09.15 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Entwicklung eines Eigenheimstandortes auf bisher ungenutzten und nicht nachgefragten gewerblichen Bauflächen ermöglichen. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“.

Mit Umsetzung der Planung werden sich die Art und das Maß der Nutzung des Gebietes verändern. Die brachliegende Gewerbefläche im südlichen Stadtgebiet, die gegenwärtig 5,3 ha intensiv gepflegte Grünfläche umfasst, wird in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Durch die Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 im B-Plan Nr. 7 wird sich die zu erwartende zulässige Versiegelung reduzieren. Zum Schutz der Wohnnutzung wird entlang der Bundesstraße B 96 eine 5 m hohe Lärmschutzanlage errichtet.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch Festsetzungen in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt.

Die durch die 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 zu erwartenden Eingriffe wurden bereits durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des B-Planes Nr. 7 der Stadt Neubrandenburg und dessen Umsetzung kompensiert. Sie sind somit auch Bestandteil des bereits wirksamen Flächennutzungsplanes.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen.