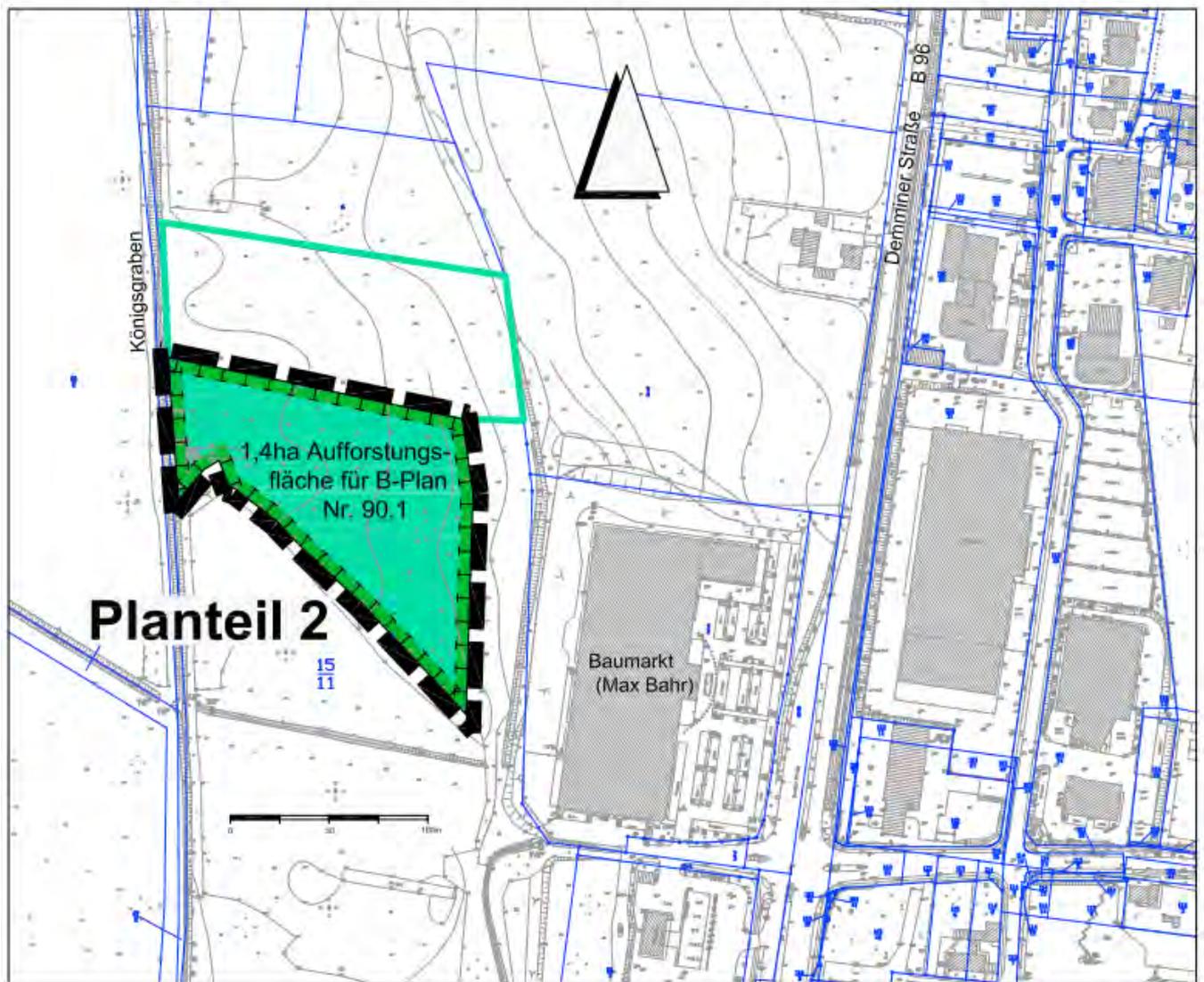


# STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.1  
(betrifft nur Planteil 2)

**„Badehaus“**  
Begründung

Anlage 2



**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 „Badehaus“**

Stand: Satzung auf der Grundlage der Begründung der Satzung von 2008

*Die Änderungen betreffen ausschließlich die Ausgleichsfläche (Planteil 2).*

*Geänderte Textpassagen in der Begründung sind kursiv geschrieben und unterstrichen. **Notwendige Änderungen im Zuge der Abwägung sind (gelb) grau gekennzeichnet.***

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2. Grundlagen der Planung**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Beschaffenheit des Plangebietes**
  - 5.1 Ausgangssituation
  - 5.2 Planungsrechtliche Situation
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 6.1 Städtebauliches Konzept
  - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Grünordnung**
  - 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
  - 7.2 Festsetzungen zur Grünordnung
  - 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Umweltbericht**

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18.03.04 beschlossen, für einen äußerst bedeutsamen Tourismus- und Freizeitbereich am Tollensesee einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 90 "Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseseeufer/Kulturpark". Da es für den Kulturpark und die angrenzenden Bereiche vielfältige Nutzungswünsche und Ansprüche gibt, wurde die Erarbeitung eines Entwicklungs- und Pflegekonzeptes in Auftrag gegeben. Dieses soll anhand konkreter Leitbilder sowie Zielstellungen als Arbeitsgrundlage für die Entwicklung des Kulturparks dienen.

Da diese Arbeitsgrundlage noch nicht bestätigt wurde, es aber konkrete Investitionsabsichten eines Investors gibt, die eine zügige Schaffung von Baurecht erfordern, wurde die Erarbeitung des Teilbaugebungsplans Nr. 90.1 "Badehaus" notwendig.

### Begründung für die 1. vereinfachte Änderung (Planteil 2)

Geänderte Vorschriften zur Genehmigung und zum Betreiben von Hubschrauberlandeplätzen erfordern einen Neubau des Hubschrauberlandeplatzes am Klinikum Neubrandenburg.

Der geplante neue Standort einschließlich der An- und Abflugschneisen umfasst einen erheblichen Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“. Hier war eine Aufforstung zur Ergänzung des Mühlenholzes vorgesehen. Da diese geplanten Aufforstungsflächen im Widerspruch zu den notwendigen Flugkorridoren liegen, wird die notwendige Ausgleichsfläche an einem neuen Standort ausgewiesen. Diese neue Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“, grenzt an ein vorhandenes Erlenwäldchen in der Nähe vom Max-Bahr-Baumarkt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg  
 Stand Topographie: Mai 2004/September 2005  
 Stand Kataster: Juli 2007  
 Höhenbezugssystem: HN  
 Lagebezug: System Neubrandenburg  
 im Maßstab: 1 : 1.000
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 "Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseseeufer/Kulturpark" (Beschluss-Nr. 795/47/04).
- Konzeptstudie für die Erweiterung des Badehauses (2004)
- Gestaltungskonzept Uferbereich Seeterrasse (2006)
- Anforderungen an Hubschrauberlandeplatz – Umweltbelange (Unterlagen Frau Manthey-Kunhart im Auftrag des Klinikum)

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums, im Kulturpark, am Nordufer des Tollensesees. Das Bebauungsplangebiet (Planteil 1) wird begrenzt durch:

- im Nordosten: den angrenzenden Promenadenweg (Tollenseradrundweg) und die Wendeanlage an der Parkstraße
- im Südosten: die nördliche Uferkante des Gätenbachs und deren Verlängerung südlich der Steganlage im Tollensesee,
- im Südwesten: den Tollensesee (gedachte Linie im Abstand von ca. 100 m zur Uferlinie = Gewässerschutzstreifen)
- im Nordwesten: Vereinshaus/Bootsschuppen des SVN und Verlängerung dieser Flucht im Tollensesee

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flure 8 und 9 der Gemarkung Neubrandenburg:

Stadt Neubrandenburg	Flur 8	Flurstücke	001/001, 001/003
	Flur 9	Flurstücke	140/002, 140/005, 140/006, 140/007, 135/011, 139/00, 174/007, 174/008, 174/009, 175/008, 180/006
Stadt Neubrandenburg Erbbaurecht	Flur 8	Flurstück	001/005
	Flur 9	Flurstücke	135/009, 135/010, 140/004, 140/008, 174/003, 174/004, 174/005, 174/006, 174/010, 175/006,175/007

*Als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Planteil 1 ist westlich vom Max-Bahr-Baumarkt eine Grünlandfläche/Grünlandbrache im Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“ zur Erstaufforstung externe Kompensationsfläche (Planteil 2) vorgesehen. Von der in diesem Gebiet vorgesehenen Erstaufforstungsfläche, die insgesamt ca. 2,67 ha umfasst, werden 1,4 ha dem Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“ zugeordnet. Die Fläche grenzt direkt an ein vorhandenes Erlenwäldchen und liegt im Eigentum der Stadt Neubrandenburg im Flurstück 00015/011 der Flur 1.*

#### **4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet und der Kulturpark insgesamt sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Symbol "Parkanlage" dargestellt und nachrichtlich als „denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ umgrenzt. Entsprechend den Entwicklungszielen des Integrierten Regionalen Entwicklungskonzeptes (IREK) für die Region um den Tollenseesee sowie des Flächennutzungsplanes soll der Seeuferbereich zu einem Mittelpunkt im Kultur- und Freizeitgeschehen entwickelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Freiflächen- und Ufergestaltung folgen diesen Planungszielen. Der Erweiterungsneubau des Hotels "Badehaus" um ca. 790 m<sup>2</sup> und die Parkplatzerweiterung um ca. 320 m<sup>2</sup> berücksichtigen in ihrer Dimension die inhaltliche Zielstellung des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände festgesetzt.

*Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Planteils 2 als Fläche für Landwirtschaft aus. In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist im Kapitel 3.4.10 unter dem Stichwort Flächenbilanz aufgeführt, dass punktuell Aufforstungen an geeigneten Stellen im Zuge von Eingriffs- Ausgleichsregelungen vorzunehmen sind. Die geplante und mit 1,4 ha vergleichsweise kleine Erstaufforstungsmaßnahme entspricht dieser Anforderung, da angrenzend an einen bestehenden Erlenwald die Aufforstung mit der gleichen Baumart vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung der Begründung zum Flächennutzungsplan kann von einer geordneten Entwicklung - auch im bauplanungsrechtlichen Sinne - ausgegangen werden.*

#### **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

##### **5.1 Ausgangssituation**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das Tollenseeseeufer an und ist einerseits durch Vereinstätigkeit eingeschränkt, andererseits durch ungenutzte unattraktive Freiflächen gekennzeichnet. Raumprägend sind die vorhandenen alten Parkbäume in den Randbereichen der Freiflächen. Besondere Bedeutung wird den drei wertvollen und malerisch alten Eichen zwischen Gätenbach und Veranstaltungsplatz beigemessen.

Der Uferbereich ist stark sanierungsbedürftig und wird aufgrund der fußläufigen Anbindung zum Bootsanleger stark frequentiert.

Anders stellt sich die Situation am Hotel "Badehaus" dar. Das im Jahr 2000 fertiggestellte, zurzeit aus zwei Gebäuden bestehende 34-Betten-Hotel mit Restaurant und Biergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen und Einheimische.

##### **5.2 Planungsrechtliche Situation**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Außenbereich, innerhalb der 100 m-Gewässerschutzzone sowie im unter Denkmalschutz stehenden Kulturpark. Es unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Für das Hotel "Badehaus" gibt es eine Baugenehmigung von 1999 nach § 35 BauGB. Das Baurecht für die geplante Hotelenerweiterung soll über den Bebauungsplan Nr. 90.1 "Badehaus" geschaffen werden.

*Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.*

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet und das Freizeit- und Erholungsangebot verbessert werden.

Planungsinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebietes Erholungs- und Freizeitgelände mit einer Baufläche, die die Möglichkeit der Erweiterung des Hotels "Badehaus" berücksichtigt. Das Sondergebiet soll vorwiegend der Freizeitgestaltung (kulturelle Veranstaltungen, kleinere Konzerte, Sportevents ...) und der Erholung dienen. Zulässig sind:

- Kioske, Schank- und Speisewirtschaften,
- Freilichtbühnen
- Fliegende Bauten

Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Beherbergungsstätte (Hotel) einschließlich Wellnesseinrichtungen, Freianlagen und Parkplatzerweiterung zulässig.

Nach einem dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Gestaltungskonzept "Uferbereich Seeterrasse" (Bestandteil des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes Kulturpark) soll auf der sich südöstlich des Hotelstandortes "Badehaus" anschließenden weitgehend ungestalteten Freifläche ein Konzertplatz (K) entstehen. Der traditionell für kleinere Veranstaltungen genutzte Platz mit seiner wassergebundenen Decke soll den heutigen technischen und organisatorischen Ansprüchen entsprechend hergerichtet werden. Begründet in der multifunktionalen Nutzung soll die Belastungskategorie für gelegentlichen Fahrverkehr ausgewählt werden, um ein Auf- und Abbauen von Zelten, Bühnen und Ständen sowie die Durchführung von Veranstaltungen zu ermöglichen. Das Areal ist generell dem promenierenden Fußgänger sowie dem Radfahrer vorbehalten.

Eine zweite, nordwestlich der Hotelerweiterung gelegene Freifläche soll als zukünftige Eventfläche insbesondere bei Bootsregatten genutzt werden. Sie grenzt an das Vereinsgelände des Segelvereins Neubrandenburg. Als wichtiger Zielpunkt einer Wegebeziehung im Kulturpark soll ein freier Platz mit hoher Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Uferbereich entstehen.

Auf der Grundlage des Gestaltungskonzeptes "Uferbereich Seeterrasse" soll die Uferzone mit Treppen- und Terrassenanlagen als Uferpromenade (U) neu gestaltet werden und in der veranstaltungsfreien Zeit zum Verweilen einladen. Das Areal beginnt an einer neu zu errichtenden Brücke am Gätenbach und verbindet die angrenzenden Nutzungen und Freiräume.

In Hinblick auf den denkmalgeschützten Kulturpark erfolgt die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes grundsätzlich über die vorhandene Wendeanlage der Parkstraße.

Die bereits vorhandenen zwei Behindertenparkplätze an der Wegeführung zum Schiffsanleger wurden im Planentwurf berücksichtigt. Sie werden näher an den Fahrgastschiffsanleger gelegt. Eine Anbindung dieser über den Repräsentantenweg ist nur im Ausnahmefall zulässig.

Mit der baulichen Erweiterung des "Badehauses" wird die vorhandene, dem Hotel zugeordnete Stellplatzanlage um 14 auf 40 Stellplätze erweitert. Die denkmalgeschützte Parkanlage sowie das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal schließen weitere Stellplätze im Umfeld aus. Weitere Möglichkeiten zur Absicherung des ruhenden Verkehrs werden außerhalb des Bebauungsplanes, in einer Entfernung von ca. 250 m in der Nähe der Stadthalle angeboten.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Hotelenerweiterung soll sich hinsichtlich der Materialien und der Farbgebung harmonisch an das vorhandene Hotel anpassen. Daher sind für die Fassade Holz, Putz und Glas und für die Dacheindeckung grau-metallische Materialien zulässig. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Es ist in Anlehnung an das vorhandene Hotel eine Dachneigung von 10° - 15° zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen des Biergartens sowie des Erweiterungsneubaus sind auf maximal 1 m zu begrenzen, um die Blickbeziehungen zum See und in den Park nicht einzuschränken.

Der Wirtschaftshof ist mit Mauerteilen in gestaffelter Höhe und Rankelementen abzugrenzen und darf 1,50 m nicht unterschreiten. Dieser Bereich wird für die Warenanlieferung, Bewirtschaftung, Müllaufbewahrung benötigt und beinhaltet 2 Stellflächen für die Betreiberwohnung.

## 7. Grünordnung

Gemäß [§ 11 \(1\) BNatSchG](#) wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Planinhalte wie folgt zusammengefasst werden:

Im Sinne [von § 1 BNatSchG](#) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Lage geeignete Flächen zu schützen und wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten.

Die Erhaltung der Zugänglichkeit des Tollenseseeufers und die Beseitigung störender Gebäude und Absperungen ist entsprechend den o. g. Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes rund um den Tollensee das primäre Erfordernis. Dieses gilt insbesondere für den Seeuferbereich des Kulturparks. Weitere Primärziele des Naturschutzes liegen in der Erhaltung der solitären alten Parkbäume, der Pflege des Baumbestandes und in der weitestgehenden Vermeidung von Eingriffen in den Bestand, einschließlich des Wurzelbereichs schutzwürdiger Bäume.

Die Lebens- und Nahrungsgebiete der nachgewiesenen besonders geschützten Tierarten müssen im Plangebiet wie auch bei der Umsetzung des Parkentwicklungs- und Pflegekonzeptes berücksichtigt werden. Die Artenvielfalt ist zu erhalten.

Zur Erhaltung der reichhaltigen Brutvogelfauna müssen auch unterholzreiche Areale im Kulturpark ihren Platz behalten. Als Leittierart für die Habitatansprüche gebüschbrütender Vogelarten kann die Nachtigall gelten, die mit ihrem Gesang noch zur gewohnten Klangkulisse des Kulturparks gehört.

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

#### Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen am wertvollen Baumbestand

Das Parkareal zwischen Gätenbach und den Parkplätzen Badehaus mit seinem eindrucksvollen Baumbestand ist zu erhalten. Tiefbauliche Eingriffe in den Traufbereich der zu erhaltenden drei malerischen Eichen (zwischen geplantem Konzertplatz und Gätenbach) sowie der drei eindrucksvollen Eichen südwestlich vom Parkplatz Badehaus sollen vermieden werden, um diese Bäume langfristig zu schützen und zu erhalten. Der Wurzelbereich dieser besonders wertvollen Parkbäume wird deshalb als Grünfläche festgesetzt. Die Lebensraumfunktionen der Bäume für viele Tiere (Totholz, Baumhöhlen) sollen erhalten bleiben. Nur in Ausnahmefällen ist eine Einbeziehung der festgesetzten Grünflächen in eine Sondernutzung zulässig. Hier sind entsprechende Schutzvorkehrungen vom Veranstalter in Absprache mit dem Eigentümer nachzuweisen.

Der wertvolle Baumbestand im Bereich geplanter Platzflächen soll ebenfalls erhalten werden und unterliegt zum großen Teil gleichzeitig dem gesetzlichen Schutz nach [§ 18 NatSchAG M-V](#). Flächenbefestigungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind so anzulegen, dass die Bäume eine langfristige Überlebenschance besitzen. Besonders hohe freiraumplanerische Anforderungen sind diesbezüglich im Bereich dreier Alteichen am Promenadenweg (geplanter Eventplatz – Fläche R) zu stellen. [§ 18 NatSchAG M-V](#) ist zu beachten, erhebliche Beeinträchtigungen der Bäume demgemäß zu vermeiden.

Neben den festgesetzten Bäumen sind im Grünordnungsplan weitere schutzwürdige Bäume dargestellt. Die Entscheidung, ob die Erhaltung der Bäume möglich ist, ist im Rahmen des Parkentwicklungs- und Parkpflegekonzeptes zu treffen. Die Fällung von Bäumen ist erst unmittelbar vor Baubeginn zulässig. Lebensräume besonders geschützter, baumbewohnender Tierarten sollen erhalten werden.

#### Verlust gesetzlich geschützter Bäume

Zu den Bäumen, deren Fällung für die Erweiterung Badehaus und Parkplatzerweiterung unvermeidlich ist, wird im Rahmen des B-Planverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach [§ 18 \(3\) NatSchAG M-V](#) gestellt. Einer Ausnahmegenehmigung bedarf es [§ 18 \(3\) NatSchAG M-V](#) nicht, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde. Da ein derartiges Konzept in Bearbeitung ist, ist über die Baumfällungen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet (Kulturpark, Fläche R, K u. U) in diesem Rahmen zu entscheiden.

#### Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft

Von besonderer Relevanz für die Bestimmung des Kompensationsbedarfs sind insbesondere die hoch- und tiefbaulichen Eingriffe in den alten Parkbaumbestand sowie der vorgesehene Ausbau des Seeufers. Ein funktionsgerechter Ausgleich, d. h. Gehölzpflanzungen und Uferrenaturierungen sind im Planungsgebiet nur begrenzt möglich und sinnvoll. Da die Maßnahmen nur einen Bruchteil des Kompensationsbedarfs abdecken würden, sieht die Entwurfsplanung die Kompensation vollständig außerhalb des Bebauungsplangebietes vor.

*[Zum Ausgleich der Eingriffe in den Gehölzbestand ist im Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“ eine Erstaufforstung nördlich eines vorhandenen Erlenwäldchens, in der Nähe vom Max-Bahr-Baumarkt geplant. Von den 2,67 ha werden 1,4 ha als externe Kompensationsfläche als Planteil 2 dem Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“ zugeordnet.](#)*

#### 7.2 Festsetzungen zur Grünordnung

##### **Grünflächen sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Auf den festgesetzten Grünflächen sind zum Schutz der solitären alten Parkbäume bauliche Eingriffe jeder Art unzulässig. Im Bedarfsfall können bei Großveranstaltungen die festgesetzten Grünflächen in die Sondernutzung ausnahmsweise einbezogen werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen wie Wurzelschuttmatten o. ä. sind vom Veranstalter in Absprache mit dem Eigentümer nachzuweisen.

##### Begründung:

Die wertvollen alten Parkbäume auf den festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft in ihrer Gestalt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen. Das betrifft besonders die drei malerischen Eichen im Hintergrund des Konzertplatzes sowie drei eindrucksvolle Eichen südwestlich vom Besucherparkplatz.

Bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der alten Bäume werden deshalb ausgeschlossen.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während der Bauphase zu schützen. Im Bereich der befestigten Flächen B, R und K sind im Wurzelbereich der Bäume wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, tiefbauliche Eingriffe in den Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind weitestgehend zu vermeiden.

Begründung:

Die festgesetzten Bäume sind wertvolle Bestandteile der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage und deshalb dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Bäume mit einem Stammumfang von 1m und mehr sind darüber hinaus nach *§ 18 NatSchAG M-V* gesetzlich geschützt, ihre Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung verboten (nachrichtliche Übernahme i. S. von § 9 Abs. 6 BauGB).

Gerade die eindrucksvollen Altbäume sind besonders empfindlich und können durch bauliche Eingriffe im Trauf- und Wurzelbereich nachhaltig beeinträchtigt werden. Für die Erhaltung der für die Nahrungsversorgung der Bäume lebenswichtigen Feinwurzeln muss deshalb im Bereich der befestigten Flächen die Wasser- und Luftzufuhr der Wurzeln gewährleistet werden (z. B. durch Verwendung von Fugenpflaster, Ökopflaster u. a.). Während der Bauphase sind die Bäume entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Die vitalsten und das Landschaftsbild besonders prägenden Uferbäume sollen ebenfalls erhalten werden. Dieses ist bei entsprechend behutsamem Uferausbau aufgrund der Regenerationsfähigkeit der Bäume möglich.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Hotelnebengebäudes ist eine Hainbuchen-Schnitthecke anzulegen. Die maximale Höhe wird auf 1,20 m festgesetzt.

Begründung:

Die Anlage einer Hainbuchenhecke am Hotelnebengebäude dient der Abschirmung zum Konzertplatz sowie zur landschaftsverträglichen Einbindung des Besucherparkplatzes in die Umgebung des Kulturparks.

Die festgesetzten Flächen für Wald *in der Tollenseniederung sind mit Erlen* aufzuforsten (*Planteil 2*).

Begründung:

Die geplanten Bauvorhaben, insbesondere die Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände, sind im Plananteil 1 nicht ausgleichbar, so dass Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle festzusetzen sind. Die vorgesehene 1,4 ha große Aufforstung *leitet sich aus dem Landschaftsplan ab und erfüllt die Voraussetzungen für eine gleichwertige Kompensation in besonderem Maß:*

- *Lage im LSG „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“.*
- *Stabilisierung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts, Schutz und Stabilisierung des dahinter liegenden ökologisch, wertvollen Waldbestandes*
- *Wald und Gehölzgruppen auf feuchten Standorten*

**Festsetzungen auf Grundlage landesrechtlicher Regelungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. (*§ 18 NatSchAG M-V*))

Die im Grünordnungsplan dargestellten schutzwürdigen Bäume sind mindestens bis Baubeginn der festgesetzten baulichen Nutzung zu erhalten. Brutstätten und Lebensräume baumbewohnender, besonders geschützter Tierarten sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Begründung:

Neben den festgesetzten Bäumen sind im Grünordnungsplan weitere schutzwürdige, teilweise artenschutzrechtlich relevante Bäume dargestellt. Die Entscheidung, ob die Erhaltung der Bäume möglich ist, ist im Rahmen des Einvernehmens der Naturschutzbehörde zum Parkentwicklungs- und Parkpflegekonzept zu

treffen (§ 18 NatSchAG M-V) Die Fällung von Bäumen ist erst unmittelbar vor Baubeginn zulässig. Lebensräume besonders geschützter, baumbewohnender Tierarten, insbesondere Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen, Vögeln und Baumkäfern unterliegen nach § 39 BNatSchG dem Zerstörungsverbot und sollen erhalten werden (die Untersuchungen zu den Lebensstätten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen).

### 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Grünordnungsplan auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

#### Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Sondergebiet Fläche B (Badehauserweiterung u. Parkplatz)	
Hotelerweiterung:	0,079 ha
Freiflächen, begrünt/teilversiegelt:	0,152 ha
Parkplatzerweiterung:	0,032 ha
Sondergebiet Fläche K (Konzertplatz mit Uferpromenade )	
Versiegelte Plätze und Wege	0,194 ha
Konzertplatz, teilversiegelt (Einfassung, Gliederung, Schotterrasen, Bühne)	0,271 ha
Sondergebiet Fläche R (Platz für Sportevents)	
Versiegelte Plätze und Wege	0,226 ha
Eventplatz, teilversiegelt (Einfassung, Schotterrasen, Rasen)	0,068 ha
Sondergebiet Fläche U (Uferausbau)	
Uferausbau, Seeterrassen, Treppenstufen, Ufermodellierung, Integration von Einzelbäumen, Ufer-, Seebodenmodellierung => veranschlagt:	0,188 ha
Behindertenparkplatz am Gätenbach, teilversiegelt	0,035 ha

#### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umfang für die Kompensationsmaßnahmen wird für die jeweiligen Bauvorhaben getrennt ermittelt.

Die im Grünordnungsplan detailliert erfolgte Bestimmung des Kompensationsbedarfs ergibt sich für die jeweiligen Bauvorhaben aus der Flächengröße betroffener Biotoptypen, des Biotopwertes und der Eingriffsintensität (Totalverlust, Funktionsverlust, Beeinträchtigung) in Form von Flächenäquivalenten. Demgemäß ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Vorhaben	Flächenäquivalent
Sondergebiet Fläche B (Badehauserweiterung, Parkplatz)	10381,50
Sondergebiet Fläche K (Konzertplatz mit Uferpromenade)	11157,75
Sondergebiet Fläche R (Platz für Sportevents)	9253,20
Sondergebiet Fläche U (Uferausbau)	16024,50

**Geplante Maßnahmen für die Kompensation:**

Dem Kompensationsbedarf werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Vorhaben	Maßnahme	Flächenäquivalent
Sondergebiet Fläche B (Badehauserweiterung, Parkplatz)		
Planteil 1	Freianlagengestaltung (1525 m <sup>2</sup> )	1143,75
<u>Planteil 2</u>	<u>Waldentwicklung (3000 m<sup>2</sup>)</u>	9000,00
		10143,75
Sondergebiet Fläche K (Konzertplatz mit Uferpromenade)		
Planteil 1	Gestaltung Konzertplatz (2710 m <sup>2</sup> )	2710,00
<u>Planteil 2</u>	<u>Waldentwicklung (3000 m<sup>2</sup>)</u>	9000,00
		11710,00
Sondergebiet Fläche R (Platz für Sportevents)		
Planteil 1	Freianlagengestaltung (813 m <sup>2</sup> )	694,25
<u>Planteil 2</u>	<u>Waldentwicklung (3000 m<sup>2</sup>)</u>	9000,00
		9694,25
Sondergebiet Fläche U (Uferpromenade, Uferausbau)		
<u>Planteil 2</u>	<u>Waldentwicklung (5000 m<sup>2</sup>)</u>	15000,00
Bilanzierung, insgesamt		
	Eingriffsbilanz	46816,95
	Kompensation	46548,00

Erläuterungen zu den Kompensationsmaßnahmen

Eingriffszuordnung der Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Tabellen beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden den jeweiligen Bauvorhaben

Sondergebiet Fläche B (Badehauserweiterung, Parkplatz)  
 Sondergebiet Fläche K (Konzertplatz)  
 Sondergebiet Fläche R (Platz für Sportevents)  
 Sondergebiet Fläche U (Uferpromenade, Uferausbau)

getrennt zugeordnet.

Durchführung von Maßnahmen durch die Stadt Neubrandenburg, zeitliche Umsetzung (§ 135a BauGB)

Die Kosten Entwicklungspflege, Waldentwicklung *auf feuchten Standorten*, werden einschließlich Standortgutachten (ca. 300 EUR), Wildschutz und fünfjährige Entwicklungspflege mit einem Aufwand von rd. 15 TEUR veranschlagt.

Die externe Maßnahme der Waldentwicklung ist durch die Stadt zu realisieren. Die Kosten für die Waldentwicklung in Höhe von ca. 3.500 EUR (entsprechend anteiligem Kompensationserfordernis) wurden dem Vorhabensträger der Badehaus- und Parkplatzenerweiterung zugeordnet. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

*Pflanzfläche: 1,4 ha*

Kosten: rd. 15 TEUR (vorläufige Kostenschätzung)

Eine nähere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan.

## 8. Immissionsschutz

Die Ausweisung als Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände ergibt sich aus dem Schwerpunkt der Freizeitgestaltung im Kulturpark und wird durch emittierende Freizeitnutzungen geprägt, die andererseits auch auf den Hotelbetrieb Rücksicht nehmen müssen. Die Hotelnutzung wird neben dem Schwerpunkt der Freizeitgestaltung als ergänzende zulässige Nutzung eingestuft.

Von der Stadt Neubrandenburg wurden zur Erhöhung der Planungssicherheit und Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Kenntnis der geplanten Erweiterung des Badehauses und der geplanten Aktivierung von Veranstaltungen in der Nachbarschaft frühzeitig lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M- V herangezogen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Schutzwürdigkeit des Hotelbetriebes auf das Schutzniveau eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO gehoben.

Für eine erhöhte Zumutbarkeit spricht die Vorbelastung des Gebietes. Die Nutzung des bereits vorhandenen Veranstaltungsplatzes ist bestimmungsgemäß mit einem bestimmten Immissionsniveau verbunden. Diese Nutzung ist bestandsgeschützt und prägt damit die bauliche Situation der näheren Umgebung. Da beispielweise Veranstaltungen mit kulturellem Charakter für die Attraktivität und das Image der Stadt Neubrandenburg von besonderem Interesse sind, kann mit einer vermehrten Nachfrage an Übernachtungen gerechnet werden.

Im Ergebnis werden in Abhängigkeit von der Lärmintensität der Veranstaltungsart folgende Planungsempfehlungen für den Veranstaltungsplatz am Badehaus getroffen:

Veranstaltungstyp	Uneingeschränkte Anzahl
1. Klassische Konzerte	ja
2. Theateraufführungen	ja
3. Buchlesungen	ja
4. Märkte, Messen ohne Livemusik	nein
5. Volksfeste ohne Livemusik	nein
6. Volksfeste mit Livemusik	nein
7. Live-Musikdarbietungen	nein
8. Rockkonzerte	nein

Die Freizeitlärm-Richtlinie bietet die Möglichkeit, Veranstaltungen als seltenes Störereignis einzustufen, wenn sich diese während eines Kalenderjahres nicht häufiger als 10 Tage oder Nächte auf die zu betrachtenden Immissionsorte auswirken.

Es ist von einem Außenlärmpegel mindestens in Höhe des Immissionsrichtwertes von 60 dB (A) auszugehen.

Die frühzeitige Einbeziehung des Hotels "Badehaus" bei allen Veranstaltungen und die Bereitstellung von Frei- oder ermäßigten Karten ist eine Möglichkeit zur Vermeidung von Lärmkonflikten und ist zu berücksichtigen.

Auf die standortmäßige Einordnung einer Bühne im Bebauungsplan wird bewusst verzichtet, da die Ausrichtung abhängig ist von der Veranstaltungsart, der Besucheranzahl, der Tageszeit einschließlich Besonnung und Verschattung sowie letztendlich der Lärmintensität.

## 9. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich stehen die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Medien an. Inwieweit die Kapazitäten ausgelastet sind bzw. Erweiterungen der bestehenden Anlagen und Netze erforderlich werden, ist bei der Konkretisierung der Planung mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

Grundsätzlich gilt es, die vorhandenen Leitungsbestände in ihrer Lage zu schützen. Kapazitätsauslastungen bestehen bereits hinsichtlich der Elektro- und der Trinkwasserversorgung, hier sind Detailabstimmungen zur Erweiterung der Versorgungsnetze notwendig.

## **10. Denkmalschutz**

Der Kulturpark Neubrandenburg ist gemäß Denkmalliste 1986 als Denkmal ausgewiesen worden. Der Schutzstatus wurde mit dem DSchG M-V als Baudenkmal „Parkanlage mit Skulpturen“ fortgeschrieben. In Nähe der Brücke über den Gätenbach befindet sich das Bodendenkmal „Neolithischer Siedlungsplatz“, das zum Teil in das Planungsgebiet übergreift. An der Nordseite des Promenadenweges knapp außerhalb des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des neolithischen Fundplatzes zwei Steinkistengräber, die als Bodendenkmal ebenfalls unter Schutz stehen.

Wenn darüber hinaus bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

## **11. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 In den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes
  - 1.2.1 Fachgesetze
  - 1.2.2 Fachplanungen

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
  - 2.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen
  - 2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 2.1.3 Geologie und Boden
  - 2.1.4 Gewässer, Grundwasser
  - 2.1.5 Klima
  - 2.1.6 Orts- und Landschaftsbild
  - 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zusammenfassende Bewertung
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Verwendete Untersuchungen und Grundlagen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

## 1. Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18.03.04 beschlossen, für einen äußerst bedeutsamen Tourismus- und Freizeitbereich am Tollensesee einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 90 "Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseseeufer/Kulturpark". Weil es konkrete Investitionsabsichten eines Investors gibt, die eine zügige Schaffung von Baurecht erfordern, wurde die Erarbeitung des Teilbebauungsplanes Nr. 90.1 "Badehaus" notwendig.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf der Grundlage von [§ 11\(1\) BNatSchG](#) wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Strategischer Umweltprüfung erstellt. Die vorliegende Strategische Umweltprüfung (Entwurf) sowie im Abschnitt 3.1 aufgeführte Untersuchungen und Konzepte bilden die Grundlage für den Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das Tollenseseeufer an und ist einerseits durch Vereinstätigkeit eingeschränkt, andererseits durch untergenutzte unattraktive Freiflächen gekennzeichnet. Der Uferbereich ist stark sanierungsbedürftig.

Anders stellt sich die Situation am "Badehaus" dar. Das 2000 fertiggestellte, aus 2 Gebäuden bestehende 34-Betten Hotel mit Restaurant und Biergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen und Einheimische. Der Eigentümer plant eine Erweiterung seiner Kapazität um 22-24 Zimmer. Nach einem dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Gestaltungskonzept "Uferbereich Seeterrasse" soll auf der sich südlich anschließenden, weitgehend ungestalteten Freifläche ein Veranstaltungsplatz mit Bühne und Konzert-Promenade entstehen. Die Uferzone wird baulich in das Konzept einbezogen. Das Baurecht soll über den B-Plan Nr. 90.1 "Badehaus" geschaffen werden.

### 1.2 In den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegte und für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes

#### 1.2.1 Fachgesetze

##### Denkmalschutz

Der Kulturpark Neubrandenburg ist gemäß Denkmalliste 1986 als Denkmal ausgewiesen worden. Der Schutzstatus wurde mit dem Denkmalschutzgesetz M-V als Baudenkmal „Parkanlage mit Skulpturen“ fortgeschrieben. Veränderungen am Denkmal Kulturpark bedürfen nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. In Nähe der Brücke über den Gätenbach befindet sich das Bodendenkmal „Neolithischer Siedlungsplatz“, das zum Teil in das Planungsgebiet übergreift.

##### Wasserrechtliche Bindungen

Die Ausführungsplanung zu den gewässerbaulichen Maßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

##### Immissionsschutz

Von der Stadt Neubrandenburg wurden zur Erhöhung der Planungssicherheit und Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Kenntnis der geplanten Erweiterung des Badehauses und der geplanten Aktivierung von Veranstaltungen in der Nachbarschaft frühzeitig lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M- V herangezogen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Schutzwürdigkeit des Hotelbetriebes auf das Schutzniveau eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO gehoben.

##### Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im baulichen Außenbereich, so dass die Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden sind.

## Gewässerschutzstreifen

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens zum Tollensesee i.S. von § 29 NatSchAG M-V. Für die geplanten baulichen Anlagen ist deshalb eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

## Baumschutz

Als wertvolle Bestandteile des Gartendenkmals Kulturpark unterliegen die Parkbäume im Planungsgebiet generell dem Denkmalschutz. Bäume mit einem Stammumfang von 1 m und mehr sind darüber hinaus nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

## Biotop- und Artenschutz

Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Von den besonders geschützten Tierarten wurden bisher der Rosenkäfer in einer Alteiche westlich des Parkplatzes und der Moschusbock bzw. seine Fraßspuren in einer Uferweide nachgewiesen. Im Frühjahr 2007 findet eine ergänzende Untersuchung der Baumhöhlen auf Vorkommen von Wochenstuben von Fledermäusen und Brutstätten von Vögeln statt. Wie vorangegangene Untersuchungen im Kulturpark und im angrenzenden Stargarder Bruch gezeigt haben, sind die alten Parkbäume, strukturreichen Grünflächen und Uferbereiche zumindest häufiger aufgesuchte Nahrungsgebiete streng geschützter Tierarten (Grünspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Fledermäuse).

Die Zerstörung von Lebensräumen streng geschützter Arten, die für diese nicht ersetzbar sind, ist nach § 13 BNatSchG unzulässig.

## 1.2.2 Fachplanungen

### Regionales Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“

Im Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ ist die Region um den Tollensesee als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In diesen Gebieten „sollen insbesondere die Städte als Fremdenverkehrszentren entwickelt werden“.

### Ziele des Denkmalschutzes:

Räumlich konkretisierte Leitbilder sind in der gartendenkmalpflegerischen Analyse und Konzeption Kulturpark Neubrandenburg 2002 formuliert. U. a. wird in dem Gutachten gefordert:

- Ein sensibler Umgang mit dem Bestand und eine hohe gestalterische Qualität bei Umgestaltungen und Neuanlagen,
- Notwendigkeit einer Gesamtkonzeption für die Uferzone mit ausgewogenem Verhältnis zwischen intensiver Nutzung und natürlichem Ufer,
- Fernhaltung privater und Vereinsnutzungen sowie kommerzieller Nutzungen, die über Verleihstationen und Gastronomie hinausgehen; temporäre Veranstaltungen im Bereich der Anlagestelle (Theater, Konzert) sind in ihren Auswirkungen überschaubar und für den Park geeignet.

Die Genehmigung der Planung wird seitens der Denkmalschutzbehörde nach vorläufiger Einschätzung in Aussicht gestellt (Ergebnis des durchgeführten Scopings). Gegenüber der Badehauserweiterung in der vorgesehenen Größe bestehen nach vorläufiger Einschätzung der Denkmalbehörde ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.

### Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Das Planungsgebiet und der Kulturpark insgesamt sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Symbol Parkanlage dargestellt und nachrichtlich als „denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ umgrenzt. Die Darstellung im Landschaftsplan als geschützte Parkanlage stimmt mit dem Flächennutzungsplan inhaltlich überein. Zielsetzung des Landschaftsplanes ist es, den durch seine Weiträumigkeit

und seinen landschaftlichen Charakter gekennzeichneten 32 ha großen Kulturpark in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und qualitativ aufzuwerten sowie vor Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen.

*Die Möglichkeit, im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für Landwirtschaft im Zuge von Eingriffs-Ausgleichsregelungen aufzuforsten ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt und für den Planteil 2 angewandt. Somit kann von einer geordneten Entwicklung- auch im bauplanungsrechtlichen Sinne- ausgegangen werden.*

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

#### 2.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Neben der Innenstadt mit der Wall- und Wehranlage prägt das Planungsgebiet das repräsentative Bild der „Stadt der vier Tore am Tollenseesee“ in besonderem Maß.

Als kürzester Zugang von den zentralen Stadtgebieten zum See ist der Seeuferbereich der zentrale Ausgangspunkt für Unternehmungen in die reizvolle Landschaft des Tollensesees und einer der bedeutendsten landschaftlichen Zielpunkte für Erholung suchende Bürger in der Stadt. Die für beschränkte Nutzerkreise reservierten Flächen des Wassersportvereins sowie die weiträumig gestalterisch vernachlässigten Flächen zwischen Badehaus und Schiffsanlagestelle werden diesem großen Standortpotenzial derzeit nicht gerecht.

In Hinsicht auf den Immissionsschutz spricht für eine erhöhte Zumutbarkeit durch Veranstaltungen auf dem geplanten Konzertplatz die bereits vorhandene starke Frequentierung und Vorbelastung des Gebietes. Neben den zu erwartenden Lärmbelastungen kommt andererseits die Attraktivitätssteigerung durch kulturelle Veranstaltungen auch dem Gaststätten- und Hotelbetrieb zu gute.

Veranstaltungstypen	Bewertung der Empfindlichkeit/Verträglichkeit (nach Immissionsschutzgutachten)
Klassische Konzerte, Theateraufführungen, Buchlesungen	gering/verträglich
Märkte, Messen, Volksfeste, Live-Musik	mittel – hoch/eingeschränkt, werktags außerhalb der Ruhezeiten
Rockkonzerte	sehr hoch/unverträglich

#### 2.1.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

##### Pflanzen

Im Jahr 2005 erfolgte für das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 90 „Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseseeufer – Kulturpark“ eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen. Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999).

Die Grünflächen des Planungsgebietes mit ihrem altem Baumbestand gelten nach der Roten Liste der Biotoptypen der BRD bundesweit als gefährdet strukturreiche ältere Parkanlagen sind in Mecklenburg-Vorpommern zudem als besondere Wertbiotope definiert. Die Erfassung der Bäume erfolgte auf Grundlage der 2005 durchgeführten Biotopkartierung sowie auf Grundlage der Baumvermessung 2005. Im Gebiet sind zahlreiche, ältere Parkbäume mit eindrucksvollem Wuchs vorhanden.

##### Tiere

Vom Gesamtgebiet des Kulturparks liegen langjährige Untersuchungen zur Avifauna vor. Hervorzuheben sind insbesondere die Häufigkeit und relative Brutdichte der Vögel im Planungsgebiet sowie in den anderen gehölzreichen und mit Altbäumen bestandenen Teilen des Kulturparks. Gefährdete Brutvogelarten

konnten 2005 im Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Die an das Planungsgebiet angrenzenden gebüschreichen Biotope nördlich des Segelsportgeländes und vermutlich auch am Gätenbach (Singwarte) sind das Brutrevier der Nachtigall. Der Altbaumbestand bildet darüber hinaus ein wichtiges Nahrungsgebiet für Spechte. Durch den Wechsel von Freiflächen, Bäumen und Seeuferbereichen ist das Gebiet auch als Nahrungsgebiet von Fledermäusen von Bedeutung.

#### Biologische Vielfalt

Als Wertmaßstab für die biologische Vielfalt wird die Bedeutung der im Planungsgebiet, bzw. der Umgebung nachgewiesenen besonders geschützten und gefährdeten Tierarten (Kartierung von Brutplätzen sowie Wochenstuben von Fledermäusen erfolgt noch) herangezogen:

Tierart	Status	Rote Liste M-V	Biotopfunktion
Mittelspecht ( <i>Dendrocopus medius</i> )	s VogelSchRL	-	N
Grünspecht ( <i>Picus viridis</i> )	s VogelSchRL	gefährdet	N
Schwarzspecht ( <i>Dryocopus martius*</i> )	s VogelSchRL	-	N
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	s FFH-RL IV	gefährdet	N
Breitflügelflederm. ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	s FFH-RL IV	gefährdet	N
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	s FFH-RL IV	potenziell gefährdet	N
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentoni</i> )	s FFH-RL IV	potenziell gefährdet	N
Rauhhauflederm. ( <i>Pipistrellus nathusii *</i> )	s FFH-RL IV	potenziell gefährdet	N
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis*</i> )	s FFH-RL IV	stark gefährdet	N
Zweifarbfloderm. ( <i>Vespertilio murinus*</i> )	s FFH-RL IV	vom Aussterben bedroht	N
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus*</i> )	s FFH-RL IV	potenziell gefährdet	N
Rosenkäfer ( <i>Protaecia lugubris</i> )	b	potenziell gefährdet	L
Moschusbock ( <i>Aromia moschata</i> )	b	-	L
Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> ) außerhalb Planungsgebiet	s FFH-RL IV pri- oritäre Art	potenziell gefährdet	L (außerh. Plangebiet)

\* seltene nachgewiesene Arten (vollständige Listen und Quellen siehe Anlage zum Grünordnungsplan)

**b** besonders geschützte Art nach [§ 44 BNatSchG](#)

**s** streng geschützte Art nach [§ 44 BNatSchG](#)

VogelSchRL: Anlage I der Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

FFH-RL IV Anhang IV der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

RL M-V Rote Listen Mecklenburg-Vorpommern

N nur Nahrungssuche

L Lebensraum

#### 2.1.3 Geologie und Boden

Der aus Talsanden bestehende Untergrund des Kulturparks wurde durch die Schmelzwasserabflüsse der letzten Inlandvereisung der Weichselkaltzeit, die den Tollensesee entstehen ließ, geformt. Aufgrund anschließender Niedermoorbildung kommen im Planungsgebiet organogene Böden bis 2 m Tiefe über Talsand vor, die von zwei Sandinseln im Bereich des Badehauses und des jungsteinzeitlichen Bodendenkmals durchragt werden.

Etwa die Hälfte des Planungsgebietes ist versiegelt oder teilversiegelt. Der ursprüngliche Moorboden ist infolge der Entwässerung mineralisiert, bzw. aufgeschüttet. Lediglich im Bereich des Bodendenkmals ist das Bodengefüge weitgehend ungestört.

#### 2.1.4 Gewässer, Grundwasser

Der Tollensesee gehört zum Gewässertyp der Klarwasserseen mit kritischer bis mäßiger Belastung (Gewässergüte 3, tendenziell 2) und besitzt gewässerökologisch eine große Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen.

Der Grundwasserflurabstand im Gebiet beträgt weniger 1 m. Gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe herrschen ungeschützte (Talsandareale) bis relativ geschützte (Niedermoorareale) Grundwasserbedingungen vor.

#### 2.1.5 Klima

Für die Frischluftzufuhr in die Stadt kommt den unbebauten Bereichen des Kulturparks hohe lufthygienische Bedeutung zu. Das vom Tollensesee beeinflusste temperaturnausgleichende Bioklima besitzt für das Gebiet und für die von Seewinden beeinflussten Stadtteile nach dem Klimagutachten der Stadt größte Bedeutung.

#### 2.1 Landschaft

Das Landschaftsbild des Tollensesees und seiner Umgebung wird nach landesweiten Kartierungen im Rahmen des Landschaftsprogramms M-V sehr hoch bewertet. Davon auszunehmen sind im Planungsgebiet die gestalterisch vernachlässigten Schotterflächen vor der Schiffsanlegestelle sowie die Behelfsbauten und mäßig gestalteten Freiflächen der Vereinssportanlagen.

#### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die versiegelten und teilversiegelten Freiflächen sowie die Vereinshäuser sind in der gartendenkmalpflegerischen Analyse und Konzeption als Konfliktbereiche herausgestellt, die derzeit dem Denkmalschutzgebiet nicht gerecht werden. Die Parkbäume und die mit Bäumen bestandenen Grünflächen im südlichen Planungsgebiet sind wertvolle Bestandteile des Gartendenkmals Kulturpark. Aus denkmalpflegerischer Sicht kommt den alten Parkbäumen im Planungsgebiet sehr große Bedeutung zu (u. a. 3 Eichen auf dem geplanten Konzertplatz, 3 Eichen, 1 Kastanie nördlich des Konzertplatzes, einige Uferweiden, Altbäume im Bereich des Bodendenkmals).

Bei der Erweiterung des Parkplatzes sollten Eingriffe in das Bodendenkmal minimiert werden.

#### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der unterschiedlichen Teilflächen des Planungsgebietes zeigt schutzgutübergreifend weitgehende Übereinstimmung, wie die folgende Tabelle zeigt:

Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes					
Schutzgut	See, Altbäume	Parkanlage, struktureich	Schotterflächen, Seglerhafen	Badehaus, Wege	Uferzone, Rasenflächen
Menschen	sehr hoch	sehr hoch	gering	sehr hoch -	(sehr hoch)
Pflanzen	sehr hoch	hoch	gering	gering	mittel
Tiere	sehr hoch	hoch	gering	gering	hoch, mittel
Boden	(mittel)	mittel	gering	gering	gering
Wasser (See)	sehr hoch	-	-	-	-
Klima/Luft	sehr hoch	sehr hoch	(sehr hoch)	-	(sehr hoch)
Landschaft	sehr hoch	sehr hoch	gering	-	-
Kulturgüter	(sehr hoch)	hoch	gering	(Sachgüter)	(hoch)

#### 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

- Beseitigung denkmalpflegerischer Konfliktbereiche und bessere öffentliche Nutzung des Seeufers,

- dem Standort angemessene Gestaltung und Aufwertung bisher ungestalteter oder mäßig gestalteter Freiflächen, Attraktivitätssteigerung für Hotel- und Gaststättenbetrieb einerseits, Zunahme Lärmbelastung andererseits,
- Erhöhung der Beherbergungskapazität für die touristische Entwicklung am Seeufer,
- Verlust zahlreicher Bäume, einschließlich alter Parkbäume bei Erweiterung Badehaus, Parkplatz (davon 13 ältere gesetzlich geschützte Bäume),
- Verlust von alten Parkbäumen und Bäumen mittleren Alters bei Ausbau des Seeufers und des Zugangs zur Seeterrasse.

Auswirkungen bei Nichtumsetzung der Planung:

- Beibehaltung, ggf. Verfestigung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Missstände in exponierter Lage am Ufer des Tollensesees,
- nicht abgedeckte Nachfrage an Beherbergungsmöglichkeiten in landschaftlich schöner Lage bleibt bestehen, touristische Entwicklungspotenziale im seenahen Bereich des Kulturparks bleiben ungenutzt,
- vollständige Erhaltung der eindrucksvollen alten Parkbäume im Planungsgebiet möglich.

## 2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die aus dem Denkmalschutz resultierenden hohen gestalterischen Anforderungen an die Entwicklung des Gebietes können durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nur grob abgesteckt werden. In Hinsicht auf den Denkmalschutz ist daher die Qualität der Ausführungsplanungen von großer Bedeutung für die Umsetzung der Planung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders wertvoller solitärer Parkbäume im Bereich des Bodendenkmals sowie von drei solitären, malerischen Eichen am geplanten Konzertplatz sollen auch die Wurzelräume dieser Bäume vor Beeinträchtigungen jeder Art geschützt werden und als Grünflächen festgesetzt werden. Die Lebensraumfunktionen der Bäume für Tiere, insbesondere der gefährdeten, besonders geschützten baumbewohnenden Tierarten bleiben so erhalten.

Von der Stadt Neubrandenburg wurden zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Kenntnis der geplanten Erweiterung des Badehauses und der geplanten Aktivierung von Veranstaltungen in der Nachbarschaft frühzeitig lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M-V herangezogen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Schutzwürdigkeit des Hotelbetriebes auf das Schutzniveau eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO gehoben.

Im Ergebnis werden in Abhängigkeit von der Lärmintensität der Veranstaltungsart folgende Planungsempfehlungen für den Veranstaltungsort am Badehaus getroffen:

Klassische Konzerte, Lesungen und Theateraufführungen sind in uneingeschränkter Anzahl möglich. Die Anzahl von Märkten, Messen, Volksfesten und Live-Musikdarbietungen wird eingeschränkt.

Nach der Freizeitlärm-Richtlinie sollen sich Störereignisse während eines Kalenderjahres nicht häufiger als 10 Tage oder Nächte auf die zu betrachtenden Immissionsorte auswirken. Es ist von einem Außenlärmpegel mindestens in Höhe des Immissionsrichtwertes von 60 dB auszugehen.

Erhebliche Eingriffe sind mit der Hotel- und Parkplatzenerweiterung Badehaus sowie dem Uferausbau verbunden. Der Verlust von insgesamt rd. 50 Bäumen, davon mind. 23 nach [§18 NatSchAG M-V](#) gesetzlich geschützten Bäumen mit einem Stammumfang von 1 m oder mehr, ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar. Durch die Versiegelung und Platzbefestigung im Traufbereich bisher in Grünflächen stehender Bäume, Anforderungen der Verkehrssicherheit, Rangieren von Fahrzeuigen u. a. besteht die Gefahr, dass auch wertvolle, zu erhaltende Bäume beeinträchtigt werden. Der Gefährdung soll durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen so weit wie möglich begegnet werden. Für die Freiraumplanung verbleiben jedoch hohe Anforderungen, erhebliche Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Bäumen i. S. von [§18 NatSchAG M-V](#) durch tiefbauliche Maßnahmen sind zu vermeiden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Gehölzbestand ist *westlich vom Max-Bahr-Baumarkt eine Grünlandfläche/Grünlandbrache im Landschaftsschutzgebiet „Tollenseneniederung-Stadt Neubrandenburg“ zur Erstaufforstung vorgesehen. Von der vorgesehenen Erstaufforstungsfläche, die insgesamt ca. 2,67 ha umfasst, werden 1,4 ha dem Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“ zugeordnet.*

#### 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung des Konzertplatzes sowie des Platzes vor den Seeterrassen und der Slipanlage, der u. a. als Eventplatz für wassersportliche Ereignisse genutzt werden soll, sind standortsspezifisch aus der gartendenkmalpflegerischen Konzeption 2002 sowie vorliegenden Nutzungskonzepten zum Parkentwicklungskonzept Kulturpark Neubrandenburg abgeleitet und mit ihrem direkten Bezug zum Tollensee und der Landschaftskulisse des Kulturparks nicht an anderer Stelle denkbar. Planungsalternativen an anderer Stelle wurden deshalb nicht geprüft.

Die Erweiterung des Badehauses und damit einhergehend die Erweiterung des Besucherparkplatzes ist vorhabensgebunden und berücksichtigt in ihrer Dimension die Umgebung des denkmalgeschützten Kulturparks. Planungsalternativen in vergleichbarer Art und Weise bestehen daher nicht.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verwendete Untersuchungen und Grundlagen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- Kulturpark Neubrandenburg – Gartendenkmalpflegerische Analyse und Konzeption, Bergande Sept. 2002
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, Stadtverwaltung 2006
- Parkentwicklungs- und Parkpflegekonzept Kulturpark Neubrandenburg (Entwurf), Planungsgemeinschaft A&S/sinai./GRÜNSPEKTRUM 2006
- Baumkataster, Städtisches Immobilienmanagement 2006
- Bewertung des Baumbestandes, Planungsgemeinschaft A&S/Sinai./GRÜNSPEKTRUM, H. Krebber Oktober 2006
- Untersuchungen zu Lebensräumen streng geschützter Tierarten und Mollusken, Dr. Meitzner, Stand Dezember 2006, Frühjahr 2007 (noch nicht vorliegend)
- Lärmimmissionsprognose zum Festplatz Kulturpark/Badehaus SKH mbH Ingenieurgesellschaft mbH 2003, Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Hotels "Badehaus" 2003
- Rechtliche Stellungnahme zu planerischen Maßnahmen im Kulturpark Dr. Reidt, Dr. Schiller 2004
- Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999
- *Biotoptypenkarte zum Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, Stadtverwaltung 2010*
- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Geplante Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten und in den alten Parkbaumbestand stellen erhebliche Umweltauswirkungen dar. Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz und zur Erhaltung von Bäumen sollen deshalb hinsichtlich ihrer Durchführung während der Baumaßnahmen und hinsichtlich ihrer Effizienz nach Durchführung überwacht werden. Ggf. sind im Ergebnis der Überwachung zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, um den Erfolg abzusichern. Die Ergebnisse werden dokumentiert und im Fall vergleichbarer Eingriffe für künftig festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich herangezogen.

#### 3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 90.1 "Badehaus" leitet sich aus dem Bebauungsplan Nr. 90 "Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseeseeufer/Kulturpark" ab.

Da die Planung der gartendenkmalpflegerischen Analyse und Konzeption Kulturpark Neubrandenburg 2002 entspricht, wurde seitens der Denkmalschutzbehörde die Genehmigung geplanter Vorhaben grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die geplante Hotelenerweiterung liegt im Rahmen der denkmalpflegerischen Zielstellungen. Der Bebauungsplan gibt für die aus dem Denkmalschutz resultierenden hohen gestalterischen Anforderungen an den öffentlichen Raum des Kulturparks den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Gebietes vor, der durch eine anspruchsvolle Ausführungsplanung auszufüllen ist.

Im Planungsgebiet sind neben dem Denkmalschutz verschiedene naturschutzrechtliche sowie immissionschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die wasserrechtliche Genehmigung des geplanten Uferausbaus ist im Rahmen der Ausführungsplanung einzuholen.

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden weitreichende grünordnerische Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes getroffen, die dessen Erhaltung nachhaltig absichern sollen. Im Interesse der Erhaltung der auch aus Sicht des Denkmalschutzes zu erhaltenden Alteichen im Bereich des geplanten Konzertplatzes wird deren Wurzelbereich (als Grünfläche festgesetzt).

Zur nutzungsverträglichen Einordnung des Konzertplatzes werden Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen getroffen. Die Anzahl lärmintensiver Veranstaltungen wird zugunsten des Hotelbetriebes eingeschränkt.

Aufgrund der angestrebten Belebung des Planungsgebietes und der geplanten intensiven Nutzungen sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand unvermeidlich. Zum Ausgleich für die Flächenversiegelungen und die Fällung der Bäume wird extern westlich vom Max-Bahr-Baumarkt eine Grünlandfläche / Grünlandbrache im Landschaftsschutzgebiet „Tollenseneniederung-Stadt Neubrandenburg“ zur Erstaufforstung vorgesehen. Von der vorgesehenen Erstaufforstungsfläche, die insgesamt ca. 2,67 ha umfasst, werden 1,4 ha dem Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“ zugeordnet.