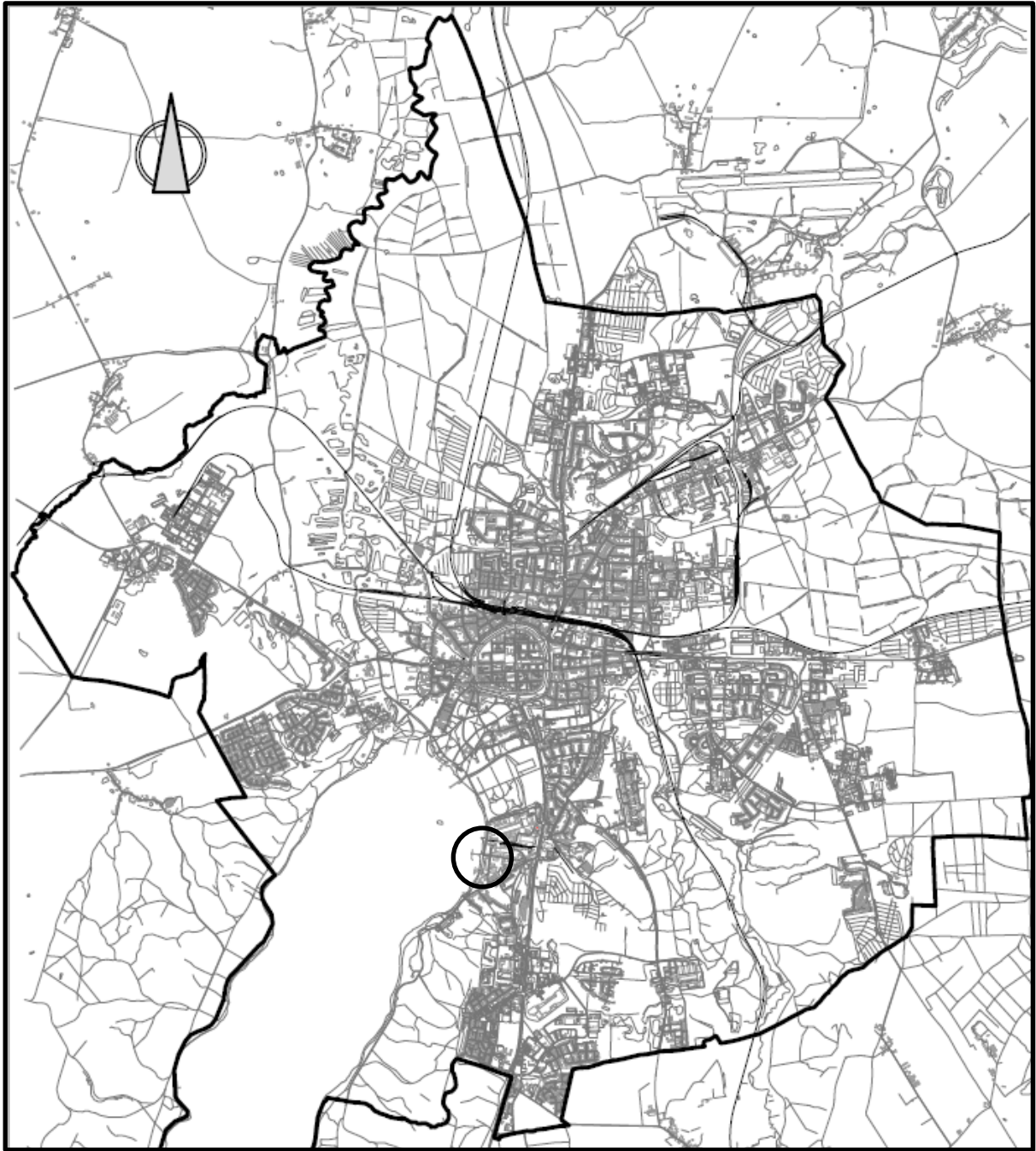


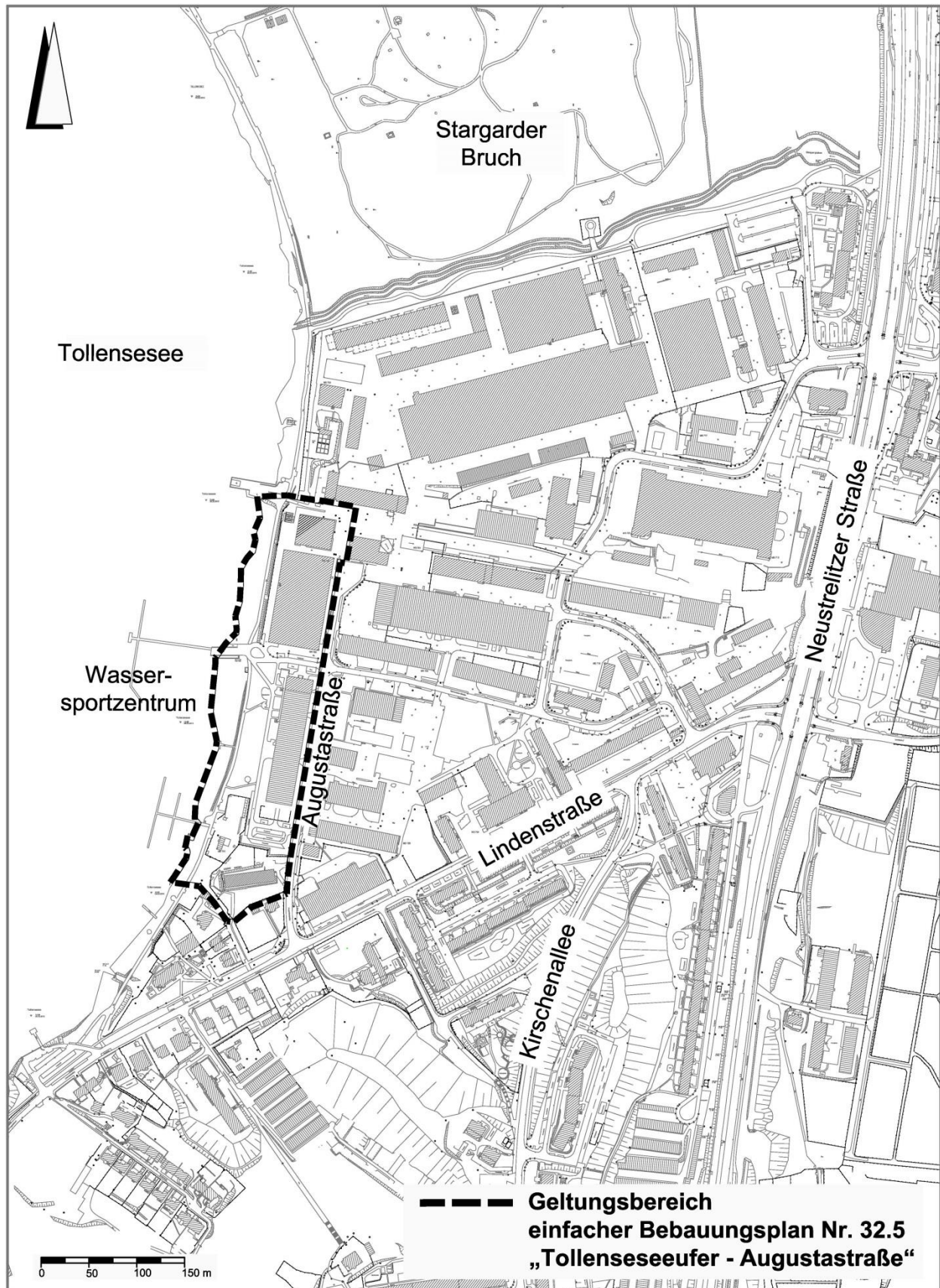
STADT NEUBRANDENBURG

einfacher Bebauungsplan Nr. 32.5
„Tollenseseeufer-Augustastraße“

Begründung

Entwurf

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“

Stand Entwurf

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.....	5
2.	Grundlagen der Planung	7
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	7
2.2.	Planungsgrundlagen.....	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	9
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	10
4.4.	Einzelhandelskonzept.....	10
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	11
5.1.	Ausgangssituation.....	11
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	13
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	13
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.4.	Grünkonzept.....	17
6.5.	Verkehrskonzept.....	18
6.6.	Hinweise.....	18
7.	Abfallentsorgung, Altlasten.....	19
7.1.	Abfallentsorgung.....	19
7.2.	Altlasten, Bodenschutz.....	19
8.	Ver- und Entsorgung	20
8.1.	Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser.....	20
8.2.	Löschwasser.....	20
8.3.	Gasversorgung.....	20
8.4.	Fernwärmeversorgung.....	20
8.5.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	20
8.6.	Elektroenergieversorgung.....	21
9.	Denkmalschutz.....	21
9.1.	Bodendenkmale.....	21
9.2.	Baudenkmale.....	21
10.	Flächenbilanz	22
11.	Umweltbericht	22
11.1.	Einleitung.....	22
11.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
11.3.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
11.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen.....	37

11.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
11.6.	Zusätzliche Angaben	41
11.7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
11.8.	Referenzliste der Quellen, die für im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	43

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 07.07.16 beschlossen, für eine Teilfläche des sogenannten RWN-Geländes zwischen Tollenseseeufer und Augustastraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem neu aufzustellenden einfachen Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ werden die Rechtsgrundlagen für die Umnutzung von einer ca. 4,11 ha großen Fläche mit bisher gewerblich genutzten bzw. leerstehenden Immobilien in der Umgebung des bestehenden Wassersportzentrums für die Funktionen Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung geschaffen.

Die nördlich und südlich des bestehenden Wassersportzentrums (Halle 8) gelegenen Grundstücke sollen durch private Investoren für seebezogene Nutzungen entwickelt werden.

Die im Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung der Objekte Augustastraße 1 (ehem. Berufsschule), 13, 15, 15 a, b, 17, 19, 21, 23 (Halle 5) und 25 (Halle 77) vorgelegten Nutzungskonzepte der zukünftigen Eigentümer sollen in einem öffentlichen Planungsprozess begleitet werden, dabei ist insbesondere auf die nachbarlichen Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig soll eine gestalterische Aufwertung des gesamten Uferbereiches planerisch vorbereitet werden.

1.3. Alternativen

Es ist das Ziel der Stadt Neubrandenburg, den Wassertourismus und die Erholungsfunktionen am Tollensesee zu stärken. Der Standort am RWN-Gelände ist dafür besonders geeignet, da hier bereits versiegelte und bebaute Fläche vorhanden ist, die direkten Seeanschluss besitzt. Im Stadtgebiet sind am Tollenseseeufer keine vergleichbaren, bereits erschlossenen und bebauten Flächen als Umnutzungspotenzial für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung vorhanden. Der Standort ist die einzige gut verkehrlich erschlossene Fläche im Stadtgebiet, auf der sich eine derartige Nutzung kurz- und mittelfristig umsetzen lässt, ohne dass bedeutsame Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Hinzu kommt, dass auf dem Standort lediglich eine Umnutzung erfolgt und damit keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, die über die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen.

1.4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Während ein qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen umfasst, enthält der einfache Bebauungsplan weniger Festsetzungen. Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 a BauGB sollen lediglich Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB. In diesem Fall sind § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) zur Beurteilung heranzuziehen.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt, als im Bestand bereits vorhanden sind bzw. gemäß § 34 BauGB bereits zulässig wären. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes begründen kein Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Um Lebensstätten geschützter Tierarten grundsätzlich nicht zu gefährden, wird darauf

hingewiesen, dass der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden bzw. Beseitigung von Lebensräumen in Freiflächenbereichen durch den Vorhabenträger der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte möglichst frühzeitig anzuzeigen sind.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	07.07.16
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.04.17
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.05. bis 30.05.17
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	28.04. bis 30.05.17
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
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	

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist liegen nicht vor.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.17 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.15 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.16 (BGBl. I S. 1972)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	15.04.16
Stand Kataster:	Januar 2015
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 4,11 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Fluren 7 und 8 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 136/1, 136/5, 136/8, 136/9, 153/8, 153/29, 153/81, 153/82, 153/84, 153/85, 153/86, 153/87, 153/9, 3/91, 157/1, 157/4, 158/1, 158/3, 159/16, 159/17, 161/6, 161/39, 161/4, 161/41, 161/42, 161/44, 161/49, 162/6 in der Flur 7 und Teilflächen der Flurstücke 136/7 in der Flur 7 und 1/8 in der Flur 8.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die Zufahrt zur Schiffsbetankungs- und Wartungsanlage und die südliche Grenze des Flurstücks 153/69, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten: die Augustastraße (östliche Grenze der Flurstücke 153/81, 153/82, 153/91, 153/84, 153/87, 157/4, 153/29, 159/17, 161/49, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)
- im Süden: die südliche Grenze des ehemaligen Berufsschulgrundstücks Augustastraße 1 (Flurstück 161/49) und den Verbindungsweg zur Uferpromenade (Flurstück 162/6)
- im Westen: die Uferlinie des Tollensesees

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Tollensesee und seine Uferzone gehören laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sowie regionalen und gesamtstädtischen Konzepten zum Tourismusschwerpunktraum „Tollensesee mit nördlich angrenzenden Uferbereichen“.

In diesen Räumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Die touristische Entwicklung soll dabei schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

Raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung orientieren darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Dabei soll die Ausweisung neuer Bauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Programmsätze 4.1[2] und 4.1[6] RREP MS).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgen. Gemäß den entsprechenden Festsetzungen des RREP MS dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen der Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen (Programmsätze 4.3.2[2], 4.3.2[4] und 4.3.2[6] RREP MS).

Die an den Tollensesee grenzenden Flächen des Plangebietes unterliegen teilweise dem gesetzlich vorgegebenen Uferschutz. Zum Schutz der Uferzonen legt das RREP MS mit Programmsatz 5.1.3(2) fest, dass insbesondere die natürlichen und naturnahen Uferzonen vor Überbauungen, Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden sollen. Bei dem Unterhalt, dem Bau und dem Betrieb von notwendigen baulichen Anlagen in, an, unter und über Gewässern soll der Erhalt des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer Ufer beachtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.01.17) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist einerseits die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung u. a. durch die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen, Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften. Zum anderen ist ein Ziel die weitere touristische Aufwertung des Uferbereichs Tollensesee und des Stargarder Bruchs. Insbesondere soll das Stargarder Bruch und die südlich angrenzende Uferzone im Gewerbegebiet Stargarder Bruch in ihrer Erlebbarkeit und Nutzung gestärkt werden. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen setzen die Ziele des ISEK um.

4.4. Einzelhandelskonzept

Im von der Stadtvertretung beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, April 2009) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert.

Um strukturschädigende Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu verhindern, empfiehlt das Einzelhandelskonzept bezüglich des Umganges mit Ansiedlungsvorhaben, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich abzulehnen und dieses Ziel bauplanungsrechtlich zu sichern.

Zur Untersetzung wurde eine speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellte, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste definiert. Die Forderungen wurden bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil des sogenannten RWN-Geländes und grenzt direkt an den Tollensesee. Das Gelände ist einer der ältesten Gewerbe- und Industriestandorte der Stadt Neubrandenburg. Das Areal wurde ab 1941 zunächst von der Torpedoversuchsanstalt Eckernförde Außenstelle Neubrandenburg (TV) und ab 1953 vom damaligen Reparaturwerk Neubrandenburg (RWN) als Produktionsstätte genutzt. Später entfiel der Hauptauftraggeber des Betriebes, was 2001 zur Schließung des Werkes mangels Aufträgen führte, so dass die Notwendigkeit einer Prüfung und Neuordnung der städtebaulichen Situation erforderlich wurde. Da hier nach DDR-Recht eine gewachsene Struktur entstanden war, mussten mit der Neuordnung neue Strukturen entwickelt werden und das bundesdeutsche Baurecht Anwendung finden.

Deshalb gab es bereits 1991 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 „Am Stargarder Bruch“ für das gesamte Gebiet. Zielstellung dieses einfachen Bebauungsplanes „Am Stargarder Bruch“ war es, an diesem Standort den Charakter des Gewerbegebietes zur Arbeitsplatzsicherung zu erhalten und von einer militärischen zu einer zivilen Nutzung zu entwickeln. Dabei sollten die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Unternehmen in ihrem Bestand gestärkt werden. Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 wurde von der Genehmigungsbehörde 1997 versagt, da es zu diesem Zeitpunkt keine Lösung für die umwelt- und wasserrechtlichen Belange und Altlasten gab. Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanentwurfes Nr. 32 wurde aber ein städtebauliches Konzept mit einer Zielstellung für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort geschaffen, welches nicht nur als Richtschnur und für die Einordnung von gewerblichen Unternehmen im Gebiet diente, sondern auch als Planungsgrundlage fungierte.

Bisher fehlen für das RWN-Gelände eine städtebauliche Gesamtplanung und eine vollständige planungsrechtliche Steuerung durch qualifizierte Bebauungspläne. Für Teilbereiche gibt es rechtsverbindliche Bebauungspläne in Form des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ und des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch“. Die übrigen Teilbereiche stellen sich als unbeplanter Innenbereich dar, so dass Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Einer planungsrechtlichen Steuerung von Nutzungen und zielgerichteten Stadtplanung sind damit jedoch Grenzen gesetzt. Ziel sollte deshalb eine Gewährleistung einer planungsrechtlichen Ordnung durch einen Bebauungsplan sein.

Der Tollensesee und seine Uferzone gehören laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sowie regionalen und gesamtstädtischen Konzepten, wie zum Beispiel dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan zu einem Tourismusschwerpunktraum. Damit ergibt sich die Zielstellung der Nutzung der Potentiale im Bereich Tourismus und Wassersport u. a. durch Umnutzung von attraktiven Flächen.

Erste Schritte der Umnutzung früherer Gewerbeflächen für touristische, Sport- und Freizeitnutzungen sind mit der Schaffung des Wassersportzentrums und der öffentlichen Erschließung des Gesamtgebietes gegangen worden. Aufgrund der Dominanz gewerblicher und industrieller Nutzungen sind die aus der Lage am See und der historischen Bausubstanz gegebenen touristischen Potentiale bisher nur unzureichend ausgeschöpft worden. Die Nachbarschaft von bestehendem Gewerbe und neuen Nutzungen ist Spannungsfeld und städtebauliche Chance zugleich, bedarf aber einer aktiven planerischen Gestaltung.

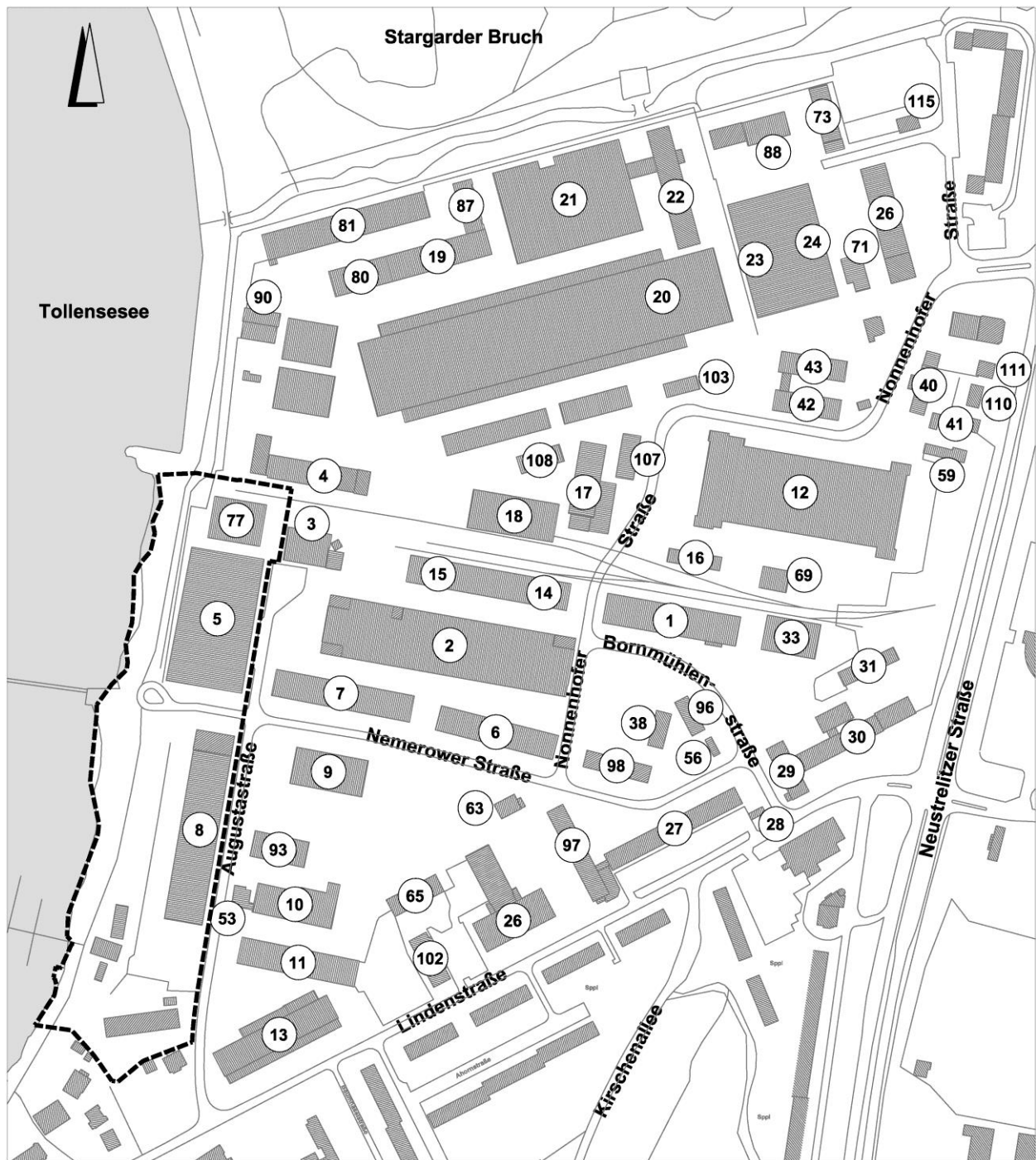


Abbildung 1: Nummerierung der Hallen des ehemaligen RWN-Geländes

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 nachhaltig zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bisher wurde bei der Entwicklung des ehemaligen RWN-Geländes der Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzung gelegt, um bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Bis zur Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes soll innerhalb des Plangebiets die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Aussagen über die zulässige Art der baulichen Nutzung hinaus werden im einfachen Bebauungsplan nicht getroffen.

Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für sportliche, touristische und Freizeitnutzungen. Hierbei sollen nördlich und südlich des bereits vorhandenen Wassersportzentrums gelegene Grundstücke durch private Investoren für seebezogene Nutzungen entwickelt werden.

Städtebaulich ist eine Öffnung des Gewerbegebietes zum See hin beabsichtigt, die öffentliche Wahrnehmbarkeit der teilweise denkmalgeschützten Industriearchitektur, der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe und der neuen Nutzungsangebote soll verbessert werden.

Die seezugewandten Freiflächen innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Bauflächen sollen aufgewertet werden. Gleichzeitig soll eine gestalterische Aufwertung des gesamten Uferbereiches planerisch vorbereitet werden. Eine Konkretisierung erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern hier muss eine gesonderte Freiflächenplanung erfolgen. Dem Artenschutzfachbeitrag ist zu entnehmen, dass hier geschützte Biotopie vorhanden sind. Eingriffe im Rahmen nachgeordneter Planungen müssen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Gesamtstädtisch soll ein zusätzliches, für die Allgemeinheit nutzbares Angebot o. g. Nutzungen im Tourismusschwerpunktraum Tollensesee geschaffen und damit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte sowie des Integrierten Regionalen Entwicklungskonzeptes (IREK) Tollensesee Rechnung getragen werden. Diese umfassen hier u. a. die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur (Erweiterung des Angebotes an Beherbergungseinrichtungen, Ferien- und Freizeitanlagen, Wassersportmöglichkeiten) und den Ausbau wassergebundener Angebote.

Entsprechend dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ wird einem städtebaulich gut integrierten Standort der Vorrang vor neuen Standorten im Außenbereich eingeräumt und der Flächenverbrauch zugunsten der Erhaltung unbebauter Landschaft eingeschränkt.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie ist gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO Gebieten vorbehalten, die sich von allen anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Tourismus- und Wassersportzentrum“ mit dem Ziel der Sicherung spezieller Nutzungsanforderungen festgesetzt. Hier sind entsprechend den Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 vornehmlich typische touristische und wassersportbezogene Anlagen und Einrichtungen zulässig. Damit unterscheidet sich der Nutzungskatalog wesentlich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO.

Festsetzung 1.1.1: Im sonstigen Sondergebiet SO Tourismus- und Wassersportzentrum (§ 11 BauNVO) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen, die der Unterbringung, Reparatur, Instandhaltung und Verwaltung von Wasserfahrzeugen und dem Wassersport dienen
- wasserbezogene Reparatur- und Servicebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Ferienhäuser
- Caravan- und Reisemobilstellplätze
- Gesundheits- und Wellnessseinrichtungen

Das Gebiet soll mit den Funktionen Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung entwickelt werden, wobei ein möglichst großer Nutzerkreis einbezogen werden soll. Mit dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden die Errichtung und der Betrieb von touristischen und wassersportlichen Nutzungen einschließlich entsprechender Nebennutzungen ermöglicht. Diesem Ziel trägt die Zulässigkeit von Anlagen, die der Unterbringung, Reparatur, Instandhaltung und Verwaltung von Wasserfahrzeugen und dem Wassersport dienen, sowie wasserbezogene Reparatur- und Servicebetriebe und zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke Rechnung.

Um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen, soll darüber hinaus eine Nutzungsvielfalt im touristischen Bereich ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Ferienhäuser sowie Caravanstellplätze ebenfalls allgemein zulässig.

Den oben genannten Zielstellungen würde hingegen ein Dauerwohnen widersprechen und ist deshalb im Plangebiet nicht zulässig. Es ist grundsätzlicher Planungswille des Plangebers hier kein Dauerwohnen zu ermöglichen, da dieser Standort für eine wassergebundene Tourismus- und Freizeitnutzung, wie unter Punkt 1.3 dargestellt, besonders geeignet ist und derzeit keine geeigneten Alternativflächen im Stadtgebiet vorhanden sind. Darüber hinaus wären Nutzungskonflikte insbesondere in Bezug auf Lärm nicht auszuschließen. Eine Verdrängung touristischer bzw. wassersportlicher Nutzungen durch Wohnen ist planerisch nicht gewollt und wird durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Auch diese Festsetzung hat das Ziel, eine Nutzungskonkurrenz gegenüber den o. g. touristischen und wassersportlichen Nutzungen zu verhindern und lediglich Ergänzungen zuzulassen.

Festsetzung 1.1.2: Im sonstigen Sondergebiet SO Tourismus- und Wassersportzentrum (§ 11 BauNVO) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Räume und Fläche für Ausstellungen sowie sportliche und kulturelle Veranstaltungen
 - *Ateliers und Werkstätten für Künstler*
 - Räume für kunst- und kulturschaffende Berufe
 - Bildungseinrichtungen im Bereich Sport und Naturerleben
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einer Nutzung der Festsetzung 1.1.1 zugeordnet sind
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste:
 - Campingartikel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote
 - Angelgeräte und -zubehör
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste:
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Geschenkartikel
 - Kioske und Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m²
 - Vergnügungsstätten
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudenutzfläche einnehmen. Ausgenommen hiervon sind temporäre sportliche und kulturelle Veranstaltungen.***

Zur Erweiterung des Nutzungsspektrums und zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes bieten sich weitere flankierende Nutzungen an, die dem Ziel einer Entwicklung touristischer und wassersportlicher Nutzungen entsprechen und die allgemein zulässigen Nutzungen ergänzen. Diese Nutzungen sollen jedoch im Plangebiet lediglich untergeordnet sein und dürfen zu den allgemein zulässigen Nutzungen nicht im Widerspruch stehen. Aus diesem Grund sind diese Nutzungen lediglich ausnahmsweise und mit Flächenbegrenzung zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Nutzungen positiv ergänzen und keine Nutzungskonkurrenz oder -konflikte entstehen. Durch die Festlegung, dass die Summe aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen maximal die Hälfte der Gebäudenutzfläche in Anspruch nehmen kann, wird gesichert, dass durch Summierung von Einzelnutzungen der Festsetzung 1.1.2 die allgemein zulässigen Nutzungen der Festsetzung 1.1.1 nicht verdrängt werden.

Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind zeitlich eingeschränkte sportliche und kulturelle Veranstaltungen. Somit wird ermöglicht, dass für einzelne Veranstaltungen die gesamte Gebäudefläche genutzt werden kann, wenn die Gebäude in der übrigen Zeit einer Hauptnutzung zur Verfügung stehen.

Dazu gehören Nutzungen, die einer breiten Öffentlichkeit zugänglich und dabei insbesondere im Bereich Kultur und Bildung angesiedelt sind, wie Räume für Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen sowie Bildungseinrichtungen im Bereich Sport und Naturerleben. Die Einschränkung des Themenbereiches der Bildungsstätten dient der Schärfung der Ausrichtung des Plangebietes auf Wassersport sowie der Nutzung der Standortvorteile durch die Seenähe. Andersgeartete Bildungseinrichtungen benötigen nicht die Anbindung zum See und können auf anderen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im RWN-Gelände umgesetzt werden, wo sie auch planungsrechtlich zulässig wären. Damit besteht im Geltungsbereich keine Erforderlichkeit zur Ermöglichung derartiger Nutzungen ohne Seebezug.

Zur Erweiterung der kulturellen Ausrichtung des Plangebietes als Ergänzung zur Freizeit- und Tourismusnutzung sind Ateliers und Werkstätten für Künstler sowie Räume für kunst- und kulturschaffende Berufe ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Der Begriff Künstler ist hierbei im Sinne des § 2 des Gesetz über die Sozialversicherung der selbständigen Künstler und Publizisten (Künstlersozialversicherungsgesetz – KSVG) zu sehen, nachdem Künstler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer Musik, darstellende oder bildende Kunst schafft, ausübt oder lehrt.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden besondere Anforderungen gestellt. So müssen diese einer Nutzung der Festsetzung 1.1.1 zugeordnet sein. Hierbei muss das Wohnen mit Rücksicht auf die Art und Größe des Betriebes/der Nutzung aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll und erforderlich sein. Außerdem ist Voraussetzung der Erteilung einer Ausnahme zur Zulassung derartiger Wohnungen, dass der Wohnbereich den gewerblichen Räumen und sonstigen Anlagen in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

Ausnahmsweise sind ebenfalls bestimmte untergeordnete und ergänzende Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die mit Wassertourismus, anderen Freizeitnutzungen bzw. Kultur in Verbindung stehen, zulässig.

Die aufgeführten Sortimente entsprechen der Neubrandenburger Liste des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg aus dem Jahr 2009.

Somit sind Campingartikel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote ausnahmsweise zulässig, jedoch sind darin Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe nicht mit eingeschlossen, da diese zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören. Da der Verkauf von Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen etc. ermöglicht werden sollen, sind diese zentrenrelevante Sortimente ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Durch die enge Beschränkung ist davon auszugehen, dass dadurch keine zentrenschädigende Wirkung ausgeht.

Die Einschränkung der Sortimente gilt sowohl für Einzelhandelsbetriebe als auch für sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind entsprechend Einzelhandelskonzept in diesen Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht gefährdet wird. Dies ist jedoch nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens dann zu erwarten, wenn weitere Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Abweichend davon sollen Kioske und Backshops mit einer Flächenbegrenzung ausnahmsweise zulässig sein. Kioske sind charakterisiert durch ihre geringe Sortimentsbreite und -tiefe mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Kioske und Backshops aufgrund der beschränkten Sortimente (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften usw.) und der begrenzten Verkaufsfläche keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Die angegebene maximale Fläche von 200 m² bezieht sich dabei auf die jeweilige Betriebseinheit.

Die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll mit der sich daraus ergebenden Einzelfallprüfung jedes Vorhabens sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben, ausgehen können.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hierbei nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb des Sondergebietes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

Der Uferstreifen ist dem Außenbereich zugehörig, hier erfolgt eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche sind diese Nutzungen und Anlagen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.3 zulässig.

Durch die Lage am Tollensesee ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben insbesondere der Gewässerschutzstreifen nach § 29 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) als abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG zu beachten. Gemäß § 29 Absatz 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 29 Absatz 2 Nr. 3 gilt dies nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht. Somit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Baugebiete ein Gewässerschutzstreifen nach § 29 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V nicht zwingend einzuhalten.

6.4. Grünkonzept

Der Bereich entlang der Uferzone des Tollensesees wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich beinhaltet den bestehenden Uferweg und Zugänge zum See. Der Bereich zwischen dem Sondergebiet und dem Tollensesee soll in seiner Charakteristik erhalten bleiben und entwickelt werden. Durch die geringe Breite des Uferstreifens ist nicht ausreichend Fläche vorhanden, um hier größere touristische Infrastruktur zu errichten, ohne die Charakteristik des Grünzuges zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine Eingriffe in den Grünzug. Ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geplante Maßnahmen sind separat zu planen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Festsetzung 1.1.3: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist die Anlage von Geh- und Radwegen, Treppenanlagen, Sitzgelegenheiten und Rampen einschließlich Geländern sowie Zufahrten zu den Steganlagen zulässig.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche schließt eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich aus, wobei die Errichtung von kleinteiligen Erschließungsanlagen, wie Gehwegen, Treppenanlagen, Sitzgelegenheiten und Rampen möglich ist. Darüber hinausgehende bauliche und sonstige Anlagen sind nicht zulässig. Sonstige dem Tourismus, der Erholung bzw. dem Wassersport dienende Infrastruktur, wie Grillplätze, Spielplätze, Stellplätze oder Bootslagerflächen etc., soll in den angrenzenden Sondergebietsflächen errichtet werden.

Da Gehwege sowie Zufahrten zu den Steganlagen in der Grünfläche zulässig sind, ist es nicht erforderlich, die Lage des Uferweges und weiterer Erschließungswege in der Planzeichnung festzusetzen, diese sind in der öffentlichen Grünfläche integriert.

Die geschützten Bäume und Biotope werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und unterliegen nicht der Abwägung. Die Darstellung der geschützten Bäume erfolgt jedoch aufgrund der Lesbarkeit des Planes lediglich in den Bauflächen und nicht in der öffentlichen Grünfläche.

6.5. Verkehrskonzept

6.5.1. Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über bereits ausgebaute öffentliche Straßen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches Plangebietes verläuft die Augustastraße und von Osten führt durch das RWN-Gelände die Nemerower Straße zum Plangebiet hin.

Zur Sicherung der Erschließung des Bootsanlegers am bestehenden Wassersportzentrum wird die Zufahrt bis zum See in Verlängerung der Nemerower Straße als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein weiterer Anleger mit Kranstellfläche. Zur Sicherung dessen Erschließung erfolgt die Festsetzung der am nördlichen Ende der Augustastraße befindlichen Zufahrt zum See als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche. Da beide Zufahrten gleichzeitig durch verschiedene Nutzer und insbesondere durch Fußgänger, Radfahrer und mit dem Wassersport in Verbindung stehende Aktivitäten (z. B. Um- und Einsetzen von Booten) in Anspruch genommen werden, erfolgt hier eine Festsetzung mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Für Fußgänger und Radfahrer wird am südlichen Rand des B-Plan-Gebietes eine 3,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, die in Verbindung mit dem Flurstück 162/5 eine kurze und damit attraktive Wegebeziehung zwischen der Lindenstraße und dem Uferweg schafft.

6.5.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angrenzenden Augustastraße und der Nemerower Straße. Darüber hinaus befinden sich öffentliche Parkplätze zwischen den Hallen 5 und 8 an der Zufahrt zum See in Verlängerung der Nemerower Straße sowie südlich der Halle 8. Dieser Parkplatz wird auch im Bebauungsplan planungsrechtlich durch Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gesichert. Über diese Fläche können zukünftig auch am See gelegene Grundstücke erschlossen werden (insbesondere Flurstück 158/1).

Private Stellplätze sind im Sondergebiet gemäß §12 BauNVO zulässig. Gemäß § 49 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

6.6. Hinweise

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

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 aufgrund 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 Abfallentsorgungssatzung der Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen.

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

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Die Fläche gehörte zum Gelände des Reparaturwerkes Neubrandenburg (RWN), welches bis 1989 existierte und danach in die Rechtsträgerschaft der Neubrandenburg Maschinenbau GmbH überging. Im Auftrag der Neubrandenburger Maschinenbau GmbH wurde 1992 ein Komplexgutachten zur Altlastenerkundung für das etwa 30 ha große Betriebsgelände erarbeitet.

Im Ergebnis wurde kein akuter Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen gesehen und vorgeschlagen, weiterführende Untersuchungen im Ergebnis vertiefender Recherchen hinsichtlich der Nutzungsspezifika durchzuführen.

Die Gebäude, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, wurden zum damaligen Zeitpunkt als Klempnerei/Dieselablasstank (5), als mechanische Fertigung/Galvanik (8), als Lager (77) sowie als Gebäude für Schulunterricht (237) genutzt. Als gelagerte und verwendete umweltrelevante Substanzen während dieser Zeit sind für die Halle 5 Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Kühlmittel genannt. Die Halle 8 wurde in den 90er Jahren umfangreich saniert.

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, Reste 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. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung für das Plangebiet erfolgt über Anschlüsse an den vorhandenen Leitungsbestand, der in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen liegt.

8.1. Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen. Neben den verschiedenen aktiven Anlagen zur öffentlichen Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung befindet sich im Plangebiet ein stillgelegter Altbestand. Es sind ebenfalls umfangreiche Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie eine unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage vorhanden.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist für gewerbliche Zwecke ausgelegt. Bei Änderungen des Abwasseranfalls ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Regenwasserseitig ist das Gebiet über eine Regenwasserbehandlungsanlage mit festgelegter Anleitmenge in den Tollensesee angeschlossen. Um die Vorflut zu erhalten und die Erhöhung des Regenwasseranfalls von versiegelten Flächen zu vermeiden, dürfte der vorhandene Versiegelungsgrad von 80 % in dem Gebiet nicht überschritten werden. Andernfalls könnte eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erforderlich sein, die separat geplant werden muss.

8.2. Löschwasser

Für die im Plangebiet vorhandene Nutzungen muss eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein. Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwasserverteilungssystem über vorhandene Unterflurhydranten. Zur Absicherung des Objektschutzes können je nach Nutzungsart weitergehende Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer zu leisten sein. Durch vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Zufahrten zum Tollensesee und ausreichend befestigte Flächen ist darüber hinaus eine offene Löschwasserentnahme am Seeufer möglich.

8.3. Gasversorgung

Der südliche Teil des Plangebietes (Lindenstraße bis Nemerower Straße) ist an das Gasnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH angeschlossen.

8.4. Fernwärmeversorgung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist an das Fernwärmenetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH angeschlossen. Die Fernwärmeversorgungsanlagen bestehen teilweise aus oberirdischen Stützleitungen und zum anderen Teil aus unterirdischen KMR-Leitungen.

8.5. Telekommunikation und Multimediadienste

Telekommunikations-Leitungen der Deutschen Telekom AG sind im Plangebiet vorhanden. Die neu-
medianet hat das Gewerbegebiet in den Hauptstraßen mit Glasfaser-Kabeln erschlossen und erweitert ihr Netz entsprechend der Kundennachfragen.

8.6. Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH angeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen zahlreiche MS- und NS-Kabel. Die Stromversorgung des südlichen Gebietes erfolgt über die vorhandene Transformatorenstation Wassersportzentrum (Flurstück 153/24).

Die Stromversorgung des nördlichen Gebietes erfolgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch über die Transformatorenstation Halle 5, westlich des Gebäudes Augustastraße 25. Da diese baulich und elektrotechnisch nicht mehr dem technischen Standard entspricht, ist durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ein Ersatz in Form einer Kompakttransformatorenstation nördlich des vorhandenen Bauwerkes geplant.

9. Denkmalschutz

9.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Bodendenkmale bekannt.

Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Es ist die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neubrandenburg unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung folgende Baudenkmale:

- Werkhalle 5, Augustastraße 13 - 23 (Flurstück 153/91)
- Werkhalle 8, Augustastraße 3/7 (Flurstücke 153/87, 157/4, 153/29)

Die aktuelle Liste der Baudenkmale steht gemäß § 5 Absatz 5 DSchG M-V jedermann zur Einsicht offen und kann auf der Internetseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://www.neubrandenburg.de> abgerufen werden.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Werden Denkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, ist durch die Eigentümer eine Nutzung abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet.

Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will bzw. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Wird ein Denkmal veräußert, so haben gemäß § 8 DSchG M-V der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der für die Führung der Denkmalliste fachlich zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

Darüber hinaus sind gemäß § 9 DSchG M-V Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

10. Flächenbilanz

Sondergebiet:	26.713 m ²
Verkehrsflächen:	3.462 m ²
Grünflächen:	10.904 m ²
Gesamtfläche:	41.079 m²

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Basierend auf der Projekt-UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20.07.04 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 des BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Für die Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus- und Wassersportzentrum“ auf einer Fläche von ca. 4,11 ha mit bisher gewerblich genutzten und zum Teil leerstehenden Immobilien des ehemaligen RWN-Geländes in der Umgebung des bestehenden Wassersportzentrums stellt die Stadt Neubrandenburg den einfachen Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ auf. Mit dem Bebauungsplan soll der Wassertourismus und die Erholungsfunktionen am Tollensesee gestärkt werden. Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind dem Punkt 1 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches (BauGB).

11.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich eine Umnutzung erfolgen, damit sind keine erheblichen zusätzlich Eingriffe zu erwarten. Somit kann auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg–Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden (§ 29 Abs. 3 Nr. 4).

Fachplanungen

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) enthält in Punkt III.3.5 „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.

Die durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz bestimmten Grenzwerte sind bei der Erzeugung von Lärm und Gerüchen einzuhalten.

Die Vorsorgegrundsätze aus § 1 des Landesbodenschutzgesetzes zum sparsamen Umgang und Schutz des Bodens vor schädlichen Einflüssen sind zu beachten.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg stellt zurzeit für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 32.5 eine „Grünfläche“ dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Landschaftsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die Biotope VR – „Röhricht“ und VS – „sonstige wassergebundene Biotope“ werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

11.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.2.1.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

11.2.1.2. Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In der Bestandsaufnahme wird der derzeitige Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargestellt.

Schutzgut Mensch

Das durch den Bebauungsplan überplante Gebiet befindet sich im Wesentlichen auf der Fläche eines vorhandenen, teilweise bereits für Erholungszwecke umgenutzten Gewerbegebietes. Westlich der Bauflächen befindet sich angrenzend an den Ufersaum ein zwischen 20 und 35 m breiter Grünbereich. In diesem verläuft ein Rad- und Wanderweg, der Teil des Radrundweges um den Tollensesee ist. Der Tollensesee und seine Uferzone gehören laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sowie regionalen und gesamtstädtischen Konzepten zu einem Tourismusschwerpunktraum. Mit Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung können im Grünraum der Erholungswert gesteigert und in den als Sondergebiet ausgewiesenen Bauflächen Verbesserungen hinsichtlich geänderter Nutzungen/Angebote für Gesundheit und Erholung eintreten.

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen). Wohnbauflächen weisen gegenüber Immissionen eine hohe Störfähigkeit und eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 15 m südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“. Nachfolgend wird ausgeführt, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen und die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander gegeben ist.

Lärm

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet sieht zukünftig keine Nutzungsintensivierung mit lärmrelevanten Auswirkungen im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung vor.

Ein Heranrücken der Sondergebietsnutzung an die im Osten angrenzenden Flächen der gewerblichen Nutzung ist aufgrund fehlender Flächenalternativen für seebezogene Nutzung unvermeidbar.

Die Störanfälligkeit des sonstigen Sondergebietes richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. Die DIN 18005 beinhaltet schalltechnische Orientierungswerte für die Baugebiete entsprechend BauNVO. Für Sondergebiete liegen die Orientierungswerte, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart bei 45 dB bis 65 dB am Tag und 35 dB bis 65 dB in der Nacht.

Zur Beurteilung der Störanfälligkeit und des zulässigen Störungsgrades sind im Sondergebiet die konkreten zulässigen Nutzungen relevant. Im Sondergebiet Tourismus- und Wassersportzentrum ist ein Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen sowie touristischen und sportlichen Aktivitäten zulässig. Hinzu kommt das Übernachten in Form von Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Caravanstellplätzen. Hierbei ist zu beachten, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Aufgrund der zulässigen Nutzung wird von einer Störanfälligkeit und einem zulässigen Störungsgrad entsprechend einem Mischgebiet ausgegangen. Damit ergeben sich entsprechend DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB am Tag und 45 dB für Gewerbelärm bzw. 50 dB für Verkehrslärm in der Nacht.

Südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit benachbarter wassersportlicher Nutzung, deren Schutzanspruch zu beurteilen ist. Der Standort der gewerblichen und wassersportlichen Nutzung und der vorhandenen Wohngebäude entlang des Seeufers und des RWN-Geländes hat sich über Jahrzehnte historisch nebeneinander entwickelt. In diesem Sinne kann in Anlehnung an entsprechende Rechtsvorschriften von einer Gemengelage ausgegangen werden, bei der das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden ist. Danach sind einerseits die Betreiber lärmintensiver Anlagen zur möglichst lärmarmen Betriebsweise verpflichtet, andererseits müssen aber auch die Anwohner einen gegebenenfalls höheren Lärmpegel dulden. Mit diesem Ansatz könnte bei einer detaillierten Betrachtung für die direkt angrenzenden Wohnnutzungen der Schutzanspruch eines Mischgebiets MI angenommen werden. Dieser Schutzanspruch könnte dann auch für neu zu errichtende Ferienhäuser angenommen werden.

Die im Osten angrenzenden Flächen stellen durch die vorhandenen Nutzungen ein faktisches Gewerbegebiet dar. Von einem faktischen Baugebiet spricht man, wenn im unbeplanten Innenbereich die nähere Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Die so abzugrenzende nähere Umgebung entspricht von ihrem Gebietscharakter her faktisch einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. So finden sich hier produzierende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht bezüglich der Sondergebietsnutzung nicht beeinträchtigend sind. Diese Flächen sind vom Plangebiet durch die Augustastraße getrennt, damit ergibt sich auch ein Abstand zwischen den Nutzungen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz BImSchG eingehalten, damit sind keine schädlichen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Ebenfalls sind keine von der Sondergebietsnutzung ausgehenden schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Zulässigkeit von Nutzungen in den Sondergebietsflächen, die lediglich die Lärmwerte eines Mischgebietes erreichen und die räumliche Trennung von der benachbarten Wohnnutzung, ist an den maßgeblichen Immissionsorten auf den südlich angrenzenden Grundstücken mit der Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberfläche. Aus pflanzengeografischer Sicht liegt das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten und dem kontinentalen Florengebiet. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass die ausgesprochen atlantischen Elemente bereits fehlen, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HNPV) ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wäre mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseufer – Augustastraße“ ist durch langjährige gewerbliche sowie darauffolgende touristische Nutzung im Bereich des Wassersportzentrum anthropogen vorbelastet. Die ursprünglichen natürlichen Verhältnisse sind hier nicht mehr anzutreffen. Zu den naturbelassenen und aus der naturschutzfachlichen Sicht besonders schützenswerten Bereichen gehört der Uferbereich des Tollensesees mit den vorhandenen Gehölzen, Schilf und Röhrichten, die sich teilweise im Bereich der gesetzlich geschützten Biotopen befinden.

Die Erfassung des Schutzgutes der Pflanzen und Tiere ist in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG M-V Materialien zur Umwelt, Heft 2) im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages vom 20.12.17 durch das Architekturbüro A&S GmbH Neubrandenburg (Verfasserin: M. Sc. Landschaftsarchitektin Aleksandra Jastrzebska in Zusammenarbeit mit Dipl. Biologin Gesine Schmidt) erfolgt. Des Weiteren wurden die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sowie die nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfasst.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen aus den erfolgten Kartierungen der Biotoptypen, gesetzlichen geschützten Biotope und Bäume zusammengefasst. Genauere Informationen sind dem o. g. Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Das überplante Gebiet im Bebauungsplan befindet sich im Wesentlichen auf einer Fläche mit vorhandenen, teilweise bereits für Erholungszwecke umgenutzten Gewerbeflächen. Die im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches leerstehenden Hallen 77 und 5 mit den dazugehörigen Verkehrsflächen und Lagerplätzen sowie das Wassersportzentrum werden dem Biototyp 14.8.2 Gewerbegebiet (OIG) zugeordnet. Die vorhandenen Gebäude sind von der Augustastraße erschlossen, die von einer gesetzlich geschützten Allee begleitet wird. Das Wassersportzentrum verfügt über ein mit Bitumen befestigtes Wegenetz, das bis zur vorhandenen Steganlage führt (Biototyp 14.7.5 Straße) sowie über mehrere, mit Rasengittersteinen oder Betonpflaster befestigten Parkplätze. Südwestlich des Wassersportsentrums befinden sich insgesamt 3 Bootshäuser und Bootsschuppen (Biototyp 13.9.7 Bootshäuser und –schuppen mit Steganlage). Die Freiflächen der oben genannten Immobilien stellen artenarme, intensiv gepflegte Rasenflächen mit wenigen Kräutern (Biototyp 13.3.2 Artenarmer Zierrasen) dar. Innerhalb der Rasenflächen befinden sich ein kleiner Spielplatz mit einer Pergola sowie ein Caravanstellplatz (Biototyp 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage).

Innerhalb der Freiflächen der bebauten Gebiete entwickelten sich punktuell Gehölzgruppen mit überwiegend heimischen Gehölzen wie z. B. Esche, Ahorn, Eiche und Buche (Biotypen 13.3.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten und 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten). Im südlichen Bereich des Plangebietes steht ein durch fehlende Nutzung zunehmend verfallendes Gebäude (Biototyp 14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete). Westlich der Bauflächen befindet sich angrenzend an den Ufersaum ein zwischen 20 und 35 m breiter Grünbereich (Biototyp 6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern), der durch einen wassergebundenen Rad- und Wanderweg (Biotyp 14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg), Teil des

Radrundweges um den Tollensesee ist und von den vorhandenen Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes abgegrenzt ist.

Angrenzend an den Geltungsbereich steht im nördlichen und mittleren Bereich der westlichen Plangebietsbegrenzungslinie ein Wasser- und Mittelwasserröhricht mit Dominanz von Schilf. Dieser wird dem Biotoptyp 6.2.1 Schilfröhricht zugeordnet und wird auf Grund des räumlichen und ökologischen Zusammenhangs mit dem Gehölzsaum entlang des Sees als bedeutender Bestandteil des Uferbereichs des Tollensesees und als wichtiger Lebensraum der geschützten Tierarten bei den Untersuchungen berücksichtigt und in der Planzeichnung dargestellt. Die Auswirkungen der Planung sind auf den gesamten Uferbereich (Schilfgürtel und Ufergehölze) zu untersuchen.

Die Bewertung des Biotoppotenzials erfolgt anhand der im Vorhabengebiet erfassten Biotoptypen. Folgende Kriterien werden dabei zu Grunde gelegt:

Die Regenerationsfähigkeit spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

Hohes Biotoppotenzial:

- 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- 2.5.2 Allee
- 6.2.1 Schilfröhricht
- 6.6.5 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern

Geringes Biotoppotenzial:

- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen

Keine Bewertung des Biotoppotenzials:

- 13.9.7 Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage
- 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
- 14.7.4 Wirtschaftsweg
- 14.7.5 Straße
- 14.7.8 Parkplatz
- 14.8.2 Gewerbegebiet
- 14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete

Für die Umsetzung des Vorhabens werden ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial bzw. ohne Bewertung beansprucht.

Die Biotopstruktur des bereits bebauten Teils des Plangebietes, durchsetzt mit jungen Gehölzen, ist in Bezug auf die Flora artenarm. Die einheitlichen Strukturen dieses Bereiches und des größten Teiles seiner Umgebung im RWN-Gelände sind als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nicht optimal. Aufgrund der eingeschränkten Festsetzungen des B-Planes lediglich zur Art der Nutzung lässt sich im Baugebiet das Eintreten einer Verschlechterung nicht erkennen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotoptypen 2.2.1 (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) und 6.2.1 (Schilfröhricht) befinden sich innerhalb des Uferbereiches des Tollensesees und gehören zu den geschützten Biotoptypen gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Außerdem weist das Kartenportal Umwelt M-V am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 32.5 der Stadt Neubrandenburg folgende gesetzlich geschützten Biotope aus:

- 1. NBG00707 Biotopname: See; Gehölz; Weide; Esche; Eiche; Phragmites-Röhricht
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*
- 2. NBG00730 Biotopname: See; Gehölz; Weide; Esche; Eiche; Phragmites-Röhricht
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*

Der Uferbereich des Tollensesees bietet geeignete Lebensraumstrukturen für die ausgewählten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die ausgewählte europäischen Vogelarten. Es ist anzunehmen, dass Eingriffe in den Uferbereich des Tollensesees sowie in die geschützten Gehölze innerhalb des Plangebiets zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können. Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die zu schützenden Biotope befinden sich innerhalb einer als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche. Für vorgesehene Einzelmaßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität des Erholungsbereiches sind mögliche Eingriffe (siehe Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999) zu bewerten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Die Einzelmaßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 1 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u. a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie für Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes stehen 270 nach § 18 NatSchG M-V geschützte Bäume. Davon befinden sich 201 innerhalb des Feldgehölzes aus überwiegend heimischen Baumarten (Biotoptyp 2.2.1) zwischen dem Ufer des Tollensesees und dem Rad- und Fußweg.

Im Bereich des Ufergehölzes stehen 45 Biotopbäume, mit den Nist- und Brutstätten der geschützten Fledermaus- und Vogelarten. In diesem Bereich wurden auch 13 Verdachts- und Potenzialbäume des Eremiten sowie ein bereits durch den Eremiten besiedelter Baum nachgewiesen. Innerhalb des Ufergehölzes stehen außerdem 8 Bäume mit Nistkästen und 2 Bäume mit den Nestern der Nebelkrähe.

Biotoptypen

	2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	§18, §20
	6.2.1 Schilfröhricht (VRP)	§20
	6.6.6 Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	§18, §20
	13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	§18
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	
	13.9.7 Bootshäuser/ Bootsschuppen mit Steganlagen (PZB)	
	13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)	
	14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	
	14.7.4 Wirtschaftsweg (OVW)	
	14.7.5 Straße (OVL)	
	14.7.8 Parkplatz (OVP)	
	14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)	
	14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete (OB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	bebaute und versiegelte Fläche	
	geschütztes Biotop entsp. der Landesliste des Kartenportals UMWELT M-V	
	nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum	
	nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee	

Fauna

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen. Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Um sicherzustellen, dass die Umnutzung von einer 4,11 ha großen Fläche mit bisher gewerblich genutzten bzw. leerstehenden Immobilien in der Umgebung des bestehenden Wassersportzentrums nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Neubrandenburg im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages geprüft, ob im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Tollenseseeufer - Augustastraße" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurde der Untersuchungsumfang für den Artenschutzfachbeitrag wie folgt bestimmt:

1. Erfassung der betreffenden Arten
 - Potentialabschätzung für die Artengruppen Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer (außer Eremit), Falter, Weichtiere, Gefäßpflanzen

- Kartierungen/Erfassungen Artengruppe Fledermäuse (5 Erfassungen möglicher Wochenstuben und Jagdgebiete mit Bat-Detektoren hauptsächlich im Gehölzbestand am Tollenseseeufer, Wasserflächen am Ufer und mindestens eine Ausflugerfassung in den potentiell zum Abriss vorgesehenen Gebäuden)
 - Kartierungen/Erfassungen Artengruppe Vögel (4 Begehungen, davon 1 Nachtbegehung zur Erfassung der Brutvögel vorrangig in der Gehölz- und Röhrichtzone des Tollensesees, mindestens 3 Begehungen zur Ermittlung von Rastvögeln im Tollensesee im unmittelbaren Bereich des B-Plangebietes)
 - Kartierungen/Erfassungen Artengruppe Käfer, hier Eremit (umfassende Kontrolle aller potentiellen Brutbäume im Bereich des B-Plangebietes auf Nachweise des Eremiten)
2. Auswertung der Ergebnisse des Monitorings und der Potentialabschätzungen
- Festlegung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Umsetzung geplanter baulicher und sonstiger Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung von Lebensstätten geschützter Arten führen können (z. B. Festlegung der optimalen Bauzeiten, Beauftragung ökologischer Baubegleitungen)
3. Festlegung von Ersatzmaßnahmen
- Darstellung möglicher Ersatzmaßnahmen für verloren gehenden geschützten Lebensstätten der o. g. Artengruppen, wenn durch das Monitoring bzw. Potentialabschätzungen Verluste derartiger Lebensstätten nicht auszuschließen sind.

Aktuell sind keine Eingriffe oder Nutzungsänderungen im Tollensesee sowie im Uferbereich (Schilfgürtel und Ufergehölze) des Tollensesees durch das B-Planverfahren vorgesehen. Da der Tollensesee aber bedeutende Funktion als Rastgewässer hat, ist insbesondere die Schutzwirkung der Ufergehölze zur Beruhigung während des Rastgeschehens zu erhalten.

Sind bei Nutzungsänderungen insbesondere durch Erhöhung von Störungen z. B. durch Bootsverkehr, Erholung und Freizeit sowie Eingriffe in den schützenden Ufergehölzstreifen vorgesehen, muss eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig gestellt werden. Die voraussichtlichen Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Um Lebensstätten geschützter Tierarten grundsätzlich nicht zu gefährden, wird darauf hingewiesen, dass der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden bzw. Beseitigung von Lebensräumen in Freiflächenbereichen durch den Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte möglichst frühzeitig anzuzeigen sind.

Unter diesen Voraussetzungen sind die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, gegenüber den möglicherweise bzw. tatsächlich vorkommenden geschützten Arten, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weiteren Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes insbesondere hinsichtlich der festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag vom 20.12.17 vom Architekturbüro A&S GmbH Neubrandenburg zu entnehmen.

Schutzgut Fläche

Dem Belang zugrundeliegendes Ziel ist, gegen Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorzugehen und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen, auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, zu begrenzen. Das RWN-Gelände gehört zu den ältesten Gewerbe- und Industriestandorte der Stadt Neubrandenburg. Bei dem Planungsstandort handelt es sich um eine bereits versiegelte und bebaute Fläche. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt lediglich eine Änderung der Art der Nutzung im Geltungsbereich des Sondergebietes. Die geplanten Maßnahmen dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraum- bzw. Außenbereichsflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieser Planung.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Rücklandes der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel – Kaltzeit. Nach den Daten des Kartenportals liegt die Stadt Neubrandenburg im einen Boden – Klima – Raum der mittleren diluvialen Böden MV und Uckermark.

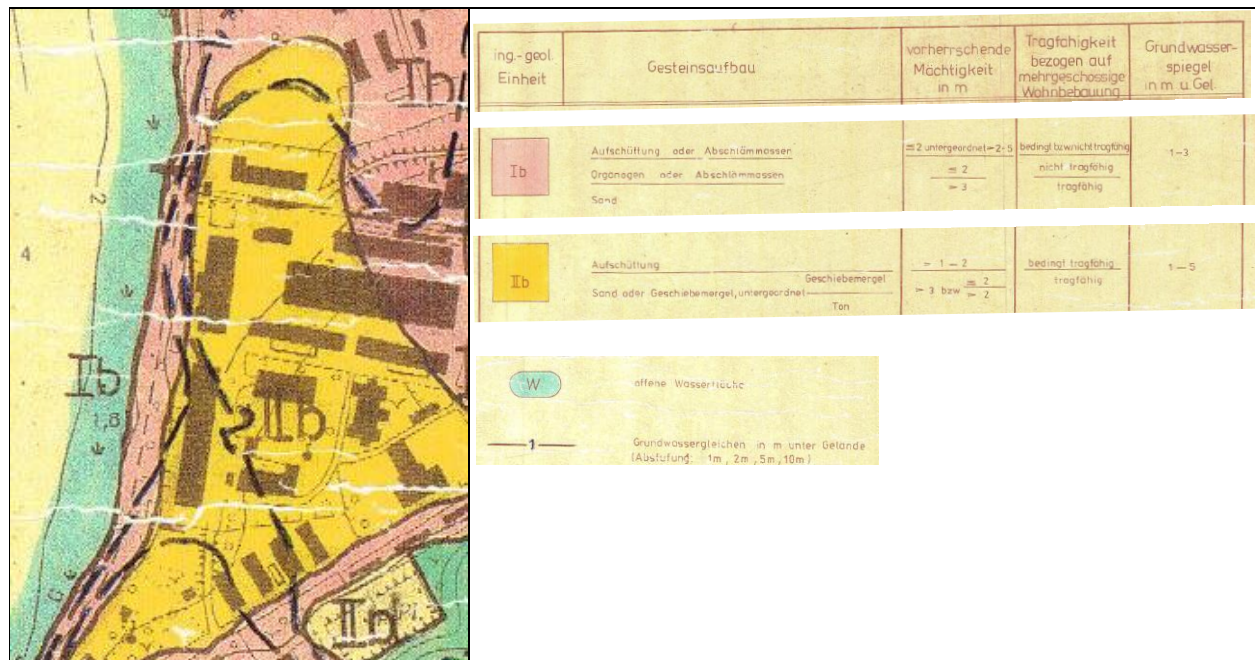


Abbildung 3: Auszug aus Ing.-geol. Kartenwerk Neubrandenburg, VEB Geologische Forschung u. Erkundung Halle, BT Schwerin, Karte der ingenieurgeologischen Einheiten und der hydrologischen Verhältnisse, 1:10 000 , Blatt 2, 6/1983

Der anstehende Boden im Plangebiet ist in den bebauten Gebieten Geschiebemergel oder Sand, im Grünbereich Organogen auf Sand. Das Gelände ist eben. Der Boden des bebauten Plangebietes hat bezüglich Ertragspotential, Versickerungsfähigkeit und biotischem Entwicklungspotenzial einen geringen Wert. Die anstehenden Bodenhorizonte sind aufgrund von Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungen gestört. Der Boden ist hier durch den hohen Versiegelungsanteil gering versickerungsfähig mit einer hohen Grundwasserschutzfunktion, aber geringer Grundwasserneubildungsrate. Der Boden im Bereich der öffentlichen Grünanlage besitzt dagegen bezüglich Ertragspotential, Versickerungsfähigkeit und biotischem Entwicklungspotenzial einen hohen Wert.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Hinweise zum Umgang mit zufällig neuentdeckten Bodendenkmalen werden unter dem Punkt 9.1. der Begründung erläutert.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseeseufer – Augustastraße“ grenzt im Westen direkt an den Tollensesee an. Die Bewertung der Grundverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1:50.000, Karte der Grundwassergefährdung.

Sie gibt den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber den flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt unter anderem ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.

Es werden 3 Typen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- C: Es besteht keine Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt < 5 m. Der Grundwasserflurabstand beträgt 0 bis 2 m und ist abgesehen von vollversiegelten Bereichen ungeschützt (siehe Landschaftsplanvorentwurf 2016 und Karte der ingenieurgeologischen Einheiten und der hydrologischen Verhältnisse). Das Grundwasser ist hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das anfallende Regenwasser kann versickern oder wird über Leitungen der neu.sw in den angrenzenden Tollensesee eingeleitet. Im Plangebiet befindet sich zwischen den Werkhallen 5 und 8 eine unterirdische Regenwasserrückhaltungsanlage. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen des Grund- und Oberflächengewässer zu erwarten sind. Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase bzw. der Umnutzung zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Außenbereich 5 m breit. Die zuständige Behörde kann diesen für Gewässerabschnitte aufheben § 38 (3) WHG. Im Einzelfall ist dies für die lt. Festsetzung möglichen Einbauten im Uferbereich der Grünfläche zu prüfen.

Gemäß § 29 Absatz 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 29 Absatz 2 Nr. 3 NatSchAG M-V gilt dies nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht. Somit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gewässerschutzstreifen nach § 29 des NatSchAG M-V eingeschränkt. In der öffentlichen Grünfläche können gemäß § 29 Absatz 3 NatSchAG M-V Ausnahmen von Absatz 1 zugelassen werden für bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind.

Schutzgut Klima/Luft

Die Mecklenburgische Seenplatte ist vom Westen nach Südosten durch den Übergang vom subatlantischen zu subkontinentalen Klima geprägt.

Die Stadt Neubrandenburg liegt im Klimagebiet des mittelmecklenburgischen Großseen-/Hügellands, wo das Relief zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas führt. Die allgemeine Zunahme des kontinentalen Einflusses von West nach Ost wird hier bezüglich der Niederschläge und durch Temperaturunterschiede zwischen tiefer und höher gelegenen Gebieten modifiziert. So weisen höher gelegene Endmoränenzüge in allen Monaten niedrigere Temperaturen auf.

Der Raum Neubrandenburg gehört regionalklimatisch zum Klimagebiet des maritim beeinflussten Binnentieflandes und weist gegenüber dem kontinental beeinflussten Binnentiefland eine ausgeglichene Lufttemperatur und ausgeglichene relative Luftfeuchte auf. Kennzeichnend für das Stadtklima ist, dass die Tiefsttemperaturen über denen des ländlichen Raumes liegen. Lokalklimatisch bedeutsam sind insbesondere Gebiete mit Kaltluft- und Nebelgefährdung (ufernahe Bereiche am Tollensesee), Wärmestauungen und windexponierte Lagen (Textauszug – Meteorologischer Wetterdienst, 1975). Das klimaökologische Ausgleichspotenzial, welches die Stadt durch ihre Lage am Tollensesee besitzt, wird als ideal eingestuft (Quelle: Klimagutachten, Dr. Hellmuth 1996). Besonders an windstillen, heißen Sommertagen sorgt der Tollensesee in der Stadt für einen angenehmen Temperatenausgleich.

Die Belastung durch Luftschadstoffe kann durch die Freihaltung der Luftaustauschbahnen wirksam begrenzt werden. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft, begründet er bei dessen Umsetzung keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und mögliche Luftaustauschbahnen.

Das Plangebiet wird durch die Lage am südlichen Rand von Neubrandenburg, durch die vorhandene Bebauung sowie die direkte Lage am Tollenseseeufer geprägt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ wird vorwiegend von schweren lehmigen und tonigen Ackerflächen bestimmt, die durch die vermoorten Schmelzwassertäler von Tollense, Datze sowie Kleinen und Großen Landgraben, durch das Gletscherzungenbecken mit dem Tollensesee sowie durch die Seenketten nördlich Penzlins und südöstlich Neubrandenburgs unterbrochen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit 320 „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“, die sich aufgrund der Großflächigkeit und der Heterogenität der Landschaftsbildräume in drei weitere Teilgebiete unterteilt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit 320 c (Gebiet zwischen den Landschaftseinheiten 321 und 322), die durch die flachwellige bis kuppige Grundmoräne mit Zwischenstaffeln und zahlreichen Seen und Seeketten geprägt wird. Der Landschaftsraum ist hier sehr kontrastreich und zeichnet sich durch großflächige, kaum überschaubare Weiten sowie kleinteilige, strukturreiche Kulturlandschaften mit markanten, tief eingeschnittenen Bachtälern. Die kleinteilige Hügellandschaft mit wertvollen, ruhigen Wäldern zeichnet sich durch die reizvollen Blickbeziehungen zum Tollensesee.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ zwischen den Landschaftsbildräumen Nr. „Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz (Bewertung „sehr hoch“) und Nr. 872 „Hochfläche Tannenkrug“ (Bewertung „gering bis mittel“). Gemäß der Bewertung der Landschaftsbildräume zählt das Plangebiet zur bebauten Fläche des Stadtgebiets und wurde somit aus der Bewertung mit der ausgegrenzt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Kerngebiete der landschaftlichen Freiräume. Das Relief des Plangebietes entstand vor 10.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Grundmoräne in einer eiszeitlichen Talbildung (Tollensetal). Der betreffende Landschaftsraum grenzt als relativ ebene Fläche an den Tollensesee an. Das Landschaftsbild wird neben dem Ufersaum durch hohe, teilweise ca. 100 bzw. 135 m lange Gewerbebauten geprägt. Die Gebäude, insbesondere die später errichteten An- und Ergänzungsbauten an den denkmalgeschützten Klinkerbauten ohne Denkmalwert, stören in ihrem Erscheinungsbild das Potenzial dieses Landschaftsraumes. Im Kartenportal Umwelt M-V (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale – Landschaftsbildpotential“) bewertet den seeseitigen Landschaftsbildraum bis zu den ersten Gebäuden mit sehr hoch, das Landschaftsbildpotential wird bis auf geringe Bereiche am Ufer jedoch eher als Siedlungsraum gesehen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 45 c „Tollensebecken Neubrandenburg-Stadt“ an. Das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ erstreckt sich bis 700 m südwestlich des Plangebietes. Keines dieser Schutzgebiete wird in die Untersuchungen mit einbezogen, da die Wirkungen des einfachen Bebauungsplanes diese nicht berühren werden.

Der B-Plan ermöglicht die Umnutzung und enthält keine Aussagen bzw. Einschränkungen zu Abriss bestehender Bausubstanz als auch den Neubau innerhalb eines bereits bebauten Gebietes. Im Fall der Veränderung von denkmalgeschützten Gebäuden ist jedoch immer der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu berücksichtigen.

Schutzgut Kulturgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung folgende Baudenkmale: Halle 5 (ohne seeseitigen Anbau) und Halle 8. Beide Hallen sind ehemalige Werkhallen der Torpedoversuchsanstalt (TVA), später Reparaturwerk Neubrandenburg (RWN).

Der Bebauungsplan begründet mit seinen Festsetzungen keine Veränderungen. Jedoch kann es im Rahmen von Bau-/Umbaumaßnahmen bei Änderung der Art der Nutzung entsprechend der Festsetzungen insbesondere im Erscheinungsbild der Denkmale zu Verbesserungen kommen, diese sind durch den Eigentümer mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Werden Denkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, ist durch die Eigentümer eine Nutzung abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet.

Gemäß § 6 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderem Ort bringen oder die bisherige Nutzung ändern will bzw. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Durch sein Wirken beeinflusst der Mensch sämtliche nachfolgenden Schutzgüter, wobei durch bauliche Eingriffe in der Grünfläche negative Folgen für Tiere und Pflanzen auftreten, andererseits können Um- und Rückbau an den Gebäuden das Landschaftsbild oder Entsiegelungen im SO-Gebiet den Boden und Wasser positiv beeinflussen.

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Landschaft	Luft und Klima	Boden	Wasser	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	+	+	+	0	0	+
Pflanzen	-		+	+	0	+	0	0
Tiere	-	0		+	0	+	0	0
Landschaft	+	+	+		0	0	0	+
Luft und Klima	0	+	0	+		0	0	0
Boden	+	+	+	+	0		0	+
Wasser	+	0	0	+	0	0		0
Kultur-und Sachgüter	+	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung	- negative Wirkung	0 neutrale Wirkung	+	++
			positive Wirkung	sehr positive Wirkung

11.2.1.3. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die gewerblich genutzten Flächen in der Umgebung des bestehenden Wassersportzentrums ungeordnet entwickeln. Die ggf. weiter leerstehenden Immobilien würden durch fehlende Nutzungen zunehmend verfallen. Eine Beseitigung des städtebaulichen Missstands in Gewässernähe wäre durch die unmittelbare Nachbarschaft der gewerblichen Nutzung kaum steuerbar, so dass sich insbesondere die Situation für die Erholung und das Erscheinungsbild nicht verbessern würde.

Durch Wegfall der Flächen als potentielle Bau- bzw. Freiflächen für eine Nutzung für den Tourismus, der Erholung und des Wassersportes erhöht sich der Nutzungsdruck auf andere Flächen, die sensibler sind. An anderer Stelle sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich, wodurch erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten wären.

11.3. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

11.3.1. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressourcen

Schutzgut Mensch

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz BImSchG eingehalten, damit sind keine schädlichen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft geplant.

Aktuell sind auch keine Eingriffe oder Nutzungsänderungen im Tollensesee sowie im Uferbereich (Schilfgürtel und Ufergehölze) des Tollensesees durch das B-Planverfahren vorgesehen. Da der Tollensesee aber bedeutende Funktion als Rastgewässer hat, ist insbesondere die Schutzwirkung der Ufergehölze zur Beruhigung während des Rastgeschehens zu erhalten.

Sind bei Nutzungsänderungen, insbesondere durch Erhöhung von Störungen z. B. durch Bootsverkehr, Erholung und Freizeit sowie Eingriffe in den schützenden Ufergehölzstreifen vorgesehen, muss eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig gestellt werden. Die voraussichtlichen Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Um Lebensstätten geschützter Tierarten grundsätzlich nicht zu gefährden, wird darauf hingewiesen, dass der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden bzw. Beseitigung von Lebensräumen in Freiflächenbereichen durch den Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte möglichst frühzeitig anzuzeigen sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Die Planung führt nicht zur Ausweitung von Siedlungsfläche. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. Das Plangebiet ist durch langjährige gewerbliche und industrielle Nutzung stark anthropogen vorbelastet. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 32.5 der Stadt Neubrandenburg um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind lediglich eine Umnutzung und keine zusätzliche Versiegelung, als bereits im Bestand vorhanden, geplant. Die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die B-Planfestsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die vorgesehenen Planinhalte ergeben sich bezüglich des Schutzgutes Wasser keine wesentlichen Änderungen zum gegenwärtigen Zustand.

Schutzgut Landschaft

Das vorhandene Landschaftsbild wird einerseits bereits durch die vorhandenen Großformbauten und andererseits durch die Nähe zum Uferbereich des Tollensesees geprägt. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Umnutzung der vorhandenen Objekte. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

11.3.2. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG eingehalten, damit sind keine schädlichen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten. Genaue Aussagen zum Immissionsschutz sind dem Punkt 11.2.1.1 zu entnehmen.

11.3.3. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Abfallentsorgung hat gemäß der gültigen Rechtsvorschriften (siehe Punkt 7.1 der Begründung) zu erfolgen. Die beim Bau und Betrieb von Anlagen anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissenstand sind keine Auswirkungen auf die Umwelt infolge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung durch die Planung zu erwarten.

11.3.4. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Risiken für menschliche Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe

Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ bergen nach gegenwärtigem Wissenstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe.

Der Bebauungsplan Nr. 32.5 umfasst die vorhandene Bebauung, die zum Teil leer steht und zunehmend verfällt. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll ein ehemaliges Gewerbe- und Industriestandort auf Grund der attraktiven Lage am Ufer des Tollensesees nachhaltig umgenutzt und deren Potenziale im Bereich des Tourismus und Wassersports sollen gestärkt werden. Zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nicht geplant. Der Bereich entlang der Uferzone mit Feldgehölzen, Schilfröhricht und gesetzlich geschützten Biotopen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bezüglich Bodendenkmale sind folgende Hinweise zu beachten: Vor Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation bzw. archäologische Untersuchung auf Kosten des Verursachers sicherzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sind rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten einzubeziehen. Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Zu den Baudenkmalen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 32.5 zählen die Werkhalle 5 und die Werkhalle 8. Die Hinweise zu dem Umgang mit den Baudenkmalen sind dem Punkt 9.2 der Begründung zu entnehmen.

11.3.5. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ kommt es nicht zu zusätzlichen Aufwärmungen von Flächen, zur Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion sowie zur Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt.

11.3.6. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ gehörte zum Gelände des Reparaturwerkes Neubrandenburg (RWN), welches bis 1989 existierte und danach in die Rechtsträgerschaft der Neubrandenburg Maschinenbau GmbH überging.

Im Auftrag der Neubrandenburger Maschinenbau GmbH wurde 1992 ein Komplexgutachten zur Altlastenerkundung für das etwa 30 ha große Betriebsgelände erarbeitet. Im Ergebnis wurde kein akuter Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen gesehen und vorgeschlagen, weiterführende Untersuchungen im Ergebnis vertiefender Recherchen hinsichtlich der Nutzungsspezifika durchzuführen. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden als Klempnerei/Dieselabstank (Halle 5), als mechanische Fertigung/Galvanik (Halle 8), als Lager (Halle 77) sowie als Gebäude für Schulunterricht (Halle 237) genutzt. Als gelagerte und verwendete umweltrelevante Substanzen während dieser Zeit sind für die Halle 5 Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Kühlmittel genannt. Die Halle 8 wurde in den 90er Jahren umfangreich saniert.

11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die Vorhaben keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen. Im Hinblick auf die Bestandssituation wird durch den Bebauungsplan keine nachteilige Veränderung der Schutzgüter nach UVPG vorbereitet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig ist, sind fast vollständig bebaut. Den angestrebten Nutzungen stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden aufgrund der nicht vorhandenen Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, also in diesem Fall durch die Bauleitplanung, erfolgt sind oder zulässig waren. Bauliche Eingriffe im Bereich der Grünfläche sind im Einzelfall zu bewerten und auszugleichen.

Der Artenschutzfachbeitrag vom 20.12.17 erstellt durch das Architekturbüro A&S GmbH Neubrandenburg nennt folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Durch das im Rahmen des Bebauungsplanes geplante Vorhaben findet keine Beeinträchtigung der Lebensstätten der geschützten Arten statt. Werden durch spätere Maßnahmen Eingriffe in die Gebäudesubstanz, in den Baumbestand, in die Uferbereiche des Tollensesees durchgeführt, lassen sich derzeit folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

Fledermäuse

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

- *Die Gebäude 5 und 8 sind im Vorfeld vorgesehener Abriss/Sanierungsarbeiten u. a. auf Winterquartiere und Zwischenquartiere von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen) abzuleiten.*
- *Bauzeitenbeschränkung:*
 - *Eingriffe in Höhlenbäume (siehe Anlage 1 zum Artenschutzfachbeitrag) erfolgen im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) mit ökologischer Baubegleitung.*

- Gebäudeabriss/-sanierung:
Gebäude 5: außerhalb der Winterquartierzeit (Baumaßnahme zwischen Anfang April bis Oktober) mit ökologischer Baubegleitung.
Gebäude 8: erst nach der Wochenstubenzeit und ggf. vor Winterquartierzeit (Baumaßnahme im September und Oktober) mit ökologischer Baubegleitung.
- Ökologische Baubegleitung:
 - Begleitung vor und während der Eingriffe in Höhlenbäumen durch Kontrolle relevanter Baumhöhlen (Bäumen mit Nachweis und Potenzial) auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus, ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen
 - Begleitung durch fachlich versierte Person vor und während des Gebäudeabrisses/-sanierung zur Sicherung und Umsiedlung von Fledermausindividuen bei Gebäuden mit Nachweisen von Fledermausquartieren sowie mit Potenzial von Fledermausquartieren (siehe Anlage 1 Gebäude 77, 5, 8, 2, 3, 4 zum Artenschutzfachbeitrag)

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung)

- Erhalt von Höhlenbäumen.
- Erhalt der Wochenstubenquartiere am Gebäude 8. Bei baulichen Veränderungen am Gebäude sind mindestens an den zwei bekannten Bereichen die Wochenstubenquartiere derart zu erhalten, dass weiterhin eine Nutzung als Wochenstubenquartier stattfinden kann. Bei der Planung und Umsetzung ist eine fachlich versierte Person einzubinden.
- Erhalt der nahrungsreichen Jagdflächen der Ufer, d. h. der naturnahen Abfolge von Gewässer, Schilf, Bäume mit über das Gewässer hängenden Ästen, Bäumen und Unterwuchs.
- Die Maßnahmen ergänzender Untersuchungen zu weiteren Quartieren (insbesondere Winterquartieren) an/in Gebäude 5 und 8 (siehe oben) sind entsprechend unter Anleitung einer fachlich versierten Person umzusetzen.
- Um betriebsbedingte Störungen insbesondere durch Lichtimmissionen auszuschließen, ist bei der Veränderung der derzeitigen Beleuchtung, ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das die direkte Bestrahlung von Quartieren ausschließt und die Schaffung von „Dunkelkorridoren“ vorsieht.

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie § 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Der Verlust von Fledermausquartieren ist zu ersetzen:
 - Verluste von Fledermausquartieren in Baumhöhlen sind durch künstliche Fledermaushöhlen am Eingriffsort zu ersetzen. Mögliche Ersatzquartiere sind Fledermausflachkasten Typ 1FF der Firma Schwegler, Fledermaushöhle Typ 2F der Firma Schwegler, Fledermaus-Universalhöhle 1FFH der Firma Schwegler o.ä. Den Typ des Ersatzes sowie die Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die ökologische Baubegleitung bestimmt die genaue Lage der Ersatzquartiere und dokumentiert die Maßnahmenumsetzung.
 - Bei baulichen Eingriffen an Gebäude 5 sind drei Fledermausquartiere durch 3 Stück Fledermausflachkasten Typ FFAK-R der Firma Hasselfeldt zu ersetzen. Zudem sind Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse einer ergänzender Untersuchungen zu weiteren Quartieren (insbesondere Winterquartieren) umzusetzen.
 - Bei baulichen Eingriffen an Gebäuden mit Potenzial für Fledermausquartiere (aktuell fehlender Nachweis) sind bei möglichem Verlust jeweils 1 Stück Fledermausflachkasten Typ FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder vergleichbare Ersatzlebensstätten ortsnah anzubringen (Gebäude 77, 2, 3, 4).
 - Die ökologische Baubegleitung bestimmt die genaue Lage der Ersatzquartiere und dokumentiert die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Brutvogelarten

Durch eine Nutzungsänderung findet keine Beeinträchtigung statt. Werden Eingriffe in die Gebäudesubstanz, in den Baumbestand, in die Uferbereiche des Tollensesee durchgeführt, lassen sich derzeit folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

- *Bauzeitenbeschränkung:*
 - *Bei Eingriffen an Bäumen mit größeren Baumhöhlen (wie Baum-Nr. 30 und 35) ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, da hier Potenzial für die Brut des Waldkauzes existiert. Die ökologische Baubegleitung überprüft die Baumhöhlen auf Besatz und begleitet die Umsetzung notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen (Minimierungs- und ggf. Ersatzmaßnahmen).*
 - *Umbaumaßnahmen, Sanierungen oder der Abriss von Gebäude und Gebäudeteilen (Gebäude 77, 5, 8, 4, 7) erfolgen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten, d. h. nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar.*
 - *Baufeldfreimachung auf dem Gelände bei Gebäude 7 (ehemalige PTU) erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der betroffenen Vogelarten, d. h. Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar. Gehölzrodungen werden nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen.*
 - *Störende Eingriffe im Umfeld des Schilfgürtels sowie der angrenzenden Steganlagen erfolgt nur außerhalb der Hauptbrutzeit der betroffenen Vogelarten (Haubentaucher, Teichrohrsänger, Blässhuhn, Rauchschwalbe), d. h. nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar.*
 - *Eingriffe in Gehölze, Buschwerk, Sträucher und den Baumbestand erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der betroffenen Vogelarten, d. h. nur im Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar. Fällungen werden nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen.*

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung)

- *Bei Erhalt eines naturnahen, mehrschichtigen Baumbestandes mit Alt- und Höhlenbäumen sowie Totholz am Ufer des Tollensesees ist von keiner erheblichen Störung auszugehen, da die Requisiten des Bruthabitates des Mittelspechtes erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt für die weitverbreiteten Arten (Baum- und Buschbrüter, Offenland), die eine hohe Plastizität hinsichtlich der Wahl ihres Brutlebensraumes aufweisen, eine hohe Verfügbarkeit von Revierstandorten erhalten.*

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

- *Erhaltungsmaßnahmen (Mittelspecht/Buntspecht und weiterer Baum- und Buschbrütern):*
 - *Erhalt eines naturnahen, mehrschichtigen Baumbestandes am Ufer des Tollensesees*
 - *Altbäume, Höhlenbäume und Totholz sind als Nahrungshabitat und zum Erhalt bzw. Anlage von Bruthöhlen für den Mittelspecht zu erhalten.*
- *Erhaltungsmaßnahme (Schilfbewohner):*
 - *Erhalt des Schilfbewuchses als Brutplatz für Blässhuhn, Haubentaucher, Teichrohrsänger*
 - *Die Brutkolonie Rauchschwalbe unterhalb der Steganlagen, welche direkt an das Plangebiet grenzen, sind zu erhalten.*
 - *Bei ausstehenden Baumfällungen und Abriss/Sanierung von Gebäuden ist eine Überprüfung auf Brutplätze notwendig, um die Art und Anzahl von Ersatzlebensstätten festzulegen. Die Überprüfung wird durch eine fachlich versierte Person durchgeführt und dokumentiert. Ihr obliegt ebenfalls die Begleitung der fachgerechten Umsetzung von Ersatzmaßnahmen mit Dokumentation für die untere Naturschutzbehörde.*

- derzeit ableitbare Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Der Verlust von aktuell nachgewiesenen Reproduktionsstätten folgender Brutvogelarten ist bei Eingriffen zu ersetzen:
 - pro Verlust eines Brutplatzes Feldsperling jeweils 1 Stück Nischenbrüterhöhlen vom Typ 1N für Feldsperling vertrieben durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell 3 Brutplätze)
 - pro Verlust eines Brutplatzes Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper jeweils eine Halbhöhlen vom Typ 2HW vertrieben durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell: 1 Brutplatz des Hausrotschwanz 1 an Gebäude 5; 1 Brutplatz Bachstelze in der Treppenkonstruktion des Gebäudes 8 (Wassersportzentrum), 2 Brutplätze Grauschnäpper auf dem Gelände bei Gebäude 7 (ehemalige PTU) sowie im Baumbestand am Tollensesee)
 - pro Verlust eines Brutplatzes der Kohlmeise, der Blaumeise und des Gartenrotschwanzes jeweils eine Nisthöhlen 2GR vertrieben durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell: 6 Brutplätze Blaumeise davon 1 BP in Laterne bei Gebäude 7, 1 BP in Altpappel Baum-Nr. 1, 1 BP in Baum-Nr. 32, 3 BP in Baumbestand am Tollensesee; 3 Brutplätze Gartenrotschwanz davon 1 BP an Gebäude des Anglervereins und 2 BP im Baumbestand am Tollensesee, jeweils 1 Brutplatz der Kohlmeise und des Kleibers im Baumbestand am Tollensesee)
 - pro Verlust eines Brutplatzes des Stares jeweils eine Starenhöhle 3S vertrieben durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell: 2 Brutplätze des Stares im Baumbestand am Tollensesee)
 - pro Verlust eines Brutplatzes des Waldbaumläufers jeweils eine Baumläuferhöhle 2BN vertrieben durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell: 1 Brutplatz Waldbaumläufer Baum-Nr. 43),
 - pro Verlust eines Brutplatzes der Mehlschwalbe jeweils ein Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 durch die Firma Schwegler oder vergleichbare Ersatzlebensstätten (aktuell: 2 Brutplätze Waldbaumläufer Gebäude 8)
 - Die ökologische Baubegleitung bestimmt die genaue Lage der Ersatzquartiere und dokumentiert die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Rastvogelarten

Aktuell sind keine Eingriffe oder Nutzungsänderungen im Tollensesee sowie im Uferbereich (Schilfgürtel und Ufergehölze) des Tollensesees durch das B-Planverfahren vorgesehen. Da der Tollensesee aber eine bedeutende Funktion als Rastgewässer hat, ist insbesondere die Schutzwirkung der Ufergehölze zur Beruhigung während des Rastgeschehens zu erhalten. Sind bei Nutzungsänderungen insbesondere Erhöhung von Störungen z. B. durch Bootsverkehr, Erholung und Freizeit sowie Eingriffe in den schützenden Ufergehölzstreifen vorgesehen, muss eine gesonderte Prüfung auf artenschutzrechtliche Belange durchgeführt werden. Hierbei sind die Fluchtdistanzen (siehe FLADE 1994) zu beachten.

Eremit

Durch eine Nutzungsänderung findet keine Beeinträchtigung statt. Werden Eingriffe im Baumbestand durchgeführt, lassen sich derzeit folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten)

- Erhalt von Eremitenbäumen, Verdachts- und Potenzialbäumen des Eremiten (siehe Anlage 1 zum Artenschutzfachbeitrag, Baum-Nr. 5, 9, 10, 13, 19, 24, 30, 31, 37, 38, 40, 41, 42, 43).

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung)

- *Erhalt von Eremitenbäumen, Verdachts- und Potenzialbäumen des Eremiten (siehe Anlage 1, Baum-Nr. 5, 9, 10, 13, 19, 24, 30, 31, 37, 38, 40, 41, 42, 43).*

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

- *Erhalt von Eremitenbäumen, Verdachts- und Potenzialbäumen des Eremiten (siehe Anlage 1, Baum-Nr. 5, 9, 10, 13, 19, 24, 30, 31, 37, 38, 40, 41, 42, 43). Bei Eingriffen in die vorhandenen Eremitenbäume, Verdachtsbäume mit Eremiten sowie Potenzialbäume ist nur ein sehr schonender Eingriff möglich, der einen langfristigen Erhalt des Baumes sichert. Hierfür ist vor dem Eingriff eine fachlich versierte Person einzubinden. Sie leitet notwendige Arbeitsgänge an, wie Bergung und Sicherung von Höhlenabschnitten. Zudem begleitet und dokumentiert diese die Umsetzung des Eingriffes.*

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der einfache Bebauungsplan soll lediglich die Art der Nutzung steuern. Der bauliche Bestand befindet sich in unmittelbarer Seenähe und stellt aus gesamtstädtischer Sicht die derzeit einzige Möglichkeit dar, kurzfristig eine zusätzliche touristische Entwicklung in der Nähe des Tollensesees zu entwickeln.

Die Planung ist standortgebunden – im Stadtgebiet sind am Tollenseseeufer keine vergleichbaren, bereits erschlossenen und bebauten Flächen als Umnutzungspotenzial für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung vorhanden. Die Ortsgebundenheit ergibt sich außerdem aus der beabsichtigten Ergänzung der Nutzungen des bestehenden Wassersportzentrums.

Das zukünftige spezielle Nutzungsspektrum von Sport-, Freizeit- und touristischen Anlagen am Seeufer sollte einem breiten Nutzerkreis offen stehen und deutlich mehr Besucher an den See locken (z. B. zu Veranstaltungen).

11.6. Zusätzliche Angaben

11.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde bzw. wird mittels folgender Grundlagen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg
- schutzgutbezogene Betrachtung der Schutzgüter
- Artenschutzfachbeitrag vom 20.12.17 erstellt durch das Architekturbüro A&S GmbH Neubardenburg (Verfasserin: M. Sc. Landschaftsarchitektin Aleksandra Jastrzebska in Zusammenarbeit mit Dipl. Biologin Gesine Schmidt)

11.6.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig ist, sind fast vollständig bebaut. Den angestrebten Nutzungen stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden

aufgrund der nicht vorhandenen Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, also in diesem Fall durch die Bauleitplanung, erfolgt sind oder zulässig waren. Bauliche Eingriffe im Bereich der Grünfläche sind im Einzelfall zu bewerten und auszugleichen.

Die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergab, dass das geplante Vorhaben erheblichen Umweltauswirkungen nicht führen wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 32.5 „Tollenseseeufer – Augustastraße“ wird lediglich Art der Nutzung geändert. Mit der Planung sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden.

Zurzeit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Daher ist keine Überwachung erforderlich.

Im Ergebnis der Untersuchung für den Artenschutzfachbeitrag werden Ersatzmaßnahmen dargestellt, wie mögliche Ersatzmaßnahmen für verloren gehende geschützte Lebensstätten der o. g. Artengruppen zu erbringen sind, wenn durch das Monitoring bzw. Potentialabschätzungen Verluste derartiger Lebensstätten nicht auszuschließen sind.

11.6.3. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Umweltzustand bei Umsetzung der Planung nicht negativ entwickeln wird. Insbesondere der Mensch kann durch die Aufwertung der Bausubstanz im Hinblick auf erweiterte Angebote zur Erholung/Sport etc. oder durch Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und der Aufwertung des Umfeldes profitieren. Maßnahmen im Außenbereich sind auszugleichen, in und an Gebäuden lebende Tiere sind ggf. bei Umbau- oder Abriss betroffen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, so dass keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist.

Die Vermeidung von und den Umgang mit Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, regelt die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.12 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen. Diese wird umgangssprachlich auch Seveso-III-Richtlinie genannt. Sie legt Bestimmungen für die Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und für die Begrenzung der Unfallfolgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt fest. Die Umsetzung der Richtlinie erfolgte mit der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.17, die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.17 geändert worden ist.

11.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei Umsetzung des einfachen Bebauungsplanes werden die Rechtsgrundlagen für die Umnutzung von einer ca. 4,11 ha großen Fläche mit bisher gewerblich genutzten bzw. leerstehenden Immobilien in der Umgebung des bestehenden Wassersportzentrums für die Funktionen Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung geschaffen. Gleichzeitig soll eine gestalterische Aufwertung des gesamten Uferbereiches planerisch vorbereitet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig ist, sind fast vollständig bebaut. Den angestrebten Nutzungen stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden aufgrund der nicht vorhandenen Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, also in diesem Fall durch die Bauleitplanung, erfolgt sind oder zulässig waren. Bauliche Eingriffe im Bereich der Grünfläche sind im Einzelfall zu bewerten und auszugleichen.

11.8. Referenzliste der Quellen, die für im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) vom Juni 2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen (LUNG M-V Materialien zur Umwelt, Heft 2)
- Information der Öffentlichkeit gemäß §§ 8a und 11 der Störfallverordnung (12. BImSchV) Flüssiggas-Umschlag- und Verteilerlager Neubrandenburg Herausgeber: PROGAS-Boie Flüssiggas GmbH & Co. KG Werner-von-Siemens-Straße, 9 17033 Neubrandenburg, Tel.: 0395 – 555-3413 Fax: 0395 – 555-3744 in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr und der zuständigen Aufsichtsbehörde November 2017