



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

1. Fortschreibung
des Städtebaulichen Rahmenplanes
„Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“
Umweltbericht

1. FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN „NORDSTADT – IHLENFELDER VORSTADT“, UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1.	FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN „NORDSTADT – IHLENFELDER VORSTADT“, UMWELTBERICHT	2
1.	UMWELTBERICHT	3
1.1.	KURZDARSTELLUNG DER 1. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES „NORDSTADT – IHLENFELDER VORSTADT“	3
2.	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN.....	3
3.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
3.1.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 1: BAHNHOFVORPLATZ UND ÜBERGANG ZU DEN BUSBAHNHÖFEN.....	6
3.2.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 2: NÖRDLICHES BAHNHOFSUMFELD.....	7
3.3.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 3: BEREICH UM DAS EHEMALIGE BAHNPOSTAMT/BERTOLT-BRECHT-STRAÙE	9
3.4.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 4: HEIDENSTRAÙE/GREIFSTRAÙE	11
3.5.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 5: AM GÜTERBAHNHOF	12
3.6.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 6: AM SÜDBAHNHOF	13
3.7.	ÄNDERUNGSFLÄCHE 7: JOHANNESSTRAÙE.....	14
3.8.	GEPLANTE MAÙNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER WIRKUNGEN.....	16
3.9.	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	17
3.10.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
3.11.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	17
3.11.1.	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	17
3.11.2.	HINWEISE ZU DURCHFÜHRUNG DER ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
4.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
5.	BELANGE DES ARTENSCHUTZES	19

1. UMWELTBERICHT

1.1. KURZDARSTELLUNG DER 1. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES „NORDSTADT – IHLENFELDER VORSTADT“

Die erste Fassung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ wurde im Jahr 2008 beschlossen. Ziel des Rahmenplanes war es, die planerischen Zielsetzungen zu entwickeln und größere städtebauliche Zusammenhänge aufzuzeigen.

Der Untersuchungsraum des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ umfasst die gewerblich genutzten Flächen nördlich und südlich der Eisenbahntrasse sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete Vogelviertel und Ihlenfelder Vorstadt.

Mittlerweile haben sich die Ausgangsbedingungen so stark verändert, dass eine 1. Fortschreibung des Rahmenplanes erfolgt, in der neue Zielsetzungen hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklung und Nutzung von bestimmten Bauflächen im Sanierungsgebiet formuliert werden sollen.

Der Umweltbericht hierzu wird auf dieser Ebene entwickelt, um die Umweltauswirkungen der Planung rechtzeitig ermitteln und bewerten zu können. Auf diesen Bericht kann sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für zukünftige Bebauungspläne zurückgegriffen werden, damit die Umweltbelange im Gesamtkontext beurteilt werden können.

Der Rahmenplan - Planungshoheit der Stadt Neubrandenburg - orientiert sich am Bau- und Planungsrecht, damit eine zukunftsorientierte und qualitätsvolle Entwicklung gesichert wird. Für die zukünftige Planung soll der Umweltbericht eine Grundlage sein, damit eine ganzheitliche Betrachtung des Geländes hinsichtlich der Umweltbelange möglich ist.

Der Rahmenplan ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Er formuliert allgemeine Ziele und stellt Grundzüge der städtebaulichen Planung dar. Die Aussagen des Rahmenplanes werden in der Bauleitplanung weiterentwickelt und konkretisiert. Sie werden rechtsverbindlich, soweit sie Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Landschaft zu untersuchen. Des Weiteren sind die umwelt-bezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln.

Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) entsprechend dem Planungsstand sind zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind auf den betroffenen Flächen oder an anderen Stellen darzustellen.

2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Fachgesetze

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Rahmenplanes wurden bereits in der Vergangenheit zu Wohnzwecken, gewerblich, verkehrlich bzw. für andere Nutzungen genutzt.

Dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Fachplanungen

Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) soll die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe u. a. vorrangig durch die Umnutzung von bebauten Flächen erfolgen.

Die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen bzw. durch andere Nutzung vorbelasteten Flächen entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Flächennutzungsplan

Die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ beinhaltet die beabsichtigten Änderungen der Nutzungsarten für die Gebiete im Bereich des Rahmenplanes. Somit entsprechen die geplanten Nutzungen zum großen Teil nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Stadtteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen. Er ist nicht rechtsverbindlich und keinem standardisierten Verfahren unterworfen. Hinsichtlich des Planungsmaßstabes ordnet er sich zwischen dem Flächennutzungs- und der Bebauungsplanung ein und wird so meist als Mittler eingesetzt.

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

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg stellt für den Bereich der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ Flächen für Siedlungsbereiche dar. Nach Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes müssen die Darstellungen für die Siedlungsbereiche und die Gewerbeflächen angepasst werden.

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 22 „Johannesstraße“ (2. Änderung vom 24.05.17)

Bebauungsplan Nr. 117 „Lokschuppenareal“ (in Aufstellung)

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (in Aufstellung)

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes 2010 - 2012, die vom Büro Grünspektrum Neubrandenburg erstellt wurde. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2).

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die Regenerationsfähigkeit spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wiederherzustellen. 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 Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird eine Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999, Heft 3, Anlage 9) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Das Gebiet stellt sich wie folgt dar:



Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen	
O	- Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
OG	- Großformbebauung
OE	- Einzel- und Reihenbebauung
OV	- Verkehrsfläche
OW	- Wasserwirtschaftliche Anlage
OS	- Ver- und Entsorgungsanlage
OI	- Industrie- und Gewerbeflächen
OB	- Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
Grünanlagen der Siedlungsbereiche	
PZ	- Sport- und Freizeitanlage

Biototypen mit einem sehr hohen und hohen Potenzial kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Erhalt der vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes ist bis auf wenige Ausnahmen auf städtischen Flächen nicht festgesetzt. Er regelt sich über die Naturschutzgesetzgebung (§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

Bäume, die entlang öffentlicher oder privater Verkehrsflächen stehen, stellen unabhängig vom Stammumfang nach § 19 des NatSchAG MV geschützte Baumreihen oder Alleen dar. Vorhanden sind mehrere Straßen- und Stellplatzbepflanzungen, die diesem Schutz unterliegen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Teilbereiche der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ erfolgt in nachfolgenden Tabellen.

3.1. ÄNDERUNGSFLÄCHE 1: BAHNHOFVORPLATZ UND ÜBERGANG ZU DEN BUSBAHNHÖFEN

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>Der Bahnhofsvorplatz weist erhebliche Nutzungsdefizite auf und soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens umgestaltet werden.</p> <p>Geplant sind u. a. die Umgestaltung der Plätze, Abbruch von Gebäuden am Übergang vom Bahnhof zum Busbahnhof, Neubau der Quartierabrundung Handwerkskammer/ Stadtwerke neu.sw sowie Planung der Busbahnhöfe und Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Busbahnhof.</p>	<p><u>Mensch</u> Mit der beabsichtigten Planung soll der Bahnhofsvorplatz neugestaltet werden. Die angrenzende Bebauung im Bereich der Mischgebiete nördlich des Friedrich–Engels-Ringes ist bereits durch den Verkehrslärm vorbelastet.</p> <p>Durch die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes soll die Geh- und Radwegverbindung neu angeordnet werden; eine Anbindung an die Freianlagen am Bahnhofstor muss berücksichtigt werden, damit ein harmonischer und hochwertiger Übergang zur Innenstadt geschaffen wird.</p>	Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.		<p>Auf der Ebene des Planverfahrens sind die zu erwartenden Lärmbelastungen zu ermitteln. Beim Neubau der Quartierabrundung ist die Anordnung der Gebäude einschließlich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen neu festzulegen.</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biototypen 14.3 Großformbebauung OG (geringes Biotoppotenzial) 14.7 Verkehrsflächen OV (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.</p>	Die geplante Entwicklung kann zur geringfügigen Verringerung der Vegetationsfläche im Bereich der geplanten Verbindung zwischen Bahnhof und Busbahnhof führen.	Keine Verringerung der Vegetationsfläche	Herstellung der Grünverbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt unter Berücksichtigung der Freianlagen am Bahnhofstor und der Wallanlagen
	<p><u>Boden</u> Die Flächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sind gegenwärtig weitgehend befestigt und durch langjährige anthropogene Nutzung vorbelastet.</p>	Durch die Umgestaltung der Flächen ist keine erhebliche Veränderung des Versiegelungsgrades zu erwarten.		

Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier < 5 m. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.	Keine erhebliche Änderung der Grundwasserneubildung		Berücksichtigung des Sorgfaltsgebotes des § 5 WHG beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
Klima/Luft	<u>Landschaft</u> Das Landschaftsbild ist hier durch die vorhandene Bebauung sowie die Lage am Friedrich-Engels-Ring geprägt.	Bei Umgestaltung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.		
		Durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.		
	<u>Kultur- und Sachgüter</u> Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes befinden sich 3 denkmalgeschützte Gebäude. Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.			Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Best. des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

3.2. ÄNDERUNGSFLÄCHE 2: NÖRDLICHES BAHNHOFSUMFELD

Für diesen Teilbereich der 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes wird der Bebauungsplan Nr. 117 „Lokschuppenareal“ aufgestellt.

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 bebauten Flächen mit den denkmalgeschützten Ringlokschuppen und den Wassertürmen sind durch fehlende Nutzung zunehmend verfallen. Der Ringlokschuppen sowie ausgewählte weitere Gebäude sollen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Außerdem ist der Abbruch von Nebengebäuden an der verlängerten Fasanenstraße geplant.</p> <p>Im städtebaulichen Rahmenplan werden für diesen Bereich ein Sondergebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Nutzungen und die genauen Einschränkungen des Gewerbegebietes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Nördlich der Gleisanlagen sollen Verkehrsflächen mit Parkplätzen in Anbindung an die Unterführung des Bahnhofes erstellt werden.</p>	<p><u>Mensch</u> Im Bereich des nördlichen Bahnhofsumfeldes ist keine Wohnbebauung geplant. Die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umgebende Wohnbebauung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu untersuchen. Ggf. notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen.</p>	<p>Im Plangebiet wird die geordnete Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gewährleistet.</p>		<p>Im Rahmen des B-Planes sind die Art der Nutzung und die Anordnung der Gebäude so vorzunehmen, dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind.</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biototypen 14.3 Großformbebauung OG (geringes Biotoppotenzial) Auf den unversiegelten Flächen nördlich der Gleisanlagen entwickelten sich ruderalen Trittfluren. 14.7 Verkehrsflächen OV (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>Im Bereich des „Lokschuppenareales“ stehen nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume.</p> <p>Innerhalb der leerstehenden Gebäude ist das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogelarten und Fledermäusen nicht auszuschließen.</p>	<p>Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes</p> <p>Reduzierung der Vegetationsfläche, vor allem im Bereich nördlich der Gleisanlagen</p>	Keine Reduzierung der Vegetationsfläche	<p>Erhaltung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume</p> <p>Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Gebietes</p> <p>Gebäude und Bäume sind vor dem Abbruch auf das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogelarten und Fledermäusen zu untersuchen.</p>
	<p><u>Boden</u> Sand-/Lehm-/Ton-/Schutt- anthropogene Böden; Stadt- und Industriegebiete, sehr heterogen. Durch langjährige anthropogene Nutzung vorbelastet</p>	<p>Erhöhung des Versiegelungsgrades für die Errichtung der Verkehrsflächen</p>	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.	<p>Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Rückbau bzw. Umnutzung der übrigen Bebauung</p>

Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier <5 m.	Reduzierung der Grundwasserneubildung	Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Berücksichtigung des Sorgfaltsgebotes des § 5 WHG beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zum Schutz des Grundwassers können auf der Ebene des Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden.
Klima/Luft Kultur- und Sachgüter	<u>Landschaft</u> Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist der Standort durch die innerhalb der Fläche leerstehenden Gebäuden sowie angrenzende Garagen und Gleisanlagen geprägt.	Bei einer Umnutzung bzw. Wiederbelebung des Standortes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Entfernung der städtebaulichen Missstände trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.		Erhaltung der wertvollen und standortprägenden Bäume Entsiegelung der Flächen. randliche Eingrünung sowie Gehölzpflanzungen innerhalb des Gebietes

3.3. ÄNDERUNGSFLÄCHE 3: BEREICH UM DAS EHEMALIGE BAHNPOSTAMT/BERTOLT-BRECHT-STRASSE

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltzustandes und Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
Der Standort des ehemaligen Bahnpostamtes wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Die dazugehörigen Gebäude und Verkehrsflächen liegen brach. Diese Gewerbeflächen sowie die Garagenanlage südlich der Wohnbebauung entlang der Greifstraße und am Ende der Bertolt-Brecht-Straße sollen abgebrochen und einer Wohnnutzung	<u>Mensch</u> Hauptimmissionsquelle vordergründig in Bezug auf Lärm sind die Gleisanlagen südlich des Plangebietes. Die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umgebende Wohnbebauung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu untersuchen. Ggf. notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird der vorhandene Siedlungsbereich abgerundet. Die geplante Nutzung wird sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.	Die ergänzende Wohnbebauung ist mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar. Ergänzende Wohnbebauungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verursachen.	Die Gewerbeflächen am südlichen Rand des vorhandenen Wohngebietes werden durch die fehlende Nutzung zunehmen verfallen.	Auf der Ebene des B-Planverfahrens werden die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt; die Anordnung der Gebäude einschließlich notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ist festzulegen.

zugeordnet werden.	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen: 14.8 Industrie und Gewerbefläche OI (ohne Bewertung des Biotoppotenzials)</p> <p>Im Bereich der Gewerbeflächen entwickelte sich aufgrund der fehlenden Nutzung Spontanvegetation. Im Bereich der Änderungs-fläche befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete- und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p>Innerhalb der leerstehenden Gebäude ist das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogelarten und Fledermäusen nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Änderung der Gewerbeflächen sowie der Garagenanlagen in Wohnflächen führt zur Erhöhung der Vegetationsfläche.</p> <p>Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes</p>	Keine Verringerung der Vegetationsfläche	Die Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von streng geschützten Arten zu prüfen.
	<p><u>Boden</u> Sand-/ Lehm-/ Ton-/Schutt-anthropogene Böden; Stadt- und Industriegebiete, sehr heterogen</p> <p>durch langjährige gewerbliche Nutzung anthropogen vorbelastet</p>	Durch die Umwandlung von zum großen Teil versiegelten und verdichteten Flächen im Bereich der Gewerbe und Garagen wird der vorhandene Versiegelungsgrade reduziert.	Keine Reduzierung des Versiegelungsgrades	Nutzung vorbelasteter Flächen
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<p><u>Wasser</u> Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m Grundwasserleiter: unbedeckt Geschütztheit: gering Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.</p> <p><u>Landschaft</u> Die Flächen um das ehemalige Postamt sowie die Garagenanlagen südlich der Greifstraße und im Bereich der Bertolt-Brecht-Straße befinden sich am Rand des bebauten Siedlungsbereiches und werden durch vorhandene Wohnhausbebauungen im Umfeld, das Schulgebäude sowie die Gleisanlagen geprägt.</p>	Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades wird sich die Grundwasserneubildung verbessern Bei der Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. positiver Effekt durch Schaffung von städtebaulicher Ordnung in diesem Bereich		Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
Klima/Luft Landschaft	<p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Das denkmalgeschützte Stellwerk W3 soll langfristig saniert werden. Schutzwürdige Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.</p>			

3.4. ÄNDERUNGSFLÄCHE 4: HEIDENSTRASSE/GREIFSTRASSE

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 Bereich der Änderungsfläche Heidenstraße/Greifstraße ist ein Um- und Ausbau der Heidestraße sowie die Neuordnung und Gestaltung der Flächen zwischen der Heidenstraße und den Gleisen geplant. Hier sind nach Bedarf Abstandsrundflächen bzw. private Parkplätze anzuordnen.</p> <p>Außerdem ist die Grundstücksneuordnung und die Bebauung des östlichen Quartiersabschlusses Richtung Demminer Straße geplant.</p>	<p><u>Mensch</u> Das Umfeld wird bereits durch gemischte Nutzungen stark geprägt. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen nebeneinander ist gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.</p>	Durch das geplante Vorhaben werden Menschen außerhalb der Änderungsfläche nicht beeinträchtigt.		
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biototypen: 14.4 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) (geringes Biotoppotenzial) 14.7 Verkehrsfläche (OV) (geringes Biotoppotenzial) 10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH) (geringes Biotoppotenzial) 13.2 Siedlungsgebüsch/-hecke (PH)(mittleres Biotoppotenzial)</p> <p>Innerhalb der Grünfläche zwischen der Heidenstraße und den Gleisen sowie auf den Grundstücken im Bereich des Mischgebietes stehen nach § 18 NatschAG M-V geschützte Bäume.</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts</p>	<p>Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche</p> <p>Reduzierung der Vegetationsfläche bei der Errichtung von privaten Parkplätzen südlich der Heidenstraße</p>	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	Erhaltung, Schutz und Entwicklung des Gehölzbestandes
	<p><u>Boden</u> Sand-/ Lehm-/Ton-/Schuttanthropogene Böden; Stadt- und Industriegebiete, sehr heterogen</p>	Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Errichtung von Parkplätzen sowie ergänzende Bebauung innerhalb des Mischgebietes	keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	
	<p><u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen; in der Bauphase und auch</p>	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung

	bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.			
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter Klima/Luft Kultur- und Sachgüter	<u>Landschaft</u> Der Standort ist durch den gründerzeitlichen Baubestand der Bauflächen mit Mischnutzung nördlich der Heidenstraße sowie die teilweise brachliegende Grünfläche und private Parkplätze bis zu den Gleisanlagen geprägt.	Positiver Effekt durch Schaffung von städtebaulicher Ordnung in diesem Bereich		Erhaltung ausgewählter Gehölze Eingrünung der vorhandenen und geplanten Parkplätze

3.5. ÄNDERUNGSFLÄCHE 5: AM GÜTERBAHNHOF

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	
Die Änderungsfläche Am Güterbahnhof ist durch das vorhandene Gewerbegebiet im Bereich des Güterbahnhofs und den umliegenden Mischgebietsflächen geprägt. Neben der Sanierung der vorhandenen Straße am Güterbahnhof und der Erschließungsstraße am Pferdemarkt ist auch die Herstellung einer Verbindungsstraße zur Alfred-Lythall-Straße geplant. Außerdem sollen die Gebäude der Deutschen Bahn und das Eckgebäude am Friedrich-Engels-Ring saniert werden. Die Platzränder am Bahnhofsvorplatz sollen neugestaltet werden.	<u>Mensch</u> Die vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen sollen saniert bzw. umgestaltet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.	Der Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.		
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biototypen: 14.4 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) (geringes Biotoppotenzial) 14.3 Großformbebauung OG (geringes Biotoppotenzial) 13.2 Siedlungsgebüsch/-hecke (PH) (mittleres Biotoppotenzial)	Die geplante Entwicklung führt nicht zur Verringerung der Vegetationsfläche.		Erhaltung und Schutz des Gehölzbestandes
	<u>Boden</u> weitgehend versiegelte und anthropogen vorbelastete Fläche des Siedlungsbereiches	Der Versiegelungsgrad bleibt weitgehend unverändert.		
	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.	keine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildung		

Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Landschaft</u> Der Standort ist durch die gewerbliche Nutzung am Güterbahnhof sowie vorhandene Villenbebauung am Friedrich-Engels-Ring geprägt.	Bei einer Sanierung der Verkehrsflächen sowie der einzelnen Gebäude und Freianlagen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.	Erhaltung und Schutz der straßenbegleitenden Gehölze
Klima/ Luft Kultur- und Sachgüter			

3.6. ÄNDERUNGSFLÄCHE 6: AM SÜDBAHNHOF

Für diesen Teilbereich der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes wird der Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ aufgestellt.

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	
Auf den weitgehend beräumten und brachliegenden Flächen soll neue und ergänzende Bebauung zum Abrundung des Wohnquartiers errichtet werden. Außerdem ist die Errichtung von neuen und die Sanierung der vorhandenen Erschließungsstraßen geplant. Der Regionalbusbahnhof soll in Verbindung mit dem Stadtbushof saniert werden.	<u>Mensch</u> Die geplanten Wohnbauflächen schließen im Süden und Westen an vorhandenen Siedlungsflächen an und werden im Osten durch die Verkehrsflächen begrenzt. Im Norden befinden sich die Gleisanlagen. Die Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umgebende Wohnbebauung sind auf der Ebene des B-Planes zu untersuchen. Ggf. notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen.	Im Plangebiet wird die geordnete Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gewährleistet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.		Auf der Ebene des Planverfahrens sind die zu erwartenden Lärmbelastungen zu ermitteln. Beim Neubau der Quartierabrundung ist die Anordnung der Gebäude einschließlich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen neu festzulegen.
	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen: 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O) OV (geringes Biotoppotenzial) Auf den unversiegelten Flächen nördlich der Gleisanlagen entwickelten sich ruderaler Trittsfluren. 14.7 Verkehrsflächen OV (geringes Biotoppotenzial)	Reduzierung der Vegetationsfläche, vor allem in Teilbereichen der geplanten Wohnbebauung	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Wohngebietes Die Ruderalfluren im Bereich des geplanten Wohngebietes weisen Potenzial für das Vorkommen von Zauneidechsen auf. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen.
	<u>Boden</u> Sand-/ Lehm-/ Ton-/Schuttanthropogene Böden; Stadt- und Industriegebiete, sehr heterogen durch langjährige anthropogene Nutzung vorbelastet	Erhöhung des Versiegelungsgrades	keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	Ein eventueller Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.	Reduzierung der Grundwasserneubildung	keine Reduzierung der Grundwasserneubildung	Berücksichtigung des Sorgfaltsgebotes des § 5 WHG beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Klima/Luft Kultur- und Sachgüter				Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
	<u>Landschaft</u> Der Standort für die geplante Wohnbebauung ist durch die angrenzende Wohnbebauung sowie die im Osten und Norden anschließenden Flächen der Busbahnhöfe und der deutschen Bahn geprägt.	Die Entfernung der städtebaulichen Missstände trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Bei einer Umnutzung bzw. Wiederbelebung des Standortes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.		Erhaltung der geschützten Bäume, randliche Eingrünung sowie Gehölzpflanzungen innerhalb des Wohngebietes

3.7. ÄNDERUNGSFLÄCHE 7: JOHANNESSTRAßE

Für die Änderungsfläche 7 „Johannesstraße“ wurde im Jahr 2005 ein einfacher Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2012 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit dem Ziel der Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherung gewerblicher Bauflächen, durchgeführt. Mit der 2. Änderung, einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

Für die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

Umweltrelevante Inhalte der 2. Änderung des B-Planes Nr. 22 beziehen sich ausschließlich auf Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutz). Durch die B-Plan-Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen und keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Die relevanten Inhalte des Umweltberichtes wurden abgeschichtet und zusammen mit den im Rahmen der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ voraussichtlichen Umweltauswirkungen in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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>Südlich der Johannesstraße befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. In diesem Bereich ist die Sanierung bzw. der Abbruch der leerstehenden und langfristig nicht mehr zu nutzenden Bausubstanz sowie eine verkehrliche Anbindung an die Demminer Straße geplant. Des Weiteren ist auch ein Um- und Ausbau der Ihlenfelder Straße sowie eine Sicherung und ein Ausbau der Ladestraße für den Transportgüterumschlag beabsichtigt.</p>	<p><u>Mensch</u> Die Flächen werden bereits baulich genutzt und liegen somit im Innenbereich. Die Art der Nutzung ist lt. B-Plan in Allgemeine Wohn- und Mischgebiete, in ein Gemeinbedarfsgebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert. Im Plangebiet wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich des Lärms festgesetzt. Eine Änderung der Nutzung der Flächen ist nicht geplant.</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben wird das Schutzgut Mensch nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Durch die verkehrliche Anbindung der Johannesstraße an die Demminer Straße erfolgt eine wesentliche Aufwertung dieses Rahmenplanbereiches.</p>		<p>Mit der 2. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.</p> <p>Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich des Lärms</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen: 14.3 Großformbebauung (OG) (geringes Biotoppotenzial) 14.4 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) (geringes Biotoppotenzial) 14.8 Industrie- und Gewerbefläche (OI) (geringes Biotoppotenzial) 14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete (OB) (geringes Biotoppotenzial) 13.9 Sport- und Freizeitanlage (PZ) (geringes Biotoppotenzial)</p> <p>Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts.</p>	<p>Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzungen so gut wie keinen Erholungswert. Lediglich im unmittelbaren Wohnumfeld sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich gestaltete Grünflächen, die jedoch einer eingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit unterliegen.</p>		<p>Erhaltung, Schutz und Entwicklung des Gehölzbestandes</p>

	<p><u>Boden</u> Aufschüttungen über Sand und/oder Kies als bedingt tragfähig bzw. tragfähig bezeichnet. Die Aufschüttungen sind kleiner/gleich 1 m, Sand und Kies größer als 5 m mächtig. Der Boden des Plangebietes hat bezüglich Ertragspotential, Versickerungsfähigkeit und biotischem Entwicklungspotenzial als bebauter Bereich einen geringen Wert.</p>	Das B-Plan-Gebiet ist bereits bis an die Grenzen der Zulässigkeit versiegelt. Es sind also kaum weitere Versiegelungen zu erwarten. Die Neubebauung der Flächen ist nur bei der Entsiegelung der vorhandenen Flächen möglich.	keine Änderung des Versiegelungsgrades	Die Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von streng geschützten Arten zu prüfen.
	<p><u>Wasser</u> Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen; in der Bauphase und auch bei Nutzung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.</p>	keine Änderung der Grundwasserneubildung	keine Änderung Grundwasserneubildung	Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<p><u>Landschaft</u> Der Wohnbebauung ist durch die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen geprägt. Der Standort hat einen geringen Erholungswert.</p>	positiver Effekt durch Beseitigung der leerstehenden und ungenutzten Bebauung		Erhaltung ausgewählter Gehölze
Klima/Luft Kultur- und Sachgüter				

3.8. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER WIRKUNGEN

Die Tabellen zu den Änderungsflächen enthalten Vorschläge für die auf dem jeweiligen Standort zum gegenwärtigen Planungsstand relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Im Bereich der Änderungsfläche „Bereich um das ehemalige Bahnpostamt/Bertolt Brecht Straße“ werden im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung von Wohngebieten weiträumige Flächenentsiegelungen erfolgen. Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März. Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d. h.

im Zeitraum von Oktober bis März. Die Gehölze und Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen für die Änderungsflächen erforderlich werden, hängt u. a. vom Maß der baulichen Nutzung, d. h. vom Ausmaß des Eingriffs sowie von der Art und dem Umfang der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Änderungsflächen ab.

Entsprechende Festsetzungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Einzelfall bei der Umsetzung des konkreten Vorhabens getroffen.

Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann dann festgestellt werden, ob Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Kompensationsdefizit sowie der Art und der Kompensationswertzahl der Maßnahmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es gelten die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG. Möglich sind z. B. Festlegungen zur Bauzeitregelung; die Baufelderschließung sowie Baumaßnahmen sollten dann nur außerhalb der Hauptvogelbrutzeit, die vom 15. März bis 31. Juli eines Jahres definiert wird, zugelassen werden.

3.9. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleibt es bei der bisherigen Nutzung des Gebietes. Die Bereiche:

- „Nördliches Bahnhofsumfeld“
- „Bereich um das ehemalige Postamt/Bertolt Brecht-Straße“ sowie - „Am Südbahnhof“

würden nicht überplant werden und langsam verbrachen. Eine Nachnutzung der brachliegenden Flächen mit Wohn- und Gewerbeansiedlung würde unterbleiben und es müssten diese Nutzungen an anderen Stellen im Stadtgebiet unter Inanspruchnahme von Freiraum errichtet werden.

Mit der Planung wird somit auch der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 1 BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens bleiben die denkmalgeschützten Gebäude dauerhaft erhalten. Mit der Entscheidung für die Sanierung von Gebäuden im Bereich „Nördliches Bahnhofsumfeld“ wird ein langsames Verschwinden und Verfallen dieser Baudenkmale verhindert.

Durch die Verbesserung des Verkehrssystems, durch die Sanierung der vorhandenen sowie den Bau von neuen Straßen und Wegen erfolgt eine Aufwertung des zentral gelegenen Gebietes von Neubrandenburg.

3.10. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der städtebauliche Rahmenplan „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ wurde von der Stadtvertretung Neubrandenburg im Jahr 2008 beschlossen.

Mit der 1. Fortschreibung werden Überplanungen hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklungen sowie der Änderung der Nutzung auf bestimmten Bauflächen berücksichtigt.

Die Planung ist standortgebunden. Die Umnutzung der Fläche entspricht naturschutzfachlichen Zielen für die Wiedernutzbarmachung von anthropogen vorbelasteten Flächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Ergebnis stehen keine weiteren Alternativen für die konkreten Vorhaben zur Verfügung.

3.11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.11.1. MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen die technischen Verfahren nicht zur Anwendung.

3.11.2. HINWEISE ZU DURCHFÜHRUNG DER ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen oder speziellen Genehmigungen zum Beispiel nach dem BImSchG entstehen. Denkbar sind die Überwachung der Emissionen der Gewerbebetriebe in Mischgebieten und in Gewerbegebieten in Nachbarschaft zu Wohngebieten sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt, ihren städtebaulichen Rahmenplan „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ fortzuschreiben und die Nutzungen der Flächen den aktuellen und geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des Sanierungsgebietes „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ anzupassen. Im Rahmen der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Zunächst wurde im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind. Die Vorprüfung ergab folgendes:

Da stadtspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsflächen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, erfolgte Vorhaben bezogen. Sie wurde einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch aufbereitet.

Auf Grund der geringfügigen Inanspruchnahme von anthropogen vorbelasteten Standorten im Bereich des Rahmenplanes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ der Stadt Neubrandenburg weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung sowie für die Rodung von Gehölzen.

Ob Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden, kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgestellt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes „Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“ der Stadt Neubrandenburg keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wildlebender Pflanzenarten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis +Mecklenburgische Seenplatte. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

Die Stadt Neubrandenburg wird die Auswirkungen auf die geschützten Arten im Fall der Änderungsflächen „Nördliches Bahnhofsumfeld“, Am Südbahnhof“ und „Johannesstraße“ auf

der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Für den Fall, dass keine Bebauungspläne aufgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange abschließend im Rahmen der Vorhabengenehmigungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Im Bereich der Änderungsfläche „Bereich um das ehemalige Bahnpostamt/Bertolt-Brecht-Straße“ wird im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung von Wohngebieten weiträumige Flächenentsiegelung erfolgen.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.

Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März. Die Gehölze und Gebäude sind vor ihrem Abbruch durch einen Fachgutachter zu überprüfen.