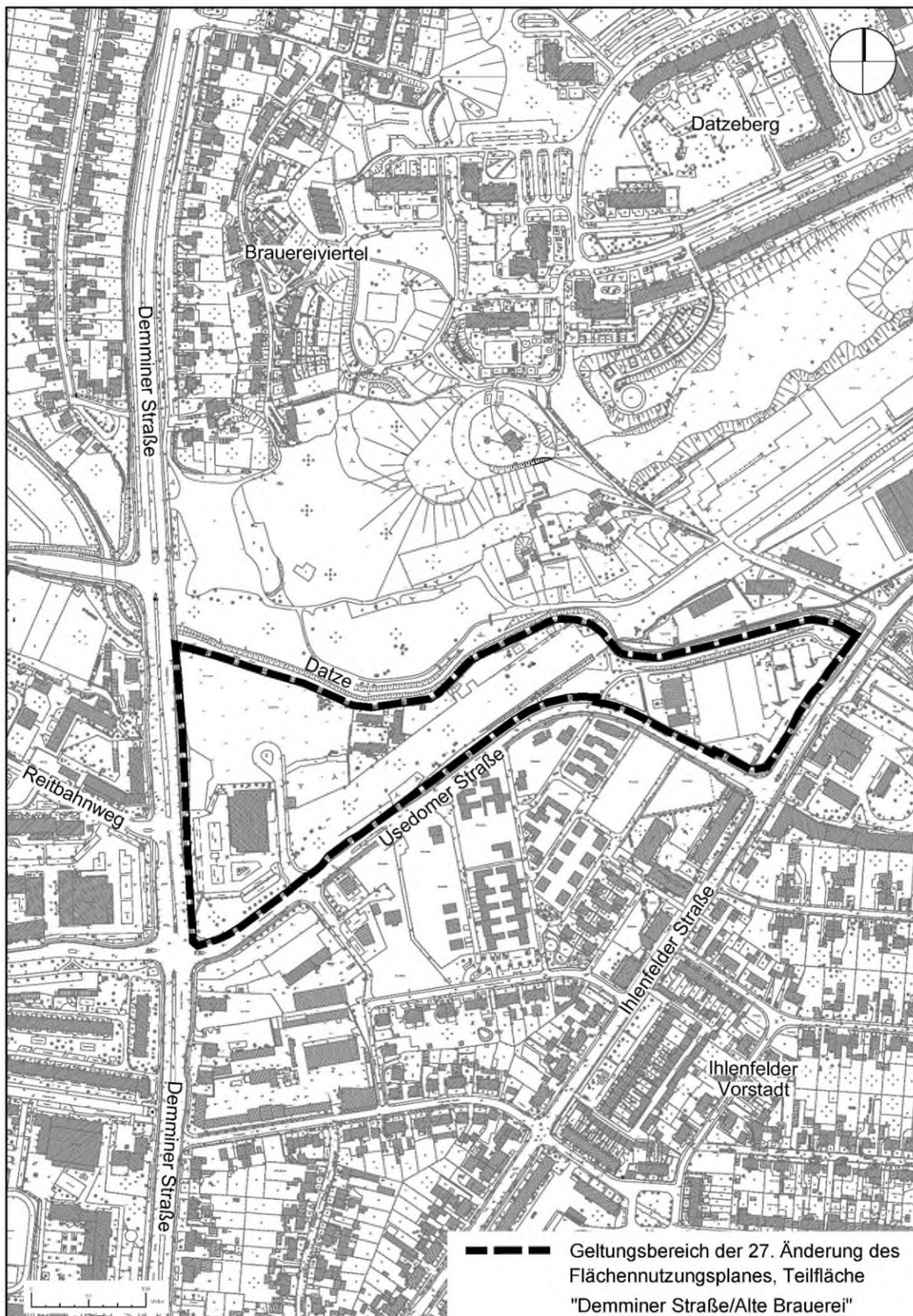


Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

27. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

Begründung (Stand Oktober 2025)

Übersichtsplan



**Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“
(Stand 15.10.2025)**

Inhalt

1.	Planungsziel	4
2.	Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Änderungsanlass	4
4.	Ziele und Zweck der Planung	5
5.	Planinhalt.....	6
6.	Planungsalternativen.....	7
7.	Wesentliche Auswirkungen.....	7
8.	Umweltbericht (siehe Anlage > Kunhart Freiraumplanung 09.10.2025)	8

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 22.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“ gefasst.

1. Planungsziel

Das Planungsziel ist die Umnutzung einer Gewerbebrache für die Ansiedlung eines Möbel-fachmarktes und die Entwicklung gemischter Nutzungen, die Sicherung des bestehenden Versorgungsstandortes für den (Lebensmittel-)Einzelhandel und die Entwicklung eines Grünverbunds entlang der Datze.

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend die Fläche der ehemaligen Alten Brauerei an der Demminer Straße und wird begrenzt durch:

im Norden: die Datze,
im Osten: die Ihlenfelder Straße,
im Süden: die Usedomer Straße (die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 74.2 „Wolgaster Straße“),
im Westen: die Demminer Straße

Das ca. 5,8 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ihlenfelder Vorstadt unterhalb des Datzeberges. Es erstreckt sich in West-Ost-Richtung ausgehend von der Demminer Straße entlang der Datze – zwischen dieser und der Usedomer Straße – bis zur Ihlenfelder Straße. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Alten Brauerei und Teilflächen eines früheren Energieversorgungsunternehmens, deren Nutzung an dieser Stelle in der ersten Hälfte der 1990er Jahre schrittweise eingestellt wurde. Unmittelbar nördlich grenzen das Flüsschen Datze und der Grünraum des Datzeberges (Südhang) an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet „Ihlenfelder Straße“, im Süden an das ab 1996 neu entstandene, durch Einfamilienhausbebauung geprägte Wohngebiet „Wolgaster Straße“.

Das Plangebiet ist derzeit nur im Westen an der Demminer Straße (mit einem Lebensmittelmarkt und zugehörigen Stellplätzen, einem Wohnhaus mit Nebengebäuden) und im östlichen Teil (gewerbliche/soziale Einrichtung – Kolpingwerkstatt, einem 2021/2022 neu errichteten Garagenkomplex und einer Kleinschwimmhalle/Sauna mit Stellplätzen) bebaut. Ansonsten wurden nach 1995 diverse Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Garagen und auch die Gleise der ehemaligen Bahnstrecke Neubrandenburg – Friedland abgerissen bzw. zurückgebaut und größere Teilflächen entsiegelt. Der überwiegende Teil der ehemaligen Betriebsflächen fiel danach brach, so dass durch Sukzession teilweise Gehölze und Bäume aufgewachsen sind. *Im westlichen Planbereich ist so eine ca. 1,2 ha große Fläche inzwischen als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) einzustufen.*

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) ist der Bereich bisher überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, außerdem der Uferstreifen entlang der Datze als Grünfläche und der nordwestliche Bereich als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Knotenpunkt der geplanten Ortsumgehungsstraße mit der Demminer Straße).

3. Änderungsanlass

Die beabsichtigte Planänderung soll parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ erfolgen. Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat dazu am 22.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des FNP gefasst.

Seit Mitte der 1990er Jahre bemühte sich die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – u. a. im Rahmen einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ - die Flächen neu zu ordnen und öffentlich zu erschließen, um auf dem betreffenden Gelände Gewerbebetriebe bzw. Versorgungseinrichtungen für das nördliche Stadtgebiet anzusiedeln, was sich v. a. aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und Flächenzuschnitte schwierig gestaltete. Mit dem Neubau eines Lebensmitteldiscounters an der Demminer Straße und der Wiederbebauung ehemaliger Gewerbeflächen an der Ihlenfelder Straße konnten erste Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Nach dem Erwerb größerer, bisher brachliegender Teilflächen im Jahr 2021 möchte nun ein privater Vorhabenträger an der Demminer Straße einen Möbelfachmarkt errichten und kleinere Teilflächen an der Usedomer Straße für gemischte Nutzungen entwickeln.

Dazu wurde am 22.10.2020 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ gefasst (Beschluss STV 11/17/2020). Anlass dafür waren Anträge auf Änderung des gültigen einfachen Bebauungsplanes für die Ansiedlung eines Möbelmarktes und für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes. Zum damaligen Zeitpunkt war von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgegangen worden. Im Zuge inzwischen durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde hat sich herausgestellt, dass auf großen Teilflächen des Plangebietes Umweltbelange betroffen sind, die eine weitere Prüfung und Bewertung im Rahmen eines normalen B-Plan-Änderungsverfahrens und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordern. Wegen der außerdem bereits o. g. Absichten zur Entwicklung gemischter Bauflächen sind weitere Umweltbelange zu berücksichtigen (Immissionsschutz).

Damit sind auch die Grundzüge der städtebaulichen Planung im FNP berührt und es ist ein Änderungsverfahren durchzuführen. Dieses soll im Parallelverfahren zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ erfolgen.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Planung soll die Umnutzung bisher planungsrechtlich gesicherter aber teilweise brachgefallener gewerblicher Bauflächen ermöglichen und bauplanungsrechtlich vorbereiten. In Ergänzung zu den östlich angrenzenden Gewerbeflächen sollen Sondernutzungen für den Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Möbelfachmarkt) ermöglicht werden. Diese sollen verträglich zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen eingeordnet werden. Diese städtebauliche Zielstellung ist auch mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (2019) verträglich, da es sich bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt um einen städtebaulich integrierten, solitären Versorgungsstandort (in Ergänzung der Nahversorgungszentren/zentralen Versorgungsbereiche im Reitbahnviertel, Vogelviertel und der Ihlenfelder Vorstadt) handelt. Der geplante Möbelfachmarkt mit ca. 5.500 m² Verkaufsfläche soll die oberzentrale Versorgungsfunktion der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg weiter stärken und wird auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt.

Um Immissionsschutzkonflikte mit den bestehenden Gewerbenutzungen im Osten, der Wohnbebauung im Süden als auch zwischen den neuen angestrebten Nutzungen zu vermeiden, sollen an der Usedomer Straße gemischte Nutzungen ermöglicht werden. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 74.3 „Alte Brauerei“.

Städtebaulich sind eine Schließung der Baulücken an der Demminer Straße und an der Usedomer Straße sowie die Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum „Grünraum Datze“ beabsichtigt.

Gesamtstädtisch soll ein zusätzliches, für Einzelhandelsansiedlungen nutzbares Angebot im Sinne der Revitalisierung vorhandener Siedlungsflächenpotenziale geschaffen und damit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte Rechnung getragen werden. Diese umfassen hier u. a. die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten, die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung bebauter Gebiete.

Entsprechend dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ wird einem städtebaulich gut integrierten, erschlossenen 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 (planerisch) nicht:

Im westlichen Teilbereich wird die Darstellung der bisherigen gewerblichen Baufläche in Sondergebietsfläche „Versorgungsstandort“ und „Möbelfachmarkt“ geändert. Damit soll einerseits der vorhandene Lebensmittelmarkt durch geringfügige Flächenerweiterung am Standort gesichert und andererseits die Ansiedlung eines Möbelfachmarkts ermöglicht werden. Da für die Planung einer städtischen Hauptverkehrsstraße (ehem. 2. Bauabschnitt der Ortsumgehungsstraße B 104/B 96) nicht mehr von einer planfreien Verknüpfung mit der Demminer Straße (L 35) auszugehen ist, verringert sich der Flächenbedarf hierfür – die Darstellung der Verkehrsfläche entfällt.

Im mittleren Planteil wird statt einer gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt. Das bestehende Wohngehöft soll abgerissen, die aufgegebenen Kleingärten und die Fläche der abgerissenen Garagen und des zurückgebauten Bahngleises parallel zur Usedomer Straße sollen für eine Neubebauung in gemischter Nutzungsstruktur (im B-Plan: Mischgebiet) entwickelt werden. An der Usedomer Straße sind dafür bereits die entsprechenden Grundstückszufahrten für die verkehrliche Erschließung vorhanden.

Im östlichen Planteil wurde an der Usedomer Straße bereits eine Grünfläche als Bolzplatz für das benachbarte Wohngebiet „Wolgaster Straße“ angelegt – die Darstellung der Grünfläche im FNP wird entsprechend angepasst. Die Erweiterung des Grünzuges an der Datze bzw. entlang der Ihlenfelder Straße wurde ebenfalls geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wird die Grünfläche entlang der Datze im Bereich des zurückgebauten Bahngleises geringfügig erweitert. Der restliche Teil ist bis auf kleinere Splitterflächen bereits wieder gewerblich genutzt (Sozialwerkstatt, Garagen/Storage, Kleinschwimmhalle). Die Darstellung der bestehenden gewerblichen Baufläche wird für diese Nutzungen nicht geändert.

Außerdem werden entsprechend dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP für die Gesamtstadt (Stand 04.06.2021) die in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde/Landkreis Mecklenburgische Seenplatte dort gekennzeichneten, im Altlastenkataster geführten Altlasten/Altstandorte per Symbol als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ auch hier gekennzeichnet. Detailliertere Ausführungen dazu erfolgen im Umweltbericht sowie im B-Plan Nr. 74.3.

Änderung von Darstellungen (Übersicht)

bisherige Darstellung im FNP	geänderte Darstellung
gewerbliche Baufläche ca. 4,22 ha	gewerbliche Baufläche ca. 1,05 ha Sondergebiet Versorgungsstandort ca. 0,84 ha Sondergebiet Möbelfachmarkt ca. 1,53 ha gemischte Baufläche ca. 0,96 ha Grünfläche (s. u.)
überörtliche Hauptverkehrsstraße (mit Signatur Lärmschutz) ca. 0,3 ha	Sondergebiet Möbelfachmarkt (s. o.)
Flächen für Bahnanlagen ca. 0,03 ha	Grünfläche (s. u.)
<i>Zwischensumme Bauflächen: ca. 4,55 ha</i>	<i>Zwischensumme Bauflächen: 4,38 ha</i>
Grünfläche ca. 1,24 ha	Grünfläche ca. 1,42 ha
	Symbol Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Flächenbilanz Bauflächen/Freiflächen:	+ 0,18 ha (neue Freifläche)

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

Konkrete Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Umweltbelangen erfolgen im Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ (vgl. Entwurf und dazugehörige Begründung mit Umweltbericht).

6. Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden – es soll eine Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen (bisher planungsrechtlich gesicherter, erschlossener gewerblicher Bauflächen) für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und die Entwicklung gemischter Nutzungen erfolgen. Die Ortsgebundenheit für den Möbelfachmarkt ergibt sich aus der vom Vorhabenträger im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchung, den Eigentumsverhältnissen (der zur Verfügung stehenden Fläche) sowie der Lage an einer Hauptverkehrsstraße.

Für die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen sind die Bemühungen zur Neu- oder Wiederansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben v. a. aufgrund der Nachbarschaft zum neu entstandenen Wohngebiet „Wolgaster Straße“ (Rücksichtnahmegebot, Einschränkungen hinsichtlich möglicher Emissionen), des ungünstigen Flächenzuschnitts und der zeitlich unbestimmten Realisierung der Ortsumgehungsstraße B 104/B 96 nur teilweise erfolgreich gewesen. Ein Bedarf für andere Sondernutzungen, Gemeinbedarf oder (weiterhin) eingeschränkte gewerbliche Nutzungen ist im Plangebiet aus gesamtstädtischer Sicht nicht gegeben. Dem wurde bereits auch im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Rechnung getragen (vgl. Darstellungen im Vorentwurf vom 04.06.2021, dazu wurden während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange - mit Ausnahme der im weiteren Verfahren zu beachtenden Belange des Arten- und Biotopschutzes - keine Einwände oder Bedenken vorgebracht).

7. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden planungsrechtlich gesicherte aber brachgefallene gewerbliche Bauflächen für den Einzelhandel und gemischte Nutzungen reaktiviert. Das Ange-

bot des Oberzentrums Neubrandenburg an Sondergebietsflächen für den Einzelhandel (Lebensmittel, Möbel) wird geringfügig erweitert. Da es sich um bereits erschlossene Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet handelt, wird die anliegende technische und verkehrliche Infrastruktur zukünftig besser ausgelastet. *Für einzelne Medien (Elektrizität, Niederschlagswasser, Fernwärme) werden Kapazitätserweiterungen erforderlich, die auf der Grundlage verbindlicher Anschlussanmeldungen der Einzelvorhaben zu prüfen sind.*

Städtebaulich werden Gewerbebrachen besser in das Siedlungsgefüge integriert. Damit kann der Ortsrand der Ihlenfelder Vorstadt an der Datze baulich und freiraumgestalterisch aufgewertet werden.

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

Das Wiedernutzungspotenzial von Siedlungsflächen im Bestand (im Innenbereich) wird durch die vorgeschlagene Umnutzung gestärkt. Es werden Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen an einer Hauptverkehrsstraße und gewerbliche bzw. Wohnnutzungen 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. Entlang der Datze kann der ab Anfang der 2000er Jahre angelegte Grünzug auch auf der südlichen Seite vollendet werden. *Durch die Ergänzung des linksseitigen Gehölzsaumes (Ufervegetation im Gewässerentwicklungsraum) können gleichzeitig strukturverbessernde Maßnahmen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden.*

Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden durch den Grundstückseigentümer durch den Erwerb von Waldpunkten ausgeglichen.

8. Umweltbericht (siehe Anlage > Kunhart Freiraumplanung 09.10.2025)

Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Planverfahren erfolgte eine Konkretisierung der Planung, der Umweltbericht wurde entsprechend vervollständigt.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung bleibt die im Entwurf getroffene Gesamtbewertung bestehen:

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

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Demminer Straße/Alte Brauerei“

Umweltbericht

Punkt 8 der Begründung

Verfasser:



Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg

☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

e-mail: kuhnhart@gmx.net

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)

Neubrandenburg, den 09.10.2025

Inhaltsverzeichnis Teil II

1.	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	5
1.1.1	Beschreibung der Darstellungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	5
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens.....	6
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	7
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes.....	7
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	10
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	10
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .	17
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	
2.2.2	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	21
2.2.3	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	21
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	21
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	22
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	22
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
3.	Zusätzliche Angaben	23

3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	23
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	23
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022).....	4
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	5
Abb. 3:	Geplante Nutzungen laut 27. Änderung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)	6
Abb. 4:	Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022)	8
Abb. 5:	Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022).....	14
Abb. 6:	Altlasten und altlastverdächtige Flächen (Quelle: Altlastenkataster Landkreis MSE)	16

Tabellenverzeichnis

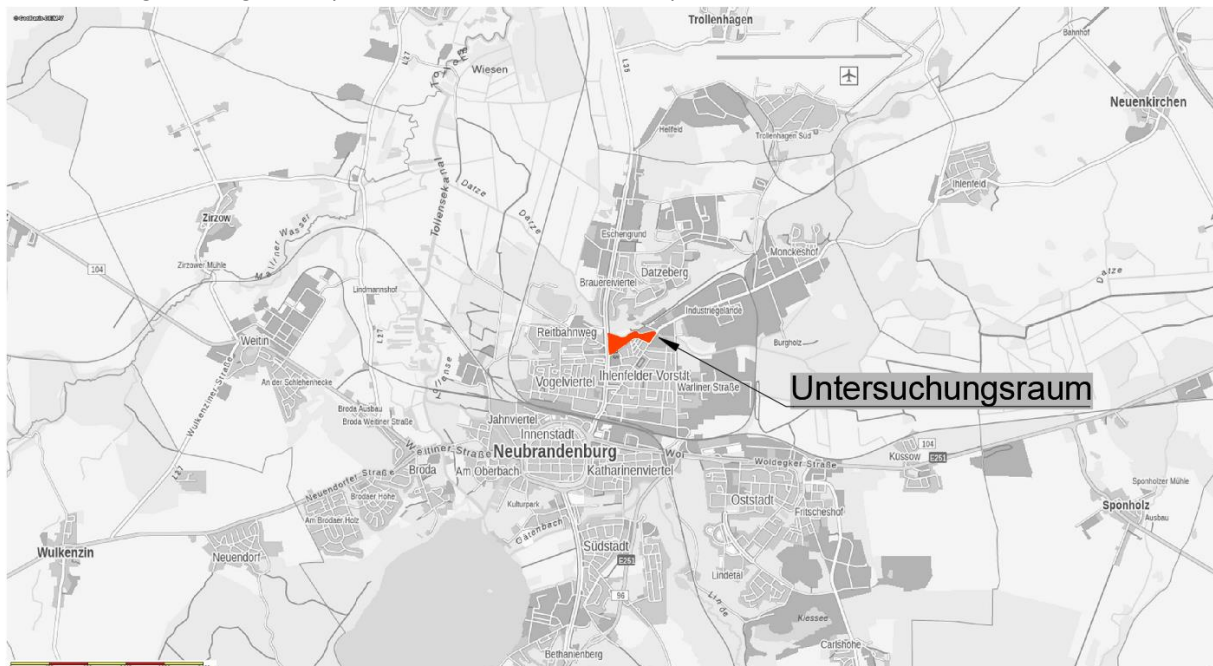
Tabelle 1:	Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	10
Tabelle 3:	Altstandorte im Untersuchungsraum (Begründung zum FNP).....	15
Tabelle 4:	Wirkungsprognose bezogen auf die Schutzgüter	17

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungseretzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

Abb. 1: Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022)



1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

1.1.1 Beschreibung der Darstellungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der 27. Änderung werden im ca. 5,8 ha großen Geltungsbereich die bisherigen Gewerbeflächen im westlichen Teil des Plangebietes in Sondergebiete und in eine gemischte Baufläche aufgeteilt. Die geplanten Sondergebiete sollen der Versorgung und als Möbelmarkt dienen. Die Verkehrsfläche (Hauptverkehrsstraße, hier Knotenpunkt der geplanten Ortsumgehung mit der Demminer Straße/L 35) wird ebenfalls in Sondergebiet Möbelmarkt umgewidmet. Die bisher dargestellten Grünflächen und das Gewerbe im Osten bleiben erhalten. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche wird als Grünfläche dargestellt. Die laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) möglichen Grundflächenzahlen (GRZ) lassen auf den Bauflächen, wie bisher, Versiegelungen bis zu 80% zu. Die Gebäude werden 8 bis 10 m hoch.

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (i. d. F. d. Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt 21.12.2022)

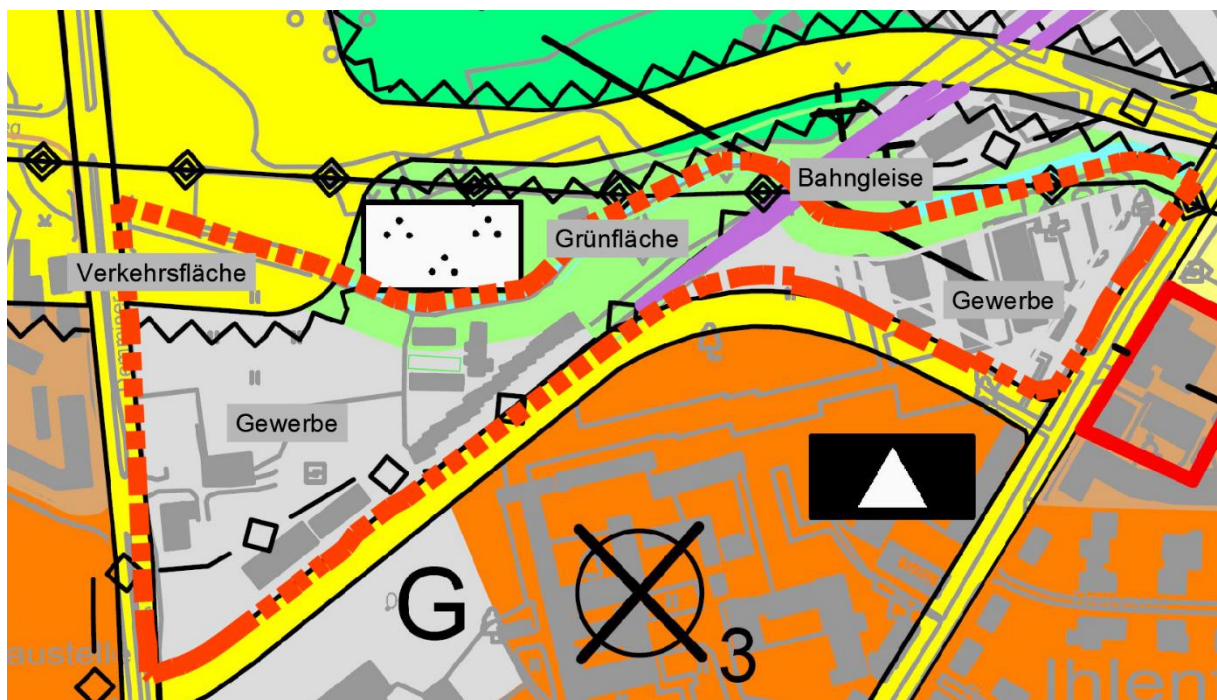
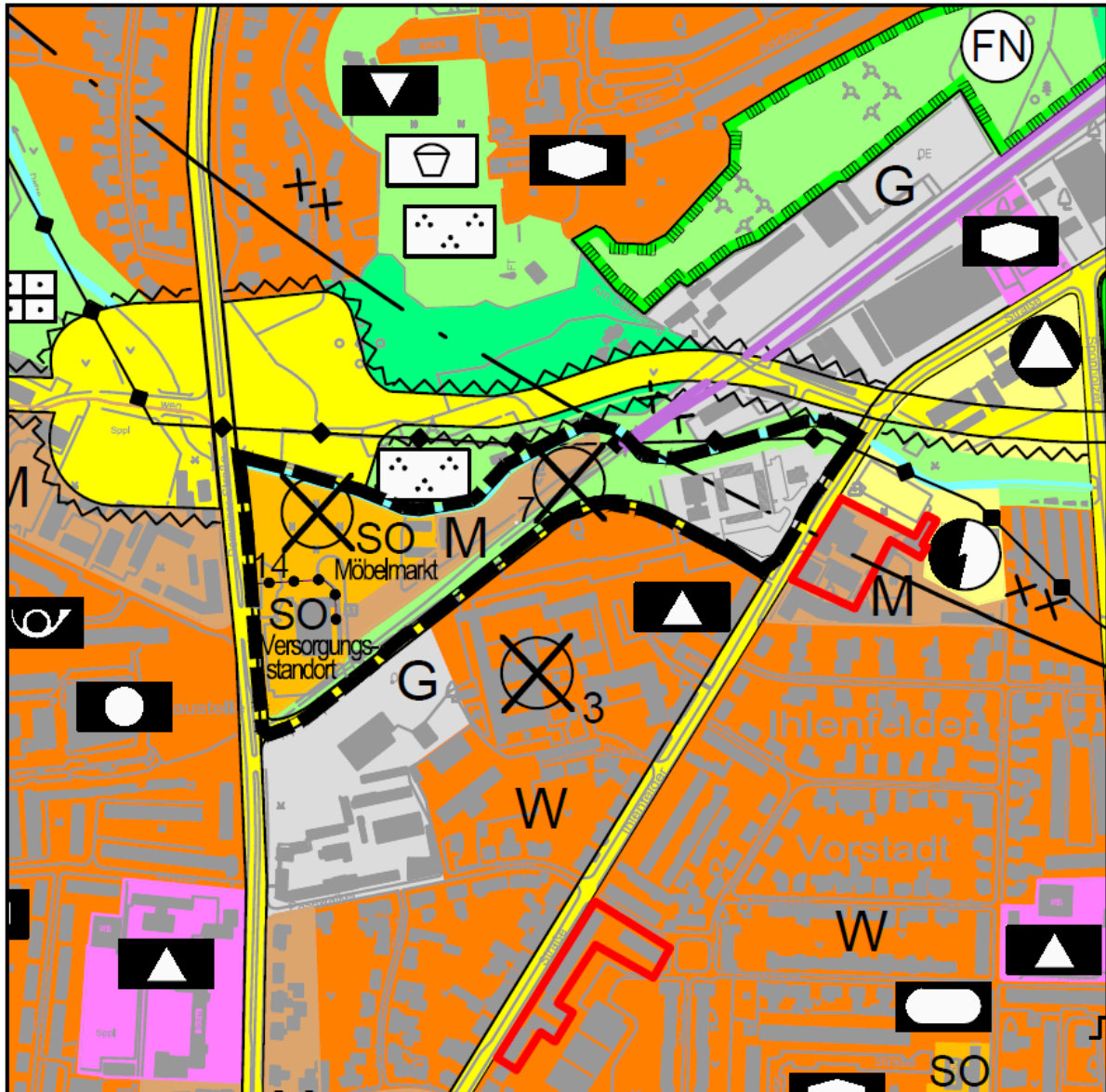


Abb. 3: Geplante Nutzungen laut 27. Änderung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Im Vergleich zur bestehenden Planung verursacht die 27. Änderung keine zusätzlichen Versiegelungen. Die Bahnanlage wird zur Grünfläche, Verkehrsfläche zur Baufläche umgewandelt. Damit wird der angestrebte Anteil an Grünmasse und unversiegelten Flächen erhöht. Die hohen zulässigen Immissionen der derzeit festgesetzten Gewerbegebiete werden sich durch die Ausweisung von Sonder- und gemischten Flächen möglicherweise verringern.

Die bisherige planungsrechtliche Darstellung widerspricht den realen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist zu etwa 36% versiegelt und zu etwa 30% gehölzbestanden. Die restlichen 34% sind offene überwiegend mit Landreitgras bewachsene Brachflächen, auf denen einzelne Bäume stehen.

Die 27. Änderung verursacht somit aus planungsrechtlicher Sicht keine Eingriffe. Gehölzbestand und artenschutzrechtliche Belange können jedoch betroffen sein. Dies wird auf der Ebene der B-Planung detaillierter behandelt.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Vorentwurf wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Seitens der Genehmigungsbehörde und der beteiligten Umweltbehörde wurden keine Einwände dazu erhoben. Tabelle 1 war somit Grundlage der Untersuchungen.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert. Die Überplanung der Änderungsfläche verursacht demnach Eingriffe.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert. Diese wird auf der nächsten Planungsebene konkret behandelt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen werden auf der nächsten Verfahrensebene durchgeführt.

Die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der geschützten Bäume und Baumreihen sind zu beachten. Die Belange des Einzelbaum- und Alleenschutzes werden auf der nächsten Planungsebene konkretisiert.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung) oder SPA (Special Protection Area - Vogelschutzgebiet) beeinträchtigen können. 120 m nördlich bzw. 1,5 km südlich befindet sich das GGB DE_2445-302 „Brauereikeller“ bzw. „Eiskeller“. Eine 2023 durchgeführte FFH- Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg schließt eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des GGB durch die Planungsziele der Änderung aus. Diese Aussage lässt sich auf die vorliegende 27. Änderung des FNP übertragen.

Das Plangebiet überlagert im Norden den 5 m Gewässerrandstreifen der Datze nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit einer Fläche für Naturschutz.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP M-V) liegen für das Plangebiet keine besonderen Funktionsausprägungen, Erfordernisse oder Maßnahmen vor.

Abb. 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),

- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume nach §§18/19 NatSchAG MV.
- Das Vorhaben liegt ca. 1,3 km südöstlich des GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“
- Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km nördlich bzw. 120 m südlich des GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“
- Das Vorhaben liegt ca. 800 m südöstlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 77a „Tollenseniederung (Mecklenburgische Seenplatte)“
- Das Vorhaben befindet sich ca. 2,7 km östlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 1 Torfwiese: Woggersiner Straße“
- Das Vorhaben liegt ca. 1,2 km südwestlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 4 „Soll auf dem Datzeberg“
- Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV
- Im 200 m Radius des Untersuchungsbereiches sind folgende geschützte Biotope vorhanden:
- NBG00585 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
 - NBG00604 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Naturnahe Feldgehölze; Trocken- und Magerrasen

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In nachfolgender Tabelle wird der Zustand der Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und auf einer 4 stufigen Skala (gering/mittel/ hoch/sehr hoch) bewertet.

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

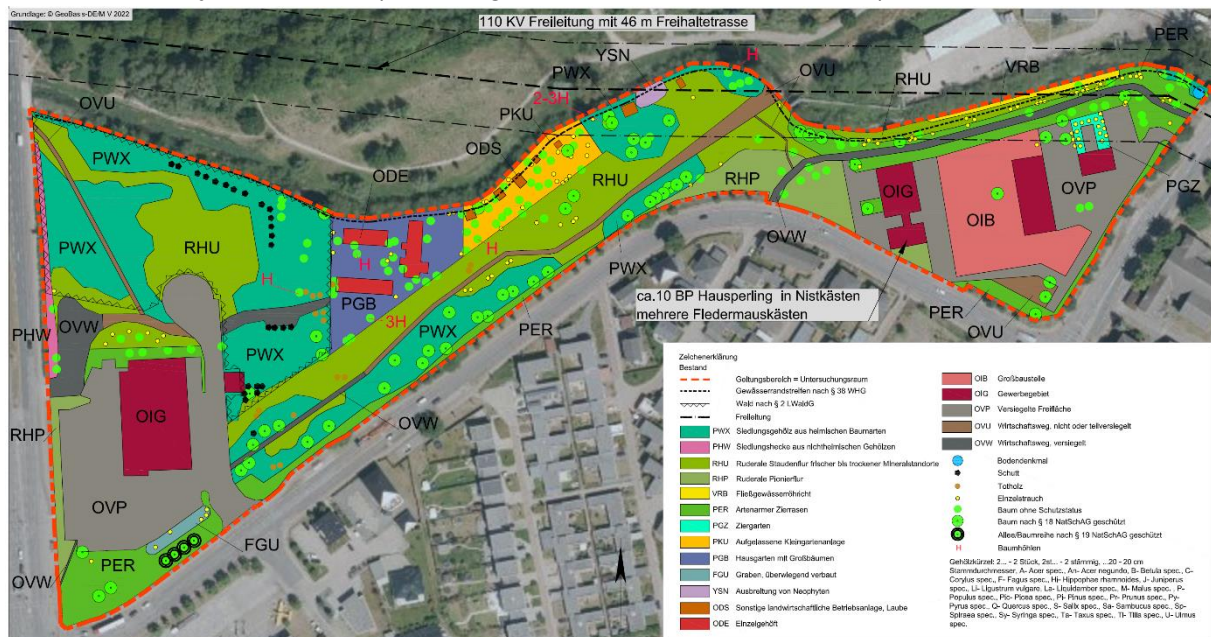
Schutzgut	Bestand unter Beachtung der zulässigen Nutzungen	Ökologischer Wert unter Einbeziehung der zulässigen Nutzungen
Fläche	Hierbei sollten die Kriterien Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit,	gering

	<p>Entlastungswirkung und Flächenbedarf berücksichtigt werden.</p> <p>Das 5,8 ha große Plangebiet der 27. Änderung ist Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Überwiegend sind Gewerbegebiete zulässig. Der derzeitige Flächennutzungsplan sichert diese Nutzungen und diesen Flächenbedarf dauerhaft und entlastet damit Flächen im Außenbereich die bisher nicht beansprucht wurden.</p>	
Mensch	<p>Das Plangebiet wird an drei Seiten von Straßen und an einer Seite von der Datzze begrenzt. Es beinhaltet einen Versorgungsmarkt, eine Sozialeinrichtung/Werkstatt und einen Wassergymnastikbetrieb, übt keine bedeutende Erholungsfunktion aus und ist durch die Immissionen der vorgenannten Nutzungen vorbelastet. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan lässt wesentlich umfangreichere Immissionen und Bebauungen zu.</p>	gering
Flora	<p>Das Plangebiet umfasst zu ca. 26% versiegelte oder stark verdichtete Gebäude- oder Bodenflächen, zu ca. 30 % Siedlungsgehölze und zu ca. 34% Freiflächen in Form von Ruderalstauden, Rasen oder ähnlicher Strukturen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan lässt Überbauungen von ca. 70% und damit ca. 44% mehr Biotopverlust als bisher realisiert zu. Siedlungsgehölze und ruderale Staudenfluren im Nordwesten des Plangebietes weisen gemäß Vorgaben der Forstbehörde Waldstatus auf (siehe Abb. 5)</p>	mittel
Fauna	<p>Die Erfassungen der Avifauna haben Vorkommen ausschließlich besonders geschützter Brutvogelarten dv. zweier Rote – Liste Arten (Haussperling, Star) sowie keine Rastplatzfunktion ergeben. Bezogen auf Fledermausarten weist das Plangebiet eine geringe Funktion als Leitlinie sowie maximal mittlere Quartiers- und Jagdhabitatfunktionen auf. Im halbschattigen Westteil des Plangebietes liegt eine relativ hohe Dichte an Reptilien vor. Laichgewässer sind nicht vorhanden. Die Transfer- und Überwinterungsfunktion für Amphibien ist</p>	mittel

	relativ gering. Die Datze nördlich des Plangebietes ist Transferraum für Fischotter und Biber. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan lässt Überbauungen von ca. 70% und damit ca. 44% mehr Lebensraumverlust als bisher realisiert zu.	
Boden	Die Planfläche enthält überwiegend stark anthropogen beeinträchtigte, größtenteils versiegelte sowie verdichtete grundwasserbestimmte Sande. Auf Teilflächen wurden Altlasten beräumt bzw. sind Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Gemäss gültigem Flächennutzungsplan sind Versiegelungen von weiteren ca. 44% der Fläche und somit weitaus höhere Belastungen der Bodenfunktion zulässig	gering
Wasser	Das Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Datze ist ein berichtspflichtiges Gewässer gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL/OTOL-2600). Die Grundwasserressourcen sind im Untersuchungsraum potenziell nutzbar, jedoch im Westen mit chemischen Einschränkungen und im Osten mit hydraulischen Einschränkungen. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan sind Versiegelungen von weiteren ca. 44% der Fläche und somit weitaus höhere Einschränkungen der Grundwasserneubildungsfunktion zulässig	gering
Luft	Die Planfläche ist durch Immissionen der umgebenden Gewerbe- und Verkehrsnutzungen vorbelastet. Die vorhandenen Gehölze haben einen geringen Einfluss auf die Luftregeneration. Die Darstellungen des rechtsgültigen F-Plans erlauben die weitere Reduzierung der Grünelemente sowie weitere Bebauung und somit eine Schwächung der realen Luftregenerationsfunktion.	gering
Klima	Die vorhandenen Gehölze üben eine unerhebliche Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion auf das Stadtklima aus. Die Festsetzungen des rechtsgültigen F-Plans erlauben die weitere Reduzierung der	gering

	Grünelemente sowie weitere Bebauung und somit eine Schwächung der realen Klimafunktion.	
Landschaftsbild	Laut GAIA-MV ist der entsprechende Landschaftsbildraum „Urbaner Raum“ mit der Bewertung „urban“. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Gehölze des Plangebietes bilden keine bedeutende innerstädtische Grünfläche. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und den bewaldeten Datzeberghängen. Die Darstellungen des rechtsgültigen F-Plans lassen die Beseitigung eines Großteils der Grünelemente sowie weitere großflächige Bebauung und somit die Stärkung des urbanen Charakters des Geländes zu.	gering
Kulturgüter	In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (blau)	mittel
Biologische Vielfalt	Der Geltungsbereich umfasst eine innerstädtische Brachfläche mit verschiedenen urbanen Strukturen wie Gebäuden, Ruderalstauden, Offenstellen und Siedlungsgehölzen als Lebensraum für störungsunempfindliche Arten. Diese Ausstattung erzeugt eine für urbane Brachflächen typische biologische Vielfalt. Eine deutliche Reduzierung der Freiflächen und somit der biologischen Vielfalt ist gemäß gültigem FNP zulässig.	gering

Abb. 5: Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Altlasten

Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 24. März 1998, seit dem 1. März 1999 in Kraft, definiert und unterscheidet im § 2 Absatz 3, 4, 5 und 6 die Begriffe schädliche Bodenveränderung, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen. Danach sind, im Sinne dieses Gesetzes:

Schädliche Bodenveränderungen: Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen: Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten: stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Altlastverdächtige Flächen: sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

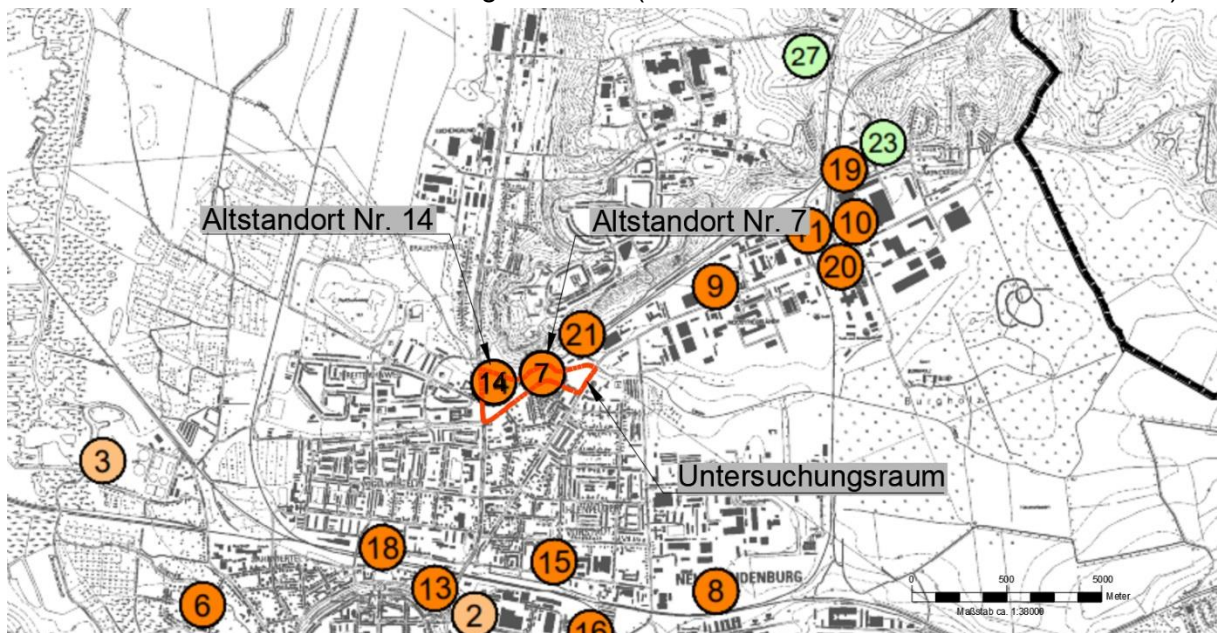
Im digitalen Boden- und Altlastenkataster (dBAK) des GeoPortal MV des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV sowie im Altlastenkataster des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind für den Untersuchungsraum zwei Altstandorte erfasst. Die Standorte sind in der nachfolgenden Übersicht für Altstandorte erfasst (s. Tabelle 2). Den Standorten zugeordnet wurden Aussagen zum Stand der Untersuchungen bzw. nutzungsbezogenen Sanierungen, zur Kennzeichnung/Beschreibung in Bebauungsplänen und zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Tabelle 3: Altstandorte im Untersuchungsraum (Begründung zum FNP Gesamtstadt/ Neuaufstellung Vorentwurf 2021))

Nr.	Bezeichnung, Lage	Vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand der Untersuchungen (Juni 2020)	Bemerkungen- Stand der Sanierung/Nutzung/Maßnahmen	Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
7	Wolgaster Straße und Umgebung	Rüstungsaltpaste	Gutachten zur Altlastenerfassung und Gefährdungsabschätzung 1992, Endbericht zur Gefährdungsabschätzung März 1997, Detailuntersuchung Juni 1997, Sanierungskonzeption 2001	Teilflächensanierung erfolgt, im B-Plan Nr. 74.1 keine Kennzeichnungen/Hinweise, im B-Plan Nr. 74.2 in der Begründung Hinweis auf Abschluss der Sanierung 2001, im B-Plan Nr. 74.3 in der Begründung Hinweise auf Altlasten (u. a. Rüstungsaltpaste), im B-Plan Nr. 74.4 keine Kennzeichnungen/Hinweise) bisher Altlast Nr. 3 im FNP-Symbol verschieben > nördlich Usedomer Str. (B-Plan Nr. 74.3)	Wohn- und gewerbliche Bebauung fast abgeschlossen, gewerbliche Nutzung bzw. Einzelhandelsnutzung von Restflächen
14	Alte Brauerei Demminer Straße	Kontamination durch Farblager und brauereispezifische Gasbehälter, MKW	Untersuchung im Rahmen der Planung „Wolgaster Straße“ 1997, Geotechnisches Bodengutachten 2009, Sanierungsbericht 2013	Teilflächensanierung 2011-2014 erfolgt (betrifft den Teil, auf dem der Supermarkt errichtet wurde), im B-Plan Nr. 74.3 keine Kennzeichnung, aber in der Begründung Hinweis auf lokale Belastung mit KW und Quecksilber (ehem. Tischlerei), MKW (ehem. Tankstelle), Öl- und Laugenkeller und Rüstungsaltpaste (Teilfläche von Flurstück 228/6), bisher nicht im FNP - neu dargestellt	Gewerbliche Nutzung von Restflächen

Ausgehend von der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt der Wiedernutzung von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden im bebauten Stadtgebiet eine besondere Bedeutung zu. Der Flächennutzungsplan leistet einen Beitrag zur Bewältigung der damit verbundenen Konflikte, indem er die bekannten Bodenverunreinigungen bei der Abwägung der Nutzungsdarstellung berücksichtigt und entsprechend kennzeichnet.

Abb. 6: Altlasten und altlastverdächtige Flächen (Quelle: Altlastenkataster Landkreis MSE)



Natura - Gebiete

1,5 km südlich bzw. 120 m nördlich des Untersuchungsraumes liegt das GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“. Zielart ist das Große Mausohr. Eine 2023 durchgeführte FFH- Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg schließt eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des GGB durch die Planungsziele der Änderung aus. Diese Aussage lässt sich auf die vorliegende 27. Änderung des FNP übertragen.

Etwa 1,3 km nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind 3140, 3150, 3260, 4030, 6210, 6230, 6410, 6430, 6510, 7140, 7230, 9130, 9160, 91D0 und 91E0. Zielarten sind: Bachneunauge, Bitterling, Flussneunauge, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Bauchige Windelschnecke, Schmale Windelschnecke, Kriechender Sellerie, Sumpf-Glanzkrout, Grünes Besenmoos, Kammmolch, Rotbauchunke, Biber, Fischotter, Mopsfledermaus, Teichfledermaus und Eremit. Die große Entfernung zum Vorhaben lässt eine Beeinträchtigung des GGB durch das Vorhaben ausschließen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Flora und Fauna, und zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, mikroklimatisch auch zwischen dem Schutzgut Pflanzen sowie dem Schutzgut Klima und Lufthygiene. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern somit die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 27. Änderung wäre die großflächige Entwicklung von Gewerbegebieten mit bis zu 80% igen Versiegelungen der überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechenden Immissionen möglich. Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche bliebe bestehen. Die Grünflächen würden sich nicht vergrößern.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Alle Darstellungen der 27. Änderungen sind bereits in ähnlicher Form im derzeit rechtsgültigen FNP aus dem Jahr 2021 verankert. Im Zuge der vorliegenden Planung werden gewerbliche Bauflächen sowie Teile bisher geplanter Verkehrsflächen zu Sonder- und gemischten Bauflächen „umgenutzt“. Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche wird Grünfläche. **Dadurch verringert sich die Versiegelung insgesamt. Planungsrechtlich sind daher keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.** Die schon mit Rechtskraft des derzeit gültigen FNP möglichen Eingriffe betreffen den sukzessive eingestellten Gehölzbewuchs sowie noch unbebaute Bodenflächen und wirken bei Umsetzung der Planung folgendermaßen:

Tabelle 4: Wirkungsprognose bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Planung	Auswirkungen der 27. Änderung im Vergleich zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan.
Fläche	Die Parameter Nutzungsänderung, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf sind durch die Planung folgendermaßen betroffen: Im Rahmen der 27. Änderung werden im ca. 5,8 ha großen Geltungsbereich die bisherigen Gewerbeflächen im westlichen Teil des Plangebietes in Sondergebiete und in gemischte Bauflächen aufgeteilt. Der Grünflächenanteil und das Gewerbe im Osten bleiben erhalten. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche wird zur Grünfläche umgewidmet. Es kommt nicht zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Durch die Vergrößerung der Grünflächen zu Lasten der Bahnanlage führt die	gering

	<p>27. Änderung zur Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Reduzierung verbrauchter Flächen wird mit Rechtskraft der 27. Änderung dauerhaft. Diese sorgt zudem für eine Entlastung von Flächen und für einen verringerten Flächenbedarf im Außenbereich indem die geplanten Verkaufseinrichtungen innerstädtisch realisiert werden und vorhandene öffentliche Infrastrukturen genutzt werden.</p>	
Mensch	<p>Die geplante Sondergebietsnutzung und Nutzung als gemischte Bauflächen anstatt Gewerbenutzung verursachen geringere Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten.</p>	gering
Flora	<p>Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche wird im Zuge der 27. Änderung des FNP als Grünfläche festgesetzt. Dies erhöht den Grünflächenanteil.</p> <p>Die schon mit Rechtskraft des gültigen FNP möglichen Eingriffe betreffen den sukzessive eingestellten Gehölzbewuchs sowie noch unbebaute Bodenflächen. Mit Ausnahme des Verkehrsbegleitgrüns entlang der Usedomer Straße, des 10 m breiten gewässerbegleitenden Streifens der Datze und der Grünfläche im Zentrum des Plangebietes werden die vorhandenen Biotope überbaut. Mit dem Bauantrag wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.</p>	gering
Fauna	<p>Die 27. Änderung verursacht keine erhöhten Eingriffe in die Lebensraumfunktion. Mit der bereits derzeit zulässigen Beseitigung der Gehölze und Gebüsche sowie der ruderalen Staudenfluren, gehen Habitatverluste- bzw. Einschränkungen einher. Diese können durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, Gewässerrandstreifen, Gehölzerhaltung, Reduzierung von Lichtimmissionen und Ersatzhabitate vermieden werden. Auf Ebene der FNP-Änderung bzw. auf gesamtstädtischer Ebene</p>	gering

	<p>des FNP werden aufgrund der 27. Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt, wenn alle vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Ein 2024 aufgestellter Artenschutzfachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg schließt unter dieser Voraussetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß Abs. 1 §44 BNatSchG aus. Diese Aussage lässt sich auf die vorliegende 27. Änderung des FNP übertragen. Das 120 m nördlich gelegene Winterquartier von Fledermäusen wird nicht beeinträchtigt.</p>	
Boden	<p>Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche wird im Zuge der 27. Änderung des FNP als Grünfläche festgesetzt. Dies verringert die zulässigen Versiegelungen. Damit führt die 1. Änderung zu einer Verbesserung der Bodenfunktion. Es ist eine Wiedernutzung anthropogen vorbelasteter Böden zu erwarten. Die Kennzeichnung der Altlasten/Altlastenverdachtsflächen soll auf weitergehenden Untersuchungsbedarf bei der angestrebten Wiedernutzung der Flächen auf der Ebene der Objektplanung verweisen.</p>	gering
Wasser	<p>Aufgrund der Festsetzung der derzeit als Bahnanlage gewidmeten Fläche als Grünfläche verbessert sich durch die 27. Änderung des FNP die Grundwasserneubildungsfunktion. Entlang der Datze als Gewässer 2. Ordnung (OTOL-2600) wird ein 10 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, um die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen (Gewässerentwicklungsraum, Ufergehölze).</p>	gering
Luft	<p>Die geplante Sondergebietsnutzung und Nutzung als gemischte Bauflächen verursachen geringere Immissionen als die derzeit zulässige Gewerbenutzung. Bisher überbaubare Gehölzflächen entlang der</p>	gering

	Usedomer Straße werden von Bebauung freigehalten. Ersatzpflanzungen werden umgesetzt. Die geringe Luftregenerationsfunktion bleibt erhalten.	
Klima	Die Immissionen und Versiegelungen werden sich im Zuge der 27. Änderung verringern. Der Anteil an Grünmasse bleibt mindestens gleich. Ein 10 m breiter Gewässerstrandstreifen entlang der Datze sorgt für Durchlüftung. Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze in den Grünflächen üben, wie bisher, geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen auf das Stadtklima aus. Die Ventilations- und Luftaustauschfunktion entlang der Datze wird (im Vergleich zur bisher möglichen Nutzung) nicht wesentlich beeinträchtigt	gering
Landschaftsbild	Am urbanen Charakter des Plangebietes ändert sich durch die Darstellungen der 27. Änderung nichts. Wechselseitige Sichtachsen zwischen Plangebiet und den bewaldeten Datzeberghängen bleiben mindestens im Bereich der Grünflächen erhalten. Eine Durchgrünung der Fläche ist aufgrund der erforderlichen Baumersatzpflanzungen sowie aufgrund der zu erhaltenden geschützten Bäume und offen zu haltenden Grünflächen im gleichen Maß wie derzeit gewährleistet.	gering
Kulturgüter	In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (blau). Dieses liegt gemäß 27. Änderung des FNP außerhalb von Bebauung.	keine
Biologische Vielfalt	Im Vergleich zur biologischen Vielfalt, die entsprechend der derzeitigen Festsetzungen des FNP möglich wäre, verursacht die 27. Änderung keine Reduzierung der biologischen Vielfalt, da der derzeitige FNP ausschließlich einen Grünstreifen entlang der Datze unter Ausschluss des nordwestlichen Plangebietes vorsieht und die 27. Änderung einen durchgängigen	gering

	<p>Gewässerrandstreifen mit Biotopverbund sowie einen durchgängigen Gehölzstreifen entlang der Usedomer Straße zulässt.</p> <p>Gegenüber dem realen Zustand des Geländes als urbane Brachflächen mit typischer biologischer Vielfalt wird bei Umsetzung der 27. Änderung des FNP eine deutliche Reduzierung der Freiflächen und somit der biologischen Vielfalt verursacht, welche bereits gemäß gültigem FNP zulässig ist.</p>	
--	---	--

2.2.2 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

Die vorgesehene Entwicklung von Sondergebieten und gemischten Bauflächen anstatt gewerblicher Bauflächen verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen.

2.2.3 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 Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Sondergebieten- und gemischter Baufläche anstatt Gewerbefläche zu erwarten.

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

Es wird auf die Schutzgüter Mensch und Kulturgüter in Tabelle 4 im Punkt 2.2.2 verwiesen. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten gefährdet. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich der 27. Änderung und an der Demminer Straße. Zusätzliche Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die prognostizierten Wirkungen der 27. Änderung entsprechen in etwa den bereits zulässigen Wirkungen und denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Es wird auf das Schutzgut Klima in Tabelle 4 im Punkt 2.2.1 verwiesen. Da die Fläche keine besondere Bedeutung für das Klima besitzt und weil im Vergleich zur bestehenden Planung keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, stellt die 27. Änderung des FNP keinen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung wird auf den nächsten Planungsebenen (B-Plan Nr. 74.3, Objektplanung) abgearbeitet. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der geplanten Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus den in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfungen. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist standortgebunden – es soll eine Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen (bisher planungsrechtlich gesicherter, erschlossener gewerblicher Bauflächen) für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes und die Entwicklung gemischter Nutzungen erfolgen. Die Ortsgebundenheit für den Möbelfachmarkt ergibt sich aus der vom Vorhabenträger im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchung, den Eigentumsverhältnissen (der zur Verfügung stehenden Fläche) sowie der Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Zudem ist die Fläche anthropogen vorbelastet und liegt im Innenbereich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus Informationsdefiziten zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die

Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können. Diese werden auf der nachfolgenden Planungsebene (B-Plan Nr. 74.3) festgesetzt.

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

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter