



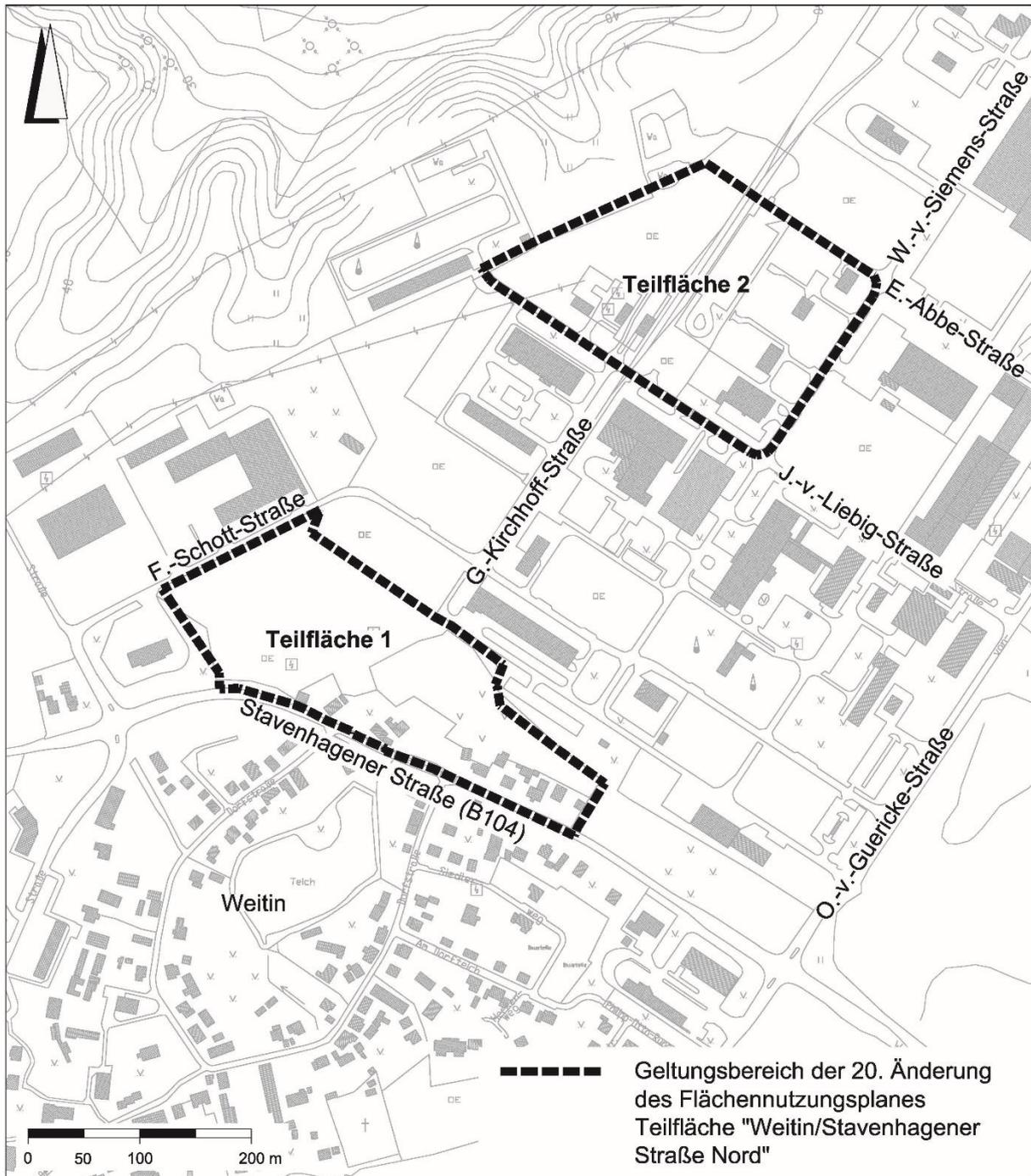
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Weitín, Stavenhagener Straße Nord“

Begründung (Stand Mai 2020)

Übersichtsplan 2 zur Drucksachen Nr. VII/320



**Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg
Teilfläche „Weitin, Stavenhagener Straße Nord“ (Stand 29.05.19)**

Inhalt

1.	Planungsziel.....	5
2.	Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Änderungsanlass.....	6
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Planinhalt	7
6.	Planungsalternativen	9
7.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
8.	Umweltbericht	10
8.1.	Einleitung	10
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
8.3.	Zusätzliche Angaben	21
8.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Hinweis: Die im Vergleich zum Entwurf geänderten Textabschnitte wurden *kursiv* bzw. durchgestrichen

gekennzeichnet.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 21.03.19 den Aufstellungsbeschluss für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weitín, Stavenhagener Straße Nord“ gefasst.

1. Planungsziel

Das Planungsziel ist die Entwicklung gemischter Nutzungen an der Stavenhagener Straße sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter technischer Versorgungsflächen und der bisher geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel für gewerbliche Zwecke.

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen mit insgesamt ca. 8,4 ha Gewerbe- und Wohnbaufläche sowie aufgegebene Flächen für die technische Versorgung (ehem. Reservefläche Umspannwerk, ehem. Heizwerk) im nordwestlichen Stadtgebiet, im Ortsteil Weitín. Es handelt sich überwiegend um Flächen des Gewerbegebietes „Weitín/Neubrapharm“. Die Teilflächen werden begrenzt durch:

Teilfläche 1

- im Nordwesten: die Friedrich-Schott-Straße,
- im Nordosten: die nordöstliche Grenze der Flurstücke 11/43 und 11/37, die südöstliche Grenze der Flurstücke 43/3 und 30/3,
- im Südosten: die südöstliche Grenze der Flurstücke 30/16 und 30/19,
- im Südwesten: die Stavenhagener Straße,
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 11/43,

Teilfläche 2

- im Nordosten: die Ernst-Abbe-Straße,
- im Südosten: die Werner-von-Siemens-Straße,
- im Südwesten: die Justus-von-Liebig-Straße,
- im Nordwesten: die nordwestliche Grenze des Flurstücks 21/85,

(alle Flurstücke Gemarkung Weitín, Flur 3).

Das ca. 8,4 ha große Plangebiet liegt unmittelbar an der und nördlich der Stavenhagener Straße, am westlichen Rand und im westlichen Teil des Gewerbegebietes „Weitin/Neubrapharm“. Es ist an der Stavenhagener Straße durch Einzelhausbebauung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung und eine mit Gehölzen bestandene Gewerbebrache geprägt (Teilfläche 1). Im Bereich der Teilfläche 2 dominieren gewerblich genutzte, großflächig versiegelte Flächen (an der Werner-von-Siemens-Straße) und Grünlandbrachen im Bereich des Umspannwerkes an der Justus-von-Liebig-Straße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.08.19) ist der Bereich der Teilfläche 1 bisher als Wohnbaufläche, Sondergebiet Einzelhandel und als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Teilfläche 2 ist als gewerbliche Baufläche und Fläche für die technische Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Fernwärme) dargestellt.

3. Änderungsanlass

Die beabsichtigte Planänderung soll parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Weitin/Neubrapharm“ erfolgen. Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat dazu am 21.03.19 den Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des FNP gefasst.

Seit mehreren Jahren bemühte sich die Stadt Neubrandenburg auf dem Flurstück 11/43 eine Nahversorgungseinrichtung für den Ortsteil Weitin anzusiedeln. Mit dem Neubau eines Lebensmitteldiscounters an der Stavenhagener Straße (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“) ist diese Planungsabsicht 2018/2019 weiter südlich an der Stavenhagener Straße umgesetzt worden. Damit kann diese Nutzung für den alten Standort entfallen, dieser steht für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnbaufläche entlang der Stavenhagener Straße hat sich aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und aufgrund fehlender rückwärtiger Flächenpotenziale nicht – wie im B-Plan vorgesehen – zu einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) entwickelt. Sie ist durch Einfamilienhäuser geprägt und in Teilen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen durchmischt. Neben 8 bebauten Flurstücken sind 6 Flurstücke an der Straße unbebaut. Damit liegen Voraussetzungen für eine Entwicklung gemischter Nutzungen vor.

Die früher für die technische Versorgung mit Elektrizität und Fernwärme genutzten Flächen und die darüber hinaus für mögliche Erweiterungen von Versorgungsanlagen vorgesehenen Flächen sind inzwischen durch den Versorgungsträger (neu.sw) in ihrer Nutzung deutlich reduziert bzw. bereits einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt worden. Eine weitere Vorhaltung in der bisherigen Größenordnung aus Gründen der Daseinsvorsorge ist nicht mehr erforderlich.

4. Ziele und Zweck der Planung

Um Immissionsschutzkonflikte mit den bestehenden Gewerbenutzungen als auch zwischen den neuen angestrebten Nutzungen zu vermeiden, sollen an der Stavenhagener Straße nicht störendes Gewerbe und somit insgesamt gemischte Nutzungen ermöglicht werden (Teilfläche 1). Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel *durchgeführten* Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 34 „Weitín/Neubrapharm“.

Städtebaulich ist eine Schließung der Baulücken an der Stavenhagener Straße und im Gewerbegebiet beabsichtigt.

Die Planung soll weiterhin die Umnutzung bisher als Versorgungsflächen für Elektrizität und Fernwärme genutzter, teilweise brach gefallener Flächen ermöglichen und bauplanungsrechtlich vorbereiten (Teilfläche 2). In Ergänzung zu den umgebenden Gewerbeflächen sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Diese sollen verträglich zu den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzungen eingeordnet werden.

Gesamtstädtisch soll ein zusätzliches, für gewerbliche Ansiedlungen nutzbares Angebot im Sinne der Revitalisierung vorhandener Gewerbeflächenpotenziale geschaffen und damit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte Rechnung getragen werden. Diese umfassen hier u. a. die zielgerichtete Flächenvorsorge für den regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort Weitín, die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung bebauter Gebiete.

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.

5. Planinhalt

Planinhalt der FNP-Änderung ist die Änderung verschiedener Bauflächenkategorien, neue Bauflächen entstehen nicht:

In Teilfläche 1 wird die Darstellung der bisherigen Sondergebietsfläche Einzelhandel in gewerbliche Baufläche geändert. Damit soll eine gewerbliche Nutzung entsprechend der näheren Umgebung –

hier das nördlich angrenzende Gewerbegebiet - ermöglicht werden. Die Darstellung der Wohnbaufläche wird in gemischte Baufläche geändert. Die Darstellung der Trasse für eine überörtliche Hauptverkehrsstraße und der bestehenden gewerblichen Baufläche bleibt unverändert.

Teilfläche 2 umfasst die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Hier sollen vornehmlich gewerbliche Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und neu angesiedelt werden. Die Darstellung von Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung wird auf eine symbolhafte Darstellung für Elektrizität (Umspannwerk) und Fernwärme (Fernwärmestation) auf gewerblicher Baufläche reduziert.

Änderung von Darstellungen (Übersicht)

bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
<i>Teilfläche 1</i>	
Sondergebiet Einzelhandel ca. 1,0 ha	gewerbliche Baufläche ca. 1,0 ha
Wohnbaufläche ca. 1,6 ha	gemischte Baufläche ca. 1,6 ha
überörtliche Hauptverkehrsstraße ca. 0,5 ha (mit Signatur Lärmschutz)	überörtliche Hauptverkehrsstraße ca. 0,5 ha (mit Signatur Lärmschutz) – keine Änderung
gewerbliche Baufläche ca. 0,9 ha	gewerbliche Baufläche ca. 0,9 ha – keine Änd.
<i>Teilfläche 2</i>	
Fläche für die technische Ver- und Entsorgung (Symbol Elektrizität) ca. 1,6 ha	gewerbliche Baufläche ca. 1,6 ha, (und Symbol Elektrizität)
Fläche für die technische Ver- und Entsorgung (Symbol Fernwärme) ca. 1,0 ha	gewerbliche Baufläche ca. 1,0 ha, (und Symbol Fernwärme)
Flächenbilanz Bauflächen/Freiflächen:	
	+/- 0 ha (neue Baufläche)

Das Verhältnis von Bauflächen zu Freiflächen im Flächennutzungsplan wird nicht verändert. Die mit der Planänderung vorgesehenen gewerblichen und gemischten Bauflächen waren auch bisher als Bauflächen im Innenbereich einzustufen und somit war eine Bebauung möglich.

Konkrete Aussagen zur Art der baulichen Nutzung sowie den Umweltbelangen erfolgten im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Weitlin/Neubrapharm (vgl. Plan und dazugehörige Begründung).

6. Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden – es soll eine Nachnutzung der vom Versorgungsträger nicht mehr benötigten Versorgungsflächen im Gewerbegebiet „Weitin/Neubrapharm“ erfolgen (Teilfläche 2). Die Ortsgebundenheit ergibt sich außerdem aus der beabsichtigten Ergänzung der Nutzungen des bestehenden Gewerbegebiets und der vorhandenen Erschließung. Gleiches gilt für die Umnutzung der bisher geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel (Teilfläche 1). Ein Bedarf für Sondernutzungen, Gemeinbedarf oder Grünflächen ist im Gewerbegebiet nicht gegeben.

Die Darstellung und Entwicklung einer Grünfläche am Übergang vom Gewerbegebiet zur Landschaft auf der ehemaligen Reservefläche des Umspannwerkes (Teilfläche 2) wurde verworfen, da die Fläche für gewerbliche Nutzungen bereits weitgehend erschlossen ist und die Nutzung des erschlossenen Gewerbeflächenpotenzials in der Gesamtstadt Vorrang vor der Entwicklung neuer Standorte haben soll.

Die Darstellung der bisher bebauten Wohnbauflächen an der Stavenhagener Straße (Teilfläche 1) als gewerbliche Baufläche (entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet) wurde nicht favorisiert, da die Wohnnutzung über ausreichend Gewicht für einen Fortbestand verfügt und innerhalb einer gemischten Baufläche auch weiterhin Fortbestand am Ortsrand haben soll. Ein Flächenbedarf für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen, Sondernutzungen oder Gemeinbedarf ist für den Standort aus gesamtstädtischer Sicht nicht vorhanden.

7. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden bisher für die Versorgung und für den Einzelhandel vorgesehene Flächen für gewerbliche Nutzungen reaktiviert. Das Angebot des Oberzentrums Neubrandenburg an gewerblichen Bauflächen wird geringfügig erweitert. Da es sich um bereits erschlossene Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet handelt, wird dieses zukünftig besser ausgelastet.

Städtebaulich werden kleinere Gewerbebrachen besser in das Siedlungsgefüge integriert. Damit kann der Ortsrand Weitin baulich aufgewertet werden.

Klimaschutzziele werden in Form der Förderung der Innenbereichspotenziale und Nutzung von bereits weitgehend erschlossenen, teilweise versiegelten Flächen umgesetzt.

Das Gewerbeflächenpotenzial im Bestand (im Innenbereich) wird durch die vorgeschlagene Umnutzung gestärkt. Es werden Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet und innerhalb der Ortslage in einer gemischten Baufläche geschaffen.

Das im wirksamen FNP aufgeführte langfristige Potenzial an Grün- und Freiflächen wird erhalten, da keine neuen Bauflächen entstehen.

8. Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung dargestellt. Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange erfolgte eine Konkretisierung der Planung.

Mit den daraufhin vorliegenden Unterlagen wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung und den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden abgewogen und sind teilweise in den Umweltbericht eingeflossen.

8.1. Einleitung

Am 21.03.19 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Umnutzung ehemaliger Versorgungs- und Einzelhandelsflächen und bestehender Gewerbebrachen für eine gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel *durchgeführten* Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Weitlin/Neubrapharm“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.08.19) ist der Bereich der Teilfläche 1 bisher als Wohnbaufläche, Sondergebiet Einzelhandel und als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Teilfläche 2 ist als gewerbliche Baufläche und Fläche für die technische Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Fernwärme) dargestellt.

Die mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Weitlin/Neubrapharm“ beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und gemischte Baufläche entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, dieser soll im Parallelverfahren geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte im Folgenden dargelegt werden. Da im Rahmen der parallel *erfolgten* 2. Änderung des

B-Planes Nr. 34 „Weitín/Neubrapharm“ ebenfalls eine Umweltprüfung erfolgt ist, werden deren für den FNP relevanten Inhalte zu den einzelnen Schutzgütern hier übernommen bzw. in zusammengefasster Form dargestellt. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden auf Grundlage des zum B-Plan vorliegenden Artenschutzfachbeitrags (vom 07.11.18, aktualisiert 15.04.19) in den Umweltbericht integriert. Detaillierte Ausführungen zu den Belangen des Umweltschutzes erfolgen auf Ebene des oben genannten B-Plan-Verfahrens.

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 20. Änderung des FNP

Das ca. 8,4 ha große Plangebiet liegt unmittelbar an der und nördlich der Stavenhagener Straße, am westlichen Rand und im westlichen Teil des Gewerbegebietes „Weitín/Neubrapharm“. Es ist an der Stavenhagener Straße durch Einzelhausbebauung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung und eine mit Gehölzen bestandene Gewerbebrache geprägt (Teilfläche 1). Im Bereich der Teilfläche 2 dominieren gewerblich genutzte, großflächig versiegelte Flächen (an der Werner-von-Siemens-Straße) und Grünlandbrachen im Bereich des Umspannwerkes an der Justus-von-Liebig-Straße.

Das Planungsziel ist die Entwicklung gemischter Nutzungen an der Stavenhagener Straße sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter technischer Versorgungsflächen und der bisher geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel für gewerbliche Zwecke.

Im FNP soll dies mit der Darstellung von ca.3,6 ha gewerblicher Baufläche und ca. 1,6 ha gemischter Baufläche umgesetzt werden. Die geplante Trasse einer Ortsumgehung wird unverändert als überörtliche Hauptverkehrsstraße (ca. 0,5 ha) dargestellt.

Für die Fläche (Änderungsbereich des FNP) wird im Parallelverfahren das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Weitín/Neubrapharm“ durchgeführt, in dem detailliertere Planungsziele beschrieben werden.

8.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gemäß §§ 1 und 2 BNatSchG/NatSchAG M-V sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der dort aufgeführten Absätze so zu schützen, dass unter anderem die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Zum Zweck der Erholung in

der freien Landschaft sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Die beabsichtigte FNP-Änderung trägt dem Rechnung. Ein bisher von Nutzungsbrachen dominierter Bereich innerhalb der Siedlungsfläche wird wieder für gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht. Damit wird gleichzeitig die bauliche Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich für ähnliche Zwecke vermieden bzw. eingeschränkt.

Nach § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Ferner sind gemäß § 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. So ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dem Vermeidungsgebot wird Rechnung getragen, da es sich bei den vorgesehenen gewerblichen und gemischten Bauflächen überwiegend um vorhandene, teilweise versiegelte Bauflächen und eine bereits bebaute Umgebung (Innenbereich) handelt. Weitergehende Ausgleichs- und Kompensationsanforderungen sind auf FNP-Ebene zum jetzigen Planungsstand nicht erkennbar. ~~werden aber wie die Artenschutzbelange im weiteren Planverfahren geprüft.~~

Gemäß 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes Neubrandenburg aus dem Jahr 2006 sollen die Gewerbegebiete des Stadtgebietes zu Gewerbegebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden, analog lt. Vorentwurf der 2. Fortschreibung 2016.

Mit der beabsichtigten FNP-Änderung werden keine Aussagen zur Durchgrünung der Bauflächen getroffen, sie ist aber generell auch innerhalb der gewerblichen und gemischten Bauflächen möglich.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Vorschlag zu den Untersuchungsräumen wurde entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landeamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999) erstellt. Die Abgrenzung der Untersuchungsräume und der Detaillierungsgrade der Untersuchungen beruht darauf, dass durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Wirkungsbereichen voraussichtlich keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes und aufgrund der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter die in Tabelle 1 aufgeführten Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade.

Tabelle 1: Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade der einzelnen Schutzgüter
(UG=Untersuchungsgebiet GB= Geltungsbereich)

Schutzgüter	Untersuchungsgebiet	Detaillierungsgrad
Mensch	UG = GB + nächstgelegene Bebauung	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Landschaftsbild	UG = GB + Radius von 500 m	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Fauna	UG = GB	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage von Potenzialanalyse und Artenaufnahmen bezüglich Zauneidechse und Avifauna; Nutzung vorh. Unterlagen
Flora	UG = GB	Darstellung geschützter Elemente und der derzeit vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet
Klima/Luft	UG = GB	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Landschaft	UG = GB	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Boden/ Wasser	UG = GB	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Kultur- und sonstige Sachgüter	UG = GB	Prüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen

8.2.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Änderungsfläche 1

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ist ein Lebensmittelmarkt an der Stavenhagener Straße, östlich der Änderungsfläche 1 errichtet worden.</p> <p>Die Notwendigkeit von Flächenvorhaltungen für den Einzelhandel bzw. großflächigen Einzelhandel wird aktuell am Standort nicht mehr gesehen. Diese Fläche wird der gewerblichen Nutzung zugeordnet.</p>	<p><u>Mensch</u></p> <p>Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzung keinen Erholungswert. Entlang der B104 befinden sich Gärten und Wohnhäuser des Dorfes Weitin. Das Plangebiet ist durch die Immissionen der gewerblichen Nutzung und der Bundesstraße vorbelastet. Bezüglich der Begrenzung der Lärmimmissionen auf die schutzbedürftigen Wohnflächen wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Die geplante Nutzung wird sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.</p>	<p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung innerhalb der gemischten Baufläche ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben gewahrt. Bei Realisierung der Umgehungsstraße sinkt die Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm.</p>	<p>unveränderte Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Gewerbe- und Verkehrslärm</p>	<p>Auf der Ebene des B-Planverfahrens werden die Lärmbelastungen ermittelt und ggf. Schutzmaßnahmen festgesetzt (u. a. Lärmschutzanlage entlang der Umgehungsstraße).</p>
<p>Die Wohnbaufläche entlang der Stavenhagener Straße hat sich nicht zu einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) entwickelt. Sie soll zukünftig als gemischte Baufläche entwickelt werden.</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Biotoptypen</p> <p>RHU Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>OVP Parkplatz, versiegelte Fläche (ohne Bewertung des Biotoppotenzials)</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.</p> <p>Mindestabstand zum Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ ca. 150 in Nordwesten</p> <p><i>Vorkommen einer geschützten Tierart (Waldohreule)</i></p>	<p>Die geplante Entwicklung verursacht keinen Eingriff in den Außenbereich und beeinträchtigt keine wesentlichen Naturschutzfestsetzungen sowie ökologischen Funktionsbereiche. Die Nutzungsänderung führt zur Verringerung der Vegetationsfläche.</p> <p>Die Verträglichkeitsvorprüfung wurde auf der B-Plan-Ebene durchgeführt und ergab, dass die geplanten Nutzungsänderungen keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes verursachen wird.</p>	<p>Keine Verringerung der Vegetationsfläche</p>	<p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der B-Plan-Ebene.</p> <p>Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p>

	<p><u>Boden</u></p> <p>Geschiebemergel sowie untergeordnet Geschiebemergel/ Ton. Der Boden ist gering versickerungsfähig mit einer hohen Grundwasserschutzfunktion aber geringen Grundwasserneubildungsrate und nicht bewertbarer Ertragsfähigkeit.</p> <p><i>Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind nicht bekannt.</i></p>	Erhöhung des Versiegelungsgrades	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	nicht erforderlich (keine Verschlechterung im Vgl. zur bisherigen FNP-Darstellung)
--	--	----------------------------------	--	--

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
	<p><u>Wasser</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier > 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt und weist eine hohe Geschüttheit aus.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes MV_WSG_2245_05 „Neubrandenburg“.</p> <p>Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG und auf die Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Neubrandenburg wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.</p>	Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	<p>Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden keine Nutzungsänderungen festgesetzt, welche die wasserrechtlichen Verhältnisse verändern.</p> <p><i>Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der WSGVO sind einzuhalten.</i></p> <p><i>Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserkanalisation,</i></p> <p><i>zentrale oder dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers gem. Anlage 5, Punkt 4 der WSGVO</i></p>
	<p><u>Landschaft</u></p> <p>Das Landschaftsbild ist hier durch die angrenzende Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt.</p>	Bei Umnutzung der Fläche ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, da die Fläche im bebauten Siedlungsbereich liegt.	fortschreitende Verbuschung (Sukzession) auf Brachflächen, ansonsten weiterhin Prägung durch Wohn- und gewerbliche Nutzung	nicht erforderlich (keine Verschlechterung im Vgl. zur bisherigen FNP-Darstellung)
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Entlang der Stavenhagener Straße befinden sich zwei Bodendenkmale.</p>	geringe bis erhebliche Beeinträchtigung je nach gewählter Bauweise zu erwarten (denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich)	keine Beeinträchtigung der Bodendenkmale	erst auf Ebene „Bauantrag“ bestimmbar - Beteiligung der unteren Denkmal-schutzbehörde
Klima/Luft				

Änderungsfläche 2:

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Die früher für die technische Versorgung mit Elektrizität und Fernwärme genutzten Flächen und die darüber hinaus für mögliche Erweiterungen von Versorgungsanlagen vorgesehenen Flächen werden nicht mehr benötigt bzw. wurden bereits einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt.</p> <p>Mit der 20. Änderung wird diese Fläche zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.</p>	<p><u>Mensch</u></p> <p>Im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche 2 befinden sich keine Wohnbauflächen.</p> <p>Arbeitsstätten – Es treten gewerbegebietstypische Lärmimmissionen auf. Elektromagnet. Strahlung ist nur im unmittelbaren Umfeld des Umspannwerks und der 110KV-Leitung zu verzeichnen. Über das für Gewerbegebiete zulässige Maß hinausgehende negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der weiter westlich liegenden Wohnnutzung und der Arbeitsstätten ist nicht zu erwarten, da im Gewerbegebiet keine Gebäude zulässig sind, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.</p>	<p>keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsstätten</p>	<p>nicht erforderlich</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Biotoptypen</p> <p>RHU Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>OVP Parkplatz, versiegelte Fläche (ohne Bewertung des Biotoppotenzials)</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.</p> <p>Die Änderungsfläche 2 liegt in unmittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ ca. 150 m im Nordwesten</p> <p><u>Vorkommen von geschützten Tierarten (Zauneidechse)</u></p>	<p>keine erhebliche Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>Die Verträglichkeitsvorprüfung wurde auf der B-Plan-Ebene durchgeführt und ergab, dass die geplanten Nutzungsänderungen keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes verursachen werden.</p>	<p>keine Reduzierung der Vegetationsfläche</p>	<p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der B-Plan-Ebene.</p> <p>Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt</p>
	<p><u>Boden</u></p> <p>Geschiebemergel sowie untergeordnet Geschiebemergel/ Ton. Der Boden ist gering versickerungsfähig mit einer</p>	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	<p>keine Erhöhung des Versiegelungsgrades</p>	<p>Rückbau bzw. Umnutzung der vorhandenen Bebauung.</p>

	<p>hohen Grundwasserschutzfunktion aber geringen Grundwasserneubildungsrate und nicht bewertbarer Ertragsfähigkeit.</p> <p><i>Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind nicht bekannt.</i></p>			
--	--	--	--	--

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
	<p><u>Wasser</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier < 5 m. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt und weist eine geringe Geschütztheit aus.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes MV_WSG_2245_05 „Neubrandenburg“.</p> <p>Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG und auf die Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Neubrandenburg wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.</p>	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	<p>Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden keine Nutzungsänderungen festgesetzt, welche die wasserrechtlichen Verhältnisse verändern.</p> <p><i>Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der WSGVO sind einzuhalten.</i></p> <p><i>Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserkanalisation,</i></p> <p><i>zentrale oder dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers gem. Anlage 5, Punkt 4 der WSGVO</i></p>
	<p><u>Landschaft</u></p> <p>Das Landschaftsbild wird durch die angrenzende Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt.</p>	Bei Umnutzung der Fläche ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.		nicht erforderlich
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Im Bereich des Umspannwerks wird ein Bodendenkmal randlich berührt.</p>	keine erhebliche Beeinträchtigung	keine erhebliche Beeinträchtigung	erst auf Ebene „Bauantrag“ bestimmbar - Beteiligung der unteren Denkmal-schutzbehörde
Klima/ Luft				

8.2.2. Prognose

8.2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung würden zum Teil minder ausgelastete aber erschlossene Flächen im Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann die Inanspruchnahme

von neuen bisher un bebauten Flächen im Außenbereich vermieden bzw. verringert werden. An der Stavenhagener Straße können im Übergang zum Gewerbegebiet neben Wohnen auch nicht störende Gewerbenutzungen angesiedelt werden.

Die Planung verursacht keinen Eingriff in den Außenbereich und beeinträchtigt keine wesentlichen Naturschutzfestsetzungen sowie ökologischen Funktionsbereiche. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des parallel verlaufenden B-Planverfahrens. *Im B-Plan* wird eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich und Gewerbegebiet und hat somit eine geringe Landschaftsbild- und Erholungsfunktion. Die Boden- und Wasserfunktion wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die biologische Vielfalt verändert sich nicht, da die meisten Strukturen erhalten bleiben. Das tangierende Natura-Gebiet ist laut FFH-Vorprüfung nicht gefährdet.

Im Rahmen der Schallimmissionsuntersuchung vom 17.05.18, erstellt von Herrn Dr. Lober, wurde unter Berücksichtigung aller Sachverhalte ein Kontingentierungsvorschlag für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ erarbeitet, der als Festsetzung zur maximal zulässigen Geräuschemission im Bebauungsplan aufgenommen wird. Bei Fest- und Umsetzung der errechneten Kontingente wirkt durch die zugelassenen Nutzungen des Plangebietes keine unzulässige Lärmbelastigung auf die Nachbarschaft.

8.2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als intensiv genutztes Gewerbegebiet mit den derzeitigen Festsetzungen fortbestehen. Die Flächen entlang der Stavenhagener Straße würden auch weiterhin als Wohngebiet genutzt werden.

8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Bestandssituation wird durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes keine nachteilige Veränderung der Schutzgüter nach UVPG vorbereitet.

Im Rahmen der parallel verlaufenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchungen werden ~~im weiteren Planverfahren~~ *im Bebauungsplan* Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

8.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist standortgebunden. Im Rahmen der 20. Änderung sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den tatsächlichen Gegebenheiten sowie den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Neubrandenburg angepasst werden.

Ein Bedarf für andere Flächennutzungen wie Sonderbauflächen, Gemeinbedarf (Teilfläche 1) am Gewerbegebiet bzw. gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen oder Grünflächen im Gewerbegebiet besteht aus gesamtstädtischer Sicht nicht.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ~~bzw. wird~~ mittels folgender Grundlagen vorgenommen:

- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg,
- schutzgutbezogene Betrachtung der Schutzgüter,
- Umweltbericht zur 2. Änd. B-Plan Nr. 34, Kunhart Freiraumplanung, Entwurf 13.06.19,
- FFH-Vorprüfung zur 2. Änd. B-Plan Nr. 34, Kunhart Freiraumplanung, 13.06.19,
- Artenschutzgutachten zum B-Plan Nr. 34, Grünspektrum, Entwurf, 07.11.2018, 15.04.19,
- Schallimmissionsuntersuchung zum B-Plan Nr. 34, Dr. Lober, 17.05.18.

8.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

8.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 21.03.19 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Umnutzung ehemaliger Versorgungs- und Einzelhandelsflächen und bestehender Gewerbebrachen für eine gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „WeitIn/Neubrapharm“.

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Art der Nutzung des Gebietes verändern - bisher als Wohnbauflächen genutzte Immobilien werden zukünftig auch für nicht störendes Gewerbe, bisherige Versorgungs- und Sonderbauflächen bzw. Gewerbebrachen werden für eine gewerbliche (Wieder-)Nutzung erschlossen.

Die im Plan der 20. FNP-Änderung als gewerbliche und als gemischte Baufläche dargestellten Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig ist, sind bereits teilweise bebaut. Der angestrebten Nutzung stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach

§ 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden 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 (am Umspannwerk) sind im Einzelfall zu bewerten und auszugleichen.

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