

Umweltbericht (Stand 03.09.09)

1. Einleitung

Am 18.12.08 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss, am 28.05.09 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Weitiner Höhe“, gefasst. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Inhalte wie folgt dargelegt werden.

Die Inbetriebnahme der geplanten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge bedarf eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Spezifische Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen.

1.a Inhalt und wichtigste Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel ist die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche sowie die Sicherung nördlich angrenzender Freiflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Weitin. Die Nutzung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglicht die städtebauliche Neuordnung eines baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches und wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft sowie die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbe und Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen.

Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich. Er grenzt im Osten und Süden an die überwiegend ackerbaulich genutzte freie Landschaft, im Westen an die Wulkenziner Straße und im Norden an die dörflich geprägte Wohnbebauung Weitin. Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca. 8 ha) umfasst eine bereits seit 2004 nicht mehr genutzte ehem. Bundeswehrfläche. Diese ist durch Gebäudeleerstand (ehem. Unterkünfte-, Fahrzeug- und Werkstattgebäude), versiegelte Zufahrts- und Gebäudevorflächen aber auch weitgehend unbebaute Bereiche (z. Z. Weideflächen/Zwischennutzung, Ödlandstreifen am Ostrand) geprägt. Der nördlich an die ehemalige Kaserne anschließende Teilbereich besteht aus Ödland bzw. Ruderalflächen sowie am unmittelbaren Ortsrand aus Hausgärten und für die Kleintierhaltung genutzten Flächen.

Art des Vorhabens und Änderung der Darstellungen

Nach Gebäudeabriss und Flächenneuordnung soll die frühere Kasernenfläche als solarorientierter Gewerbestandort entwickelt werden (Neubau von Gewerbehallen für Lagerung, Montage, Handel von Photovoltaikanlagen). Der Eigentümer beabsichtigt außerdem die Nutzung einer Teilfläche am östlichen Gebietsrand als private Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge. Für das sonstige Planungsgebiet (Ruderalflächen zwischen geplantem Gewerbegebiet und Ortsrand) liegen noch keine konkreten Nutzungskonzepte vor. Vorgesehen ist hier lediglich die Anpassung der Flächendarstellung an die Realnutzung. Außerdem entfällt die bisherige Darstellung eines geplanten Spielplatzes am Ortsrand – ein perspektivischer Bedarf ist aufgrund der Einwohner- und Altersstrukturentwicklung und wegen dem bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten Verzicht auf die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen südlich Weitins (Hollerbusch) nicht mehr gegeben.

Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilfläche Weitiner Höhe)

Fläche (ha) ca.	bisherige Darstellung im F-Plan	geänderte Darstellung/Vermerke
8,1	Sondergebiet Bund	Gewerbliche Baufläche (G) Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge (Symbol) - Vermerk nach § 5 (4) BauGB Grünfläche/Gärten, Wiese
1,3	Grünfläche	Grünfläche/Gärten, Wiese
-	Grünfläche/Spielplatz (Symbol)	Grünfläche/Gärten, Wiese
0,8	Fläche für die Landwirtschaft	Zeichnerische Korrektur/Anpassung (G, Luftverkehr, Grün)
-	Signatur Lärmschutz (Zackenlinie) – Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Verschiebung in südliche Richtung auf die gewerbliche Baufläche (nördlicher Rand)

Insgesamt erfolgt eine Reduzierung der dargestellten Baufläche um ca. 0,6 ha.

1.b Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Artenschutz

Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf Ebene des Bebauungsplanes im Zeitraum März bis Juni 2009 eine faunistische Kartierung zu den europäischen Vogelarten und sonstigen geschützten Arten erfolgt. Dabei wurden u. a. 15 Brutvogelarten nachgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Außer einer Strauchhecke am Ortsrand (Hofstraße) sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach § 50 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere ... unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete ... soweit wie möglich vermieden werden.“ Bei der Abwägung der betroffenen Belange ist außerdem die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Raumordnung und Bauleitplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998) ist Neubrandenburg als Oberzentrum und Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Zur gewerblichen Siedlungsentwicklung wird u. a. auf die angebotsorientierte Vorbereitung und vorrangige Reaktivierung brachliegender und fehlgenutzter Flächen verwiesen. In Hinsicht auf Konversion soll die Nachnutzung dauerhaft entbehrlicher militärischer Liegenschaften an geeigneten siedlungsnahen Standorten zur Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur beitragen. Die vorgesehene Planänderung trägt zur Umsetzung dieser raumordnerischen Zielsetzungen bei.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“. Dieser umfasst nur den ehemaligen Kasernenstandort und damit eine geringere Fläche (ca. 7,2 ha). Die Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorrangig für Ansiedlungen im Bereich der Photovoltaik-Branche entwickelt werden. Für den östlichen Teil des B-Plan-Gebietes ist die Einordnung eines Landeplatzes für Ultraleichtflugzeuge beabsichtigt. Dazu ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz erforderlich, das durch den Vorhabenträger bereits bei der zuständigen Luftfahrtbehörde beantragt worden ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im betreffenden Bereich bereits Siedlungsflächen (ehem. Kaserne/als Gewerbe- und Sondergebiet) und Flächen für Landschaftspflege/Landwirtschaft, hier Grünlandbrachen dar. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V für die Teilfläche Weitiner Höhe parallel fortgeschrieben (Flächenkorrektur/Anpassung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Schutzgut	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	Bewertung
Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	<i>Planungsgebiet:</i> städtebaulicher Missstand (un-/unter genutzte ehem. Militärgebäude und -flächen), Ruderalflächen, Hausgärten	gering bis mittel
	<i>Umgebung:</i> Ackerflächen / dörflich geprägte Wohnbebauung (bes. schutzwürdig: heilpädagogische Wohnheime, Kindergarten, Kirche)	gering / sehr hoch (!)
Pflanzen und Tiere	<i>Planungsgebiet:</i> überwiegend Ruderalflächen, relativ artenarme Pflanzengesellschaften ohne Nachweis gefährdeter Pflanzenarten; geschützte Strauchhecke am Ortsrand, Lebensstätten und Brutplätze geschützter Tierarten (Vögel)/ Baubrachen, dazugehörige nicht- oder teilversiegelte Freiflächen	mittel bis hoch / gering
	<i>Umgebung:</i> intensiv genutzte Ackerflächen, Siedlungsbiotop / temporäres Kleingewässer (geschütztes Biotop), Allee an der L 27	gering / hoch
Boden	Lehmige Bodensubstrate mit gutem Speichervermögen für Nährstoffe und Feuchtigkeit, mittleres bis gutes Ertragspotenzial, Ackerwertzahl 37-46 / ca. 1 ha versiegelte Flächen u. Gebäude - gestörtes Relief und Bodengefüge, Bodenverdichtung	mittel / gering
Wasser	Sehr hohes Grundwasserdargebot, gutes Speichervermögen, geschützte Grundwasserbedingungen/Geschütztheitsgrad C, Trinkwasserschutzzone IIIB, Grundwasserhaushaltsfunktionen nur im Bereich der versiegelten Flächen eingeschränkt, Oberflächengewässer nur in der Umgebung vorhanden (temporäres Kleingewässer nordwestlich, z. Z. trocken)	mittel
Luft und Klima	Windoffene Hochfläche, allg. günstige klimatische Bedingungen	mittel
Landschaft	<i>Planungsgebiet:</i> durch ehem. Militärgebäude und Zaunanlagen geprägtes Gebiet, v. a. aus Richtung Osten (Landschaftsgarten Broda) einsehbar / offene Ruderalflächen und Hausgärten am Ortsrand	gering / mittel
	<i>Umgebung:</i> flachwellige Ackerlandschaft, z. T. gegliedert (Hecken, Feldgehölze, Allee an der L 27), dörflich geprägter Ortsrand Weitin	mittel
Kultur- und Sachgüter	Ehem. Militärgebäude in augenscheinlich in solidem Zustand (leer stehend, zum Abriss vorgesehen), Bodendenkmale nicht bekannt	gering

(!) erhebliche Empfindlichkeit des Schutzgutes (potenzielle Beeinträchtigung)

Durch die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen sind die Naturhaushaltsfunktionen (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen/Tiere) teilweise im Planungsgebiet eingeschränkt. Durch den geringen Nutzungsgrad wird die Lebensraumqualität des Planungsgebietes, insbesondere für Brutvögel, derzeit begünstigt (Vorkommen von 15 Arten). Gesamtstädtisch betrachtet ist der Umweltzustand des Planungsgebietes zusammenfassend als durchschnittlich/mittel zu bewerten. Hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionen wird die Empfindlichkeit der dörflichen Wohnbebauung und insbesondere der sozialen und kirchlichen Einrichtungen sehr hoch bewertet.

2.b Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Umsetzung der FNP-Darstellung/Planungsziele ermöglicht aus gesamtstädtischer Sicht:

- eine Beseitigung städtebaulicher Mißstände,
- die Wiedernutzung bzw. intensivere Auslastung bereits baulich geprägter und teilweise versiegelter Flächen und damit eine verringerte potenzielle Inanspruchnahme von anderen Flächen im Außenbereich (Gewerbeflächenreserven),

Kleinräumig betrachtet sind zu erwarten:

- erhöhte Lärmbelastungen (aber keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm lt. vorliegendem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 104, April 2009)

- Verlust von Lebensräumen Flora/Fauna (aber Entstehung neuer Lebensräume durch Neupflanzung von Hecken/Bäumen, Erhalt von Großbäumen)
- Verlust unversiegelter Fläche/Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserfunktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch neue Gewerbehallen

Prognose bei Nichtdurchführung

Eine Nichtumsetzung der FNP-Darstellung/Planungsziele lässt folgenden Zustand erwarten:

- mögliche Verfestigung städtebaulicher und z. T. landschaftsbildstörender Mißstände (einsetzender Gebäudeverfall, Bruchfallen von Flächen),
- beginnende bzw. fortschreitende natürliche Sukzession auf unversiegelten Flächen, Erhaltung bzw. Ausbildung eines entsprechenden Biotop- und Artenspektrums
- Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes im Boden, Erhalt der Bodenstruktur
- mögliche vorzeitige Inanspruchnahme von bisher unerschlossenen Gewerbeflächenreserven im Außenbereich (z. B. Weitlin-Stadtblick)
- möglicher Rückbau baulicher Anlagen und Flächenentsiegelung, landschaftsgerechte Wiederherstellung

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind insgesamt keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur derzeitigen Plandarstellung zu erwarten.

2.c Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden überwiegend im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Weitlin Höhe“ konkretisiert. Die zu ergreifenden Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen resultieren zum erheblichen Teil auch aus den gesetzlichen Anforderungen (z. B. BImSchG) und ergänzen sich schutzgutübergreifend (Wechselwirkungen). Auf B-Planebene sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen am Standort sowie auf externen Flächen in der Tollenseniederung vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind ggf. aus dem Genehmigungsverfahren zur Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge abzuleiten.

Schutzgut	Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	Ausgleichsmaßnahmen, Schutzmaßnahmen
Bevölkerung, Gesundheit und Erholung	Festsetzungen zum Lärmschutz (Gewerbe, Landebahn), geeignete Zonierung der Nutzungen	Festsetzungen zum Lärmschutz (flächenbezogene Schallleistungspegel)
Tiere und Pflanzen	Ersatzquartiere/Brutmöglichkeiten für Vögel, Erhaltung schutzwürdiger Bäume und Gehölzgruppen, Erhaltung der Grünflächen am Ortsrand Weitlin	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Schutzhecken, externe Ausgleichsmaßnahmen: Renaturierung ehemaliger Kleingartenflächen und Entwicklung von Feuchtbiotopen
Boden	Vermeidung von Bodenverdichtung, Wiederverwendung von Oberboden, Bebauung bereits versiegelter Flächen	Externe Ausgleichsmaßnahmen: Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabriss, Renaturierung von Niedermoorböden
Wasser	Versickerung schadstoffarmen Regenwassers im Plangebiet	Ggf. Schutzmaßnahmen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg (Schutzzone IIIB), externe Ausgleichsmaßnahmen: Wiederherstellung natürlicher Überflutungsflächen der Tollense
Klima/Luft	(s. Boden, Wasser)	Pflanz- und Renaturierungsmaßnahmen
Landschaft	Erhaltung von Bäumen und Gehölzgruppen, Einordnung gestalteter Grünflächen, angepasste Farbgebung der Baukörper, Vermeidung von Freileitungen zur Stromeinspeisung	Pflanzung von Schutzhecken und Bäumen (dreiseitige Eingrünung des Gewerbegebietes)
Kultur- und Sachgüter	(nicht relevant)	(nicht relevant)

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung ist standortbezogen – sowohl hinsichtlich der umzunutzenden Flächenpotentiale (Konversionsfläche ehem. Kaserne) an der Wulkenziner Straße als auch des beabsichtigten Nutzungsspektrums (solarorientiertes Gewerbe, Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge). Der Verzicht auf die FNP-Änderung ist nicht möglich, da die ehem. Kasernenfläche nach Nutzungsaufgabe einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt und in das Siedlungsgefüge integriert werden soll. Es kommen keine weiteren Planungsalternativen in Betracht, da gewerbliche Investitionen konkret am Standort vorgesehen sind und Funktionen wie Sondernutzungen, Gemeinbedarf, Wohnen entsprechend gesamtstädtischer Planungen/Entwicklungskonzeptionen bedarfsorientiert an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden sollen. Eine vollständige Renaturierung oder landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Militärfläche entfällt aufgrund des Planungsziels zur wirtschaftlichen baulichen Nachnutzung.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung zusammengefasst. Bei der Umweltprüfung wurde insbesondere auf folgende Bestandsaufnahmen und Bewertungen zurückgegriffen:

- Planungsgrundlagen zum Landschaftsplan, Stand 2006
- Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April und August 2009
- Ergebnisse faunistischer Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand Juli 2009 (Kartierung Avifauna, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse)
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Fluglärm zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April 2009

Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nur grob möglich, da die entsprechende Plandarstellung keine direkten Wirkungen entfaltet. Konkrete Planungsaussagen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ getroffen. Das Vorhaben zur Einordnung der Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge wird im entsprechenden Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz beurteilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich daraus keine deutlich geänderten Auswirkungen auf die Umwelt (ggf. Ausnahme: vier Brutvorkommen geschützter Vogelarten im Bereich der geplanten Landebahn).

3.b Umweltüberwachung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne zur Verringerung des Landschaftsverbrauchs zugunsten der baulichen Innenentwicklung beitragen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist deshalb vorgesehen, zur Umweltüberwachung die bauliche Gesamtentwicklung im Innen- und Außenbereich anhand der Bebauungspläne zu dokumentieren, die ab 2006 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, und eine Ver- und Entsiegelungsbilanz für den baulichen Außenbereich (anhand der Festsetzungen in den jeweiligen B-Plänen) zu eröffnen.

Flächennutzungsplan

Flächenbilanz zur Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (in ha)		
Bebauungsplan/ Bauvorhaben	Gesamtfläche (Außenbereich)	Versiegelung
		Entsiegelung
B-Plan Nr. 104 „Weitiner Höhe“	ca. 7,2	2,48* -

*hier Neuversiegelung nach Abzug bereits versiegelter, erneut in Anspruch genommener Flächen

Die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 1a Abs. 3 u. 4 BauGB sind auf Ebene der verbindlichen Planungen konkret festzusetzen und auf ihre Umsetzung hin zu überwachen.

Entsprechend der Tabelle im Abschnitt 2a (Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen) wird empfohlen, auf Bebauungsplanebene die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung mit seinen sozialen und kirchlichen Einrichtungen zu überwachen und in festzulegenden Zeiträumen Lärmmessungen vorzunehmen.

3.c Zusammenfassung

Am 18.12.08 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss, am 28.05.09 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Weitiner Höhe“, gefasst. Die betreffenden Flächen sollen im Sinne der Konversion als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche/Gärten, Wiese genutzt werden. Außerdem ist die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich und grenzt im Osten und Süden an die freie Landschaft, im Westen an die Wulkenziner Straße sowie im Norden an den Siedlungsbereich Weitin an. Der Änderungsbereich schließt neben der ehemaligen Kasernenfläche (vgl. B-Plan Nr. 104) eine rd. 2,8 ha große unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand Weitin ein. Im Vergleich zur bisherigen Plandarstellung erfolgt eine geringfügige Reduzierung der Baufläche.

Die Prüfung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen hat ergeben, dass durch die Planung in unmittelbarer Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich von Lärmimmissionen keine Einschränkungen für das Schutzgut Mensch (die Wohnbebauung, insbesondere für die Einrichtungen der Diakonie) eintreten dürfen. Nach der zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Als nachteilige Umweltauswirkung im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensräumen) und Landschaft (Störung des Landschaftsbildes) zu bewerten. Aufgrund teilweise vorhandener Beeinträchtigungen und unter Berücksichtigung der vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die nachteiligen Umweltauswirkungen sowohl kleinräumig (Bebauungsplanebene) als auch gesamtstädtisch kompensierbar sind.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dem Umweltbericht liegen die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ und der Landschaftsplan zugrunde.

Bezogen auf die gesamtstädtische Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung vorzusehender Schutz- und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur derzeitigen Plandarstellung zu erwarten.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass mit der Planänderung für die verbindliche Planungsebene bessere Umsetzungsmöglichkeiten für übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele besonders im Bereich gewerbliche Ansiedlungen, Nutzung regenerativer Energie und Umnutzung brachliegender Siedlungsflächenpotenziale geschaffen werden.