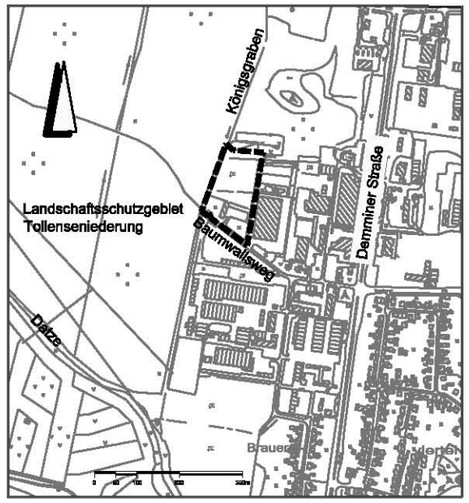
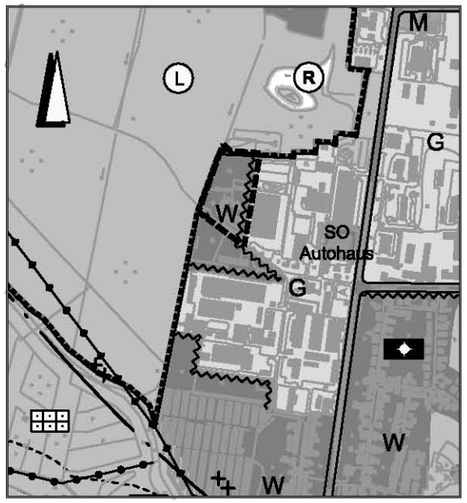
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg

(Teilfläche "Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg")

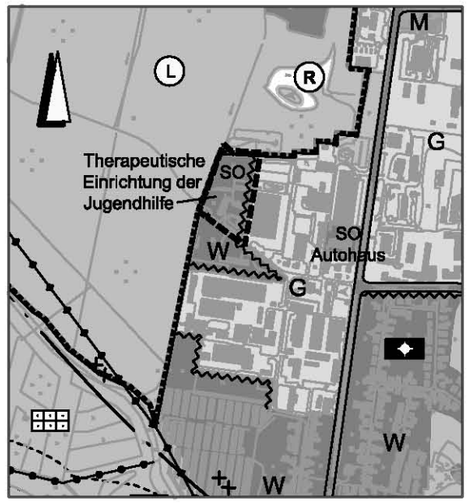
Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(Fassung der 5. Änderung, Neubekanntmachung vom 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.11)



beabsichtigte Änderung der Darstellung



ÄNDERUNGSBEREICHSGRENZEN:

im Norden: Hundeplatz, Flurstücks-Nr. 21/4 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung - Stadt Neubrandenburg,
im Osten: vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flurstück 24/43 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg,
im Süden: Baumwallsweg,
im Westen: Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung - Stadt Neubrandenburg.

PLANUNGSZIEL:

Umnutzung einer teilweise brachgefallenen Gewerbefläche für gesamtstädtisch bedeutsame Zwecke der Jugendhilfe (Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe gemäß § 11 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 BauGB der Stadtvertretung vom **15.12.11**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **04.05.12** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bezüglich der allgemeinen Planungsziele und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (bereits durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau" vom 06.06.11 bis 20.06.11).

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S.1 BauGB mit Schreiben vom **04.05.12** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 2 S.1 und 3 BauGB am den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

10. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurde am von der Stadtvertretung beschlossen.
Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

11. Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az.: erteilt.

12. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

13. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen worden.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

Anlage 1 zur DS V/777

I. DARSTELLUNGEN (§ 5 Abs. 2 und 4 BauGB)

Bauflächen bzw. Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W — WOHNBAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M — GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- SO — SONDERGEBIETE (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- KIRCHLICHE/RELIGIÖSE EINRICHTUNG

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

- ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- E — ELEKTRISCHE FREILEITUNG (110kV)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN, UNTERGLIEDERT NACH:
- DAUERKLEINGÄRTEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (DAUERKLEINGÄRTEN/ANDERE GRÜNFLÄCHEN)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImschG)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- WASSERFLÄCHEN
- (R) — REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR WALD

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- UMGRENZUNGEN VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- 100m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Bauschutzbereich des Flugplatzes Neubrandenburg

- BEREICH VON 1,5 km BIS 4,0 km HALBMESSER UM DEN SBP, ZULÄSSIGE BAUHÖHE BIS 25,0 m, BEZOGEN AUF DEN SBP

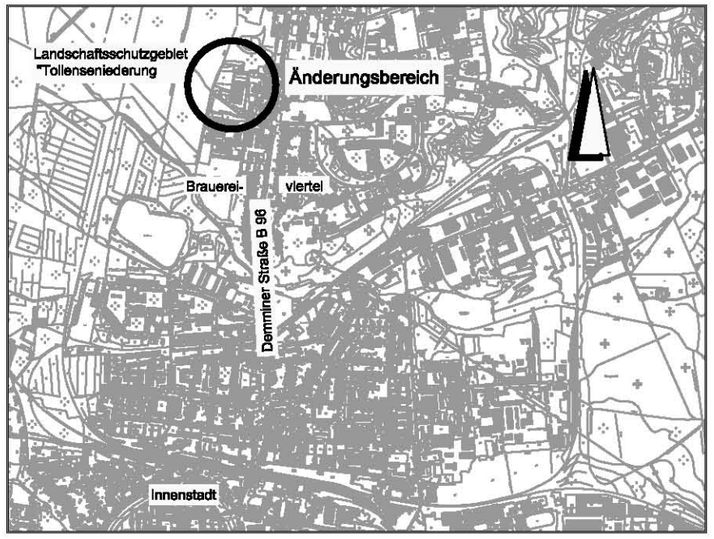
IV: SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (Bau GB) i. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. 09.11 (BGBl. I S. 2414), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.90 (BGBl. I, S. 132), GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.93 (BGBl. I, S. 466)
3. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG) i. d. F. VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 TEIL I S. 58), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

Übersichtsplan

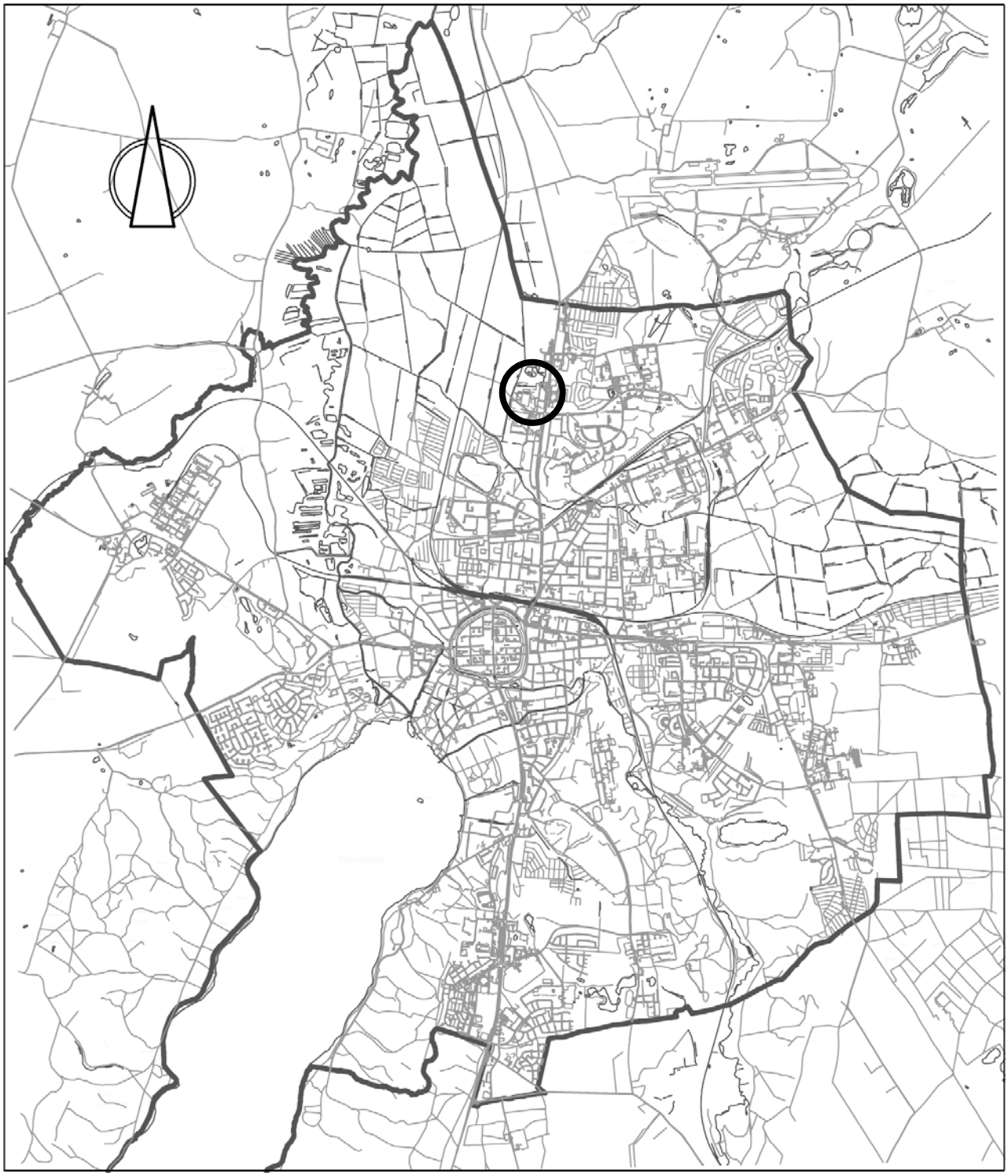


STADT NEUBRANDENBURG
Flächennutzungsplan
Entwurf der 7. Änderung

(Teilfläche "Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg")

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung

Stand: Juni 2012



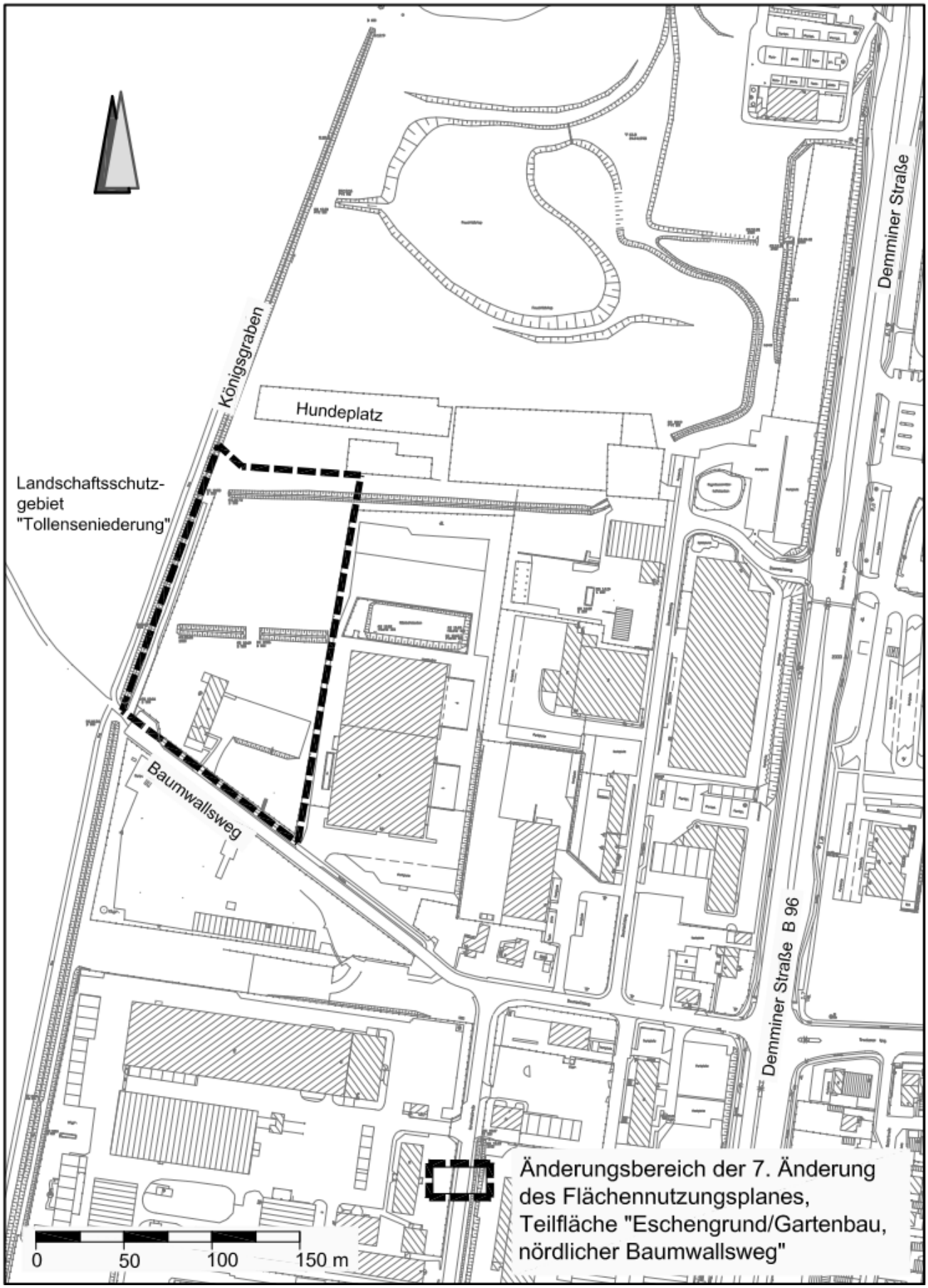
STADT NEUBRANDENBURG

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg“

Begründung (Stand Entwurf, Juni 2012)

Übersichtsplan 2



Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg" (Stand Entwurf 25.06.12)

INHALT:

1. Planungsziel
2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich
3. Änderungsanlass
4. Ziele und Zweck der Planung/Planinhalt
5. Wesentliche Auswirkungen

1. Planungsziel:

Planungsziel ist die Umnutzung einer teilweise brachgefallenen Gewerbefläche für gesamtstädtisch bedeutsame Zwecke der Jugendhilfe (Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe).

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,7 ha teilweise bebauter Fläche im nördlichen Stadtgebiet, gelegen westlich der Demminer Straße und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg. Er grenzt im Norden an einen Hundeübungsplatz und das LSG Tollenseniederung-Stadt-Neubrandenburg, im Osten an Gewerbegebietsflächen, im Süden an den Baumwallsweg und im Westen an den Königsgraben und Wiesengelände des LSG Tollenseniederung-Stadt-Neubrandenburg.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht bebaut. In der Nutzungsstruktur dominieren brachgefallene ehemalige Gewerbeflächen, die teilweise bereits beräumt und als Freiflächen für Zwecke der ansässigen Jugendhilfeeinrichtung genutzt werden. Das bestehende, ehemals gewerblich (u. a. als Gaststätte) genutzte Gebäude wird zurzeit als Einrichtung der Jugendhilfe (eine sonstige betreute Wohnform i. S. des § 34 SGB VIII mit intensiv pädagogisch therapeutischer Betreuung) genutzt. Im unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Fachgroßhandel für Haustechnik in direkter Nachbarschaft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der 5. Änderung/Neubekanntmachung vom 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.11) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Am östlichen Rand der Wohnbaufläche sind per Signatur (Zackenlinie) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dargestellt (Lärmschutz).

3. Änderungsanlass

Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Umnutzung teilweise brachgefallener Gewerbeflächen zu einem „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau".

Entsprechend der bisherigen Darstellung im FNP ist die betreffende Teilfläche im B-Plan Nr. 42 (lt. rechtsgültiger 2. Änderung) bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Konzept des Trägers der Jugendhilfeeinrichtung sieht neben der Unterbringung der zu betreuenden Jugendlichen für therapeutische Zwecke auch eine Werkstatt, einen Sportplatz und verschiedene Ställe (Tierhaltung) sowie ein weiteres Gebäude vor. Da diese zukünftig beabsichtigte Nutzungsmischung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, müssen der B-Plan und der FNP im betreffenden Bereich im Parallelverfahren geändert werden.

Die mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgte planerische Zielsetzung (Umnutzung der Gewerbebrache für Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) ist nicht mehr umsetzbar. Da von der geänderten städtebaulichen Zielstellung für das betreffende Teilgebiet des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung im FNP berührt sind, ist eine Planänderung notwendig.

4. Ziele und Zweck der Planung/Planinhalt

Die Planung dient der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits im Gebiet ansässige Einrichtung der Jugendhilfe und damit gleichzeitig der Abdeckung gesamtstädtischer Bedarfe der Jugendhilfeplanung. Das Konzept des Trägers der „intensiv pädagogischen therapeutischen Einrichtung" sieht in Ergänzung zur Unterbringung der zu betreuenden Jugendlichen für therapeutische Zwecke auch eine Werkstatt, einen Sportplatz und verschiedene Ställe (Tierhaltung) sowie ein weiteres Gebäude vor. Die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungsmischung soll im FNP mit der Darstellung als „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" ermöglicht werden.

Die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet (Immissions- und Nachbarschutz) wird auf Bebauungsplanebene mit der Festsetzung des Störgrades des Sondergebietes entsprechend einem Mischgebiet abgesichert. Dem erforderlichen Schallschutz wird durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen (zeichnerische und textliche Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im B-Plan). Auf der Ebene des FNP sind die Immissionsschutzbelange bereits durch die unveränderte Darstellung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) per Signatur (Zackenlinie) am östlichen Rand der Sondergebietsfläche berücksichtigt.

Änderung von Darstellungen (Übersicht)

bisherige Darstellung im FNP	**geänderte Darstellung**
Wohnbaufläche ca. 1,7 ha	Sondergebiet Therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe ca. 1,7 ha
Flächenbilanz Bauflächen/Freiflächen:	**+/- 0**

Das Verhältnis von Bauflächen zu Freiflächen im Flächennutzungsplan wird nicht verändert.

Neben dem Flächennutzungsplan wird auch die Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert - im Abschnitt 3.1.5 Wohnen – Planung, Unterabschnitt Umnutzungsflächen wird der vierte Absatz neu gefasst (Änderungen *kursiv*):

„In unmittelbarer Nachbarschaft zur Gerstenstraße – nördlich und südlich des Baumwallsweges und ebenfalls an die freie Landschaft angrenzend – werden bisher untergenutzte oder brachgefallene Gewerbeflächen (ca. 3 ha) *als „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" (ca. 1,7 ha, nördlich des Baumwallsweges) und* als Wohnbau*fläche (ca. 1,3 ha, südlich des Baumwallsweges)* ausgewiesen. Innerhalb des verbindlichen Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Eschengrund/Gartenbau ist eine Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung, *im Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 42 die Verträglichkeit der geplanten Sondernutzung* mit benachbarten Gewerbebetrieben (v. a. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht) geprüft worden. Diese soll auf der Grundlage vorliegender Gutachten planerisch durch zwingende Festsetzungen von Lärmschutz*vorkehrungen* gewährleistet werden. Der Flächennutzungsplan trägt dem durch eine entsprechende Darstellung Rechnung (Lärmschutzsignatur am südlichen und *nordöstlichen* Rand der Wohnbaufläche *sowie am östlichen Rand der Sondergebietsfläche*). Insgesamt ist *südlich des Baumwallsweges* der Bau von ca. ~~45~~ *20* WE in Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern möglich."

Der entsprechende Beiplan Nr. 7 Wohnen wird angepasst (Reduzierung der Umnutzungsfläche für Wohnen nördlich des Baumwallsweges).

5. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Nutzungsintensität des Gebietes erhöhen. Eine technisch erschlossene, bisher weitgehend brachliegende ehemalige Gewerbefläche am Siedlungsrand wird für gesamtstädtisch bedeutsame Bedarfe der Jugendhilfe umgenutzt. Städtebaulich wird damit insbesondere dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Das im wirksamen FNP aufgeführte Wohnbaulandpotenzial auf Umnutzungsflächen wird geringfügig reduziert.

Planerisch wird durch die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Sondergebietsfläche das Verhältnis Siedlungs- zu Freiflächen im gesamtstädtischen Maßstab nicht verändert.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Neubrandenburg

Umweltbericht

(Entwurf, Stand 25.06.12)

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Einleitung 3

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 7. Änderung des FNP 3

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan 4

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5

2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung 5

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 7

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 7

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten 8

3. Zusätzliche Angaben 8

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 8

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 8

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung 8

Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg" (Stand Entwurf 25.06.12)

1 Einleitung

Am 15.12.11 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Umnutzung teilweise brachgefallener Gewerbeflächen zu einem „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau".

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte wie folgt dargelegt werden.

Für das Änderungsgebiet der 7. Änderung des FNP besteht bereits der gültige B-Plan Nr. 42 (2. Änderung). Im Rahmen der parallel verlaufenden 5. Änderung des B-Planes erfolgt ebenfalls eine Umweltprüfung deren für den FNP relevanten Inhalte hier in zusammengefasster Form dargestellt werden. Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG, die bereits auf B-Plan-Ebene vorliegen, sind im Umweltbericht integriert.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 7. Änderung des FNP

Planungsziel ist die Umnutzung einer teilweise brachgefallenen Gewerbefläche für gesamtstädtisch bedeutsame Zwecke der Jugendhilfe (Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe).

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,7 ha. Das Plangebiet der 7. Änderung des FNP liegt im Innenbereich der Stadt Neubrandenburg angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg und ist mit einem Gebäude (der ehemaligen Gaststätte „Weisses Haus") und mit Verkehrsflächen überbaut. Weitere Grundstücksflächen sind zurzeit nicht genutzt und liegen brach, teilweise werden sie nach bereits erfolgter Beräumung als Freiflächen für Zwecke der ansässigen Jugendhilfeeinrichtung genutzt.

Die Planung dient der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits im Gebiet ansässige Einrichtung der Jugendhilfe und damit gleichzeitig der Abdeckung gesamtstädtischer Bedarfe der Jugendhilfeplanung. Das Konzept des Trägers der „intensiv pädagogischen therapeutischen Einrichtung" sieht in Ergänzung zur Unterbringung der zu betreuenden Jugendlichen für therapeutische Zwecke auch eine Werkstatt, einen Sportplatz und verschiedene Ställe (Tierhaltung) sowie ein weiteres Gebäude vor. Die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungsmischung soll im FNP mit der Darstellung als „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" ermöglicht werden.

Die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet (Immissions- und Nachbarschutz) wird auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene mit der Festsetzung des Störgrades des Sondergebietes entsprechend einem Mischgebiet und Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen abgesichert.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Fachgesetze

- 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)
- 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 - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz 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)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.02, zuletzt geändert 11.08.10 (BGBl. I S. 1163)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), 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), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) sind bei Planungen schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden, u. a. sind die Belange des Lärmimmissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Geräuscheinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Der Flächennutzungsplan trägt dem bereits durch eine entsprechende Darstellung Rechnung (Lärmschutzsignatur am östlichen Rand der Sondergebietsfläche in Nachbarschaft zur gewerblichen Baufläche).

Weitergehende, konkrete Festsetzungen zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange erfolgen auf Ebene des B-Planes Nr. 42 (5. Änderung).

Planerische Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es erforderlich, sich mit den artenschutzrechtlichen Verboten auseinander zusetzen, um geeignete Maßnahmen festzulegen, die das Eintreten der Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung sicher ausschließen. Die Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bauleitplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:
- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wobei hier die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten zugrunde gelegt wird.

Die konkrete Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist bereits auf Bebauungs-

planebene (Umweltprüfung im Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 42) erfolgt. Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung hat die zuständige Behörde (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V) mit Schreiben vom 09.01.12 festgestellt, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führt und dass Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung nicht erforderlich sind. Dieses Prüfergebnis aus dem B-Planverfahren wird inhaltlich für die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Durch die geplante Revitalisierung nicht genutzter Gewerbeflächen wird der Anforderung des Baugesetzbuchs in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen.

Sonstige gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z. B. FFH- und Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht berührt.

Fachplanungen

Landschaftsplan

Die geplante FNP-Änderung befindet sich inhaltlich in Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung
2.a.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, hier vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen mit der Planung bezweckte Aspekte wie z. B. Erholungs- und Freizeitfunktionen von Bedeutung.

Von dem Vorhaben selbst werden keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) erwartet.

Aufgrund der Nachbarschaft zu östlich gelegenen Gewerbebetrieben ist die Fläche durch Immissionen vorbelastet. Für das Sondergebiet wird im B-Plan Nr. 42 (5. Änderung) auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/ Nacht festgesetzt. Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/ Gartenbau" der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A). Die Einhaltung der zulässigen Orientierungsrichtwerte wird planerisch durch zwingende Festsetzungen von Lärmschutzvorkehrungen gewährleistet.

Auf der Ebene des FNP sind die Immissionsschutzbelange bereits durch die unveränderte Darstellung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) per Signatur (Zackenlinie) am östlichen Rand der Sondergebietsfläche berücksichtigt.

Für Erholungs- und Freizeitfunktionen besitzt das Plangebiet aus gesamtstädtischer Sicht keine Bedeutung.

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die Umwandlung einer Wohnbaufläche in ein „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe“ nicht zu erwarten.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für die Stadt Neubrandenburg liegt seit 2010 zum Landschaftsplan eine flächendeckende Karte der Biotop- und Nutzungstypen vor. Das zu betrachtende Gebiet ist etwa zur Hälfte als Industrie- und Gewerbefläche und der Rest als Brachfläche ausgewiesen. Geschützte Biotope und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden. Die Änderungsfläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“ an, das hier durch weiträumige von Entwässerungsgräben durchzogene Intensivgrünlandflächen auf Moorstandorten geprägt ist.

Zur Beurteilung, ob bei Umsetzung der Planung mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, kann die bereits vorliegende planerische Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des parallel laufenden Verfahrens zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 42 „Eschengrund/ Gartenbau“ herangezogen werden. Im Gebiet wurden keine geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, angetroffen. Der vorhandene Gehölzbestand dient jedoch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einiger wildlebender Vogelarten, so dass auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Gehölzschutz festzulegen (und bereits vorgesehen) sind.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Klimagutachten der Stadt weist das Untersuchungsgebiet als mäßig versiegeltes Gebiet mit mittlerem Belastungspotenzial aus. Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftgüte und der klimatischen Funktionen sind nicht zu erwarten.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das geplante Sondergebiet liegt am Rande des weiträumigen und naturnahen Landschaftsschutzgebietes „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“. Ein wesentliches Kriterium für die Schutzgebietsausweisung bildete die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Durch die beabsichtigte kleinteilige Bebauung und die auf B-Planebene vorgesehenen begrenzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung der Ränder wird ein fließender Übergang zum bebauten Stadtgebiet ermöglicht.

2.a.5 Schutzgut Boden

Im Bereich des geplanten Sondergebietes herrschen grundwasserbeeinflusste Talsande und stark humose sandige Böden vor, die weitgehend versiegelt bzw. inzwischen teilweise beräumt worden sind. Das natürliche Bodengefüge ist im gesamten Plangebiet aufgrund vorhandener und früherer Nutzungen und Bauaktivitäten gestört bzw. beeinflusst. Durch die geplante Umnutzung von Gewerbebrachen wird dem Bodenschutz besonders Rechnung getragen.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Grundwassereinzugsgebiet der Tollense. Der Grundwasserflurabstand beträgt über dem gewachsenen Boden ca. 1m. Das Grundwasserdargebot wird sehr hoch eingestuft. Laut hydrologischer Spezialkartierung herrschen im Planungsgebiet relativ geschützte bis teilweise ungeschützte Grundwasserbedingungen (Geschütztheitsgrad B u. A). Analog zum Schutzgut Boden zieht die Planung insgesamt eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen nach sich, da die versiegelbare Fläche (lt. vorgesehener B-Plan-Festsetzungen) geringer als bei den bisher dargestellten Wohn-

bauflächen ist. Die Fläche liegt nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

2.a.8 Wechselwirkungen

Mit der Revitalisierung der stark versiegelten Gewerbebrachen durch die Ausweisung eines Sondergebietes und die geplante Verringerung der Bodenversiegelung wird die ökologische Situation in Bezug auf den Naturhaushalt, Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild insgesamt verbessert. Hinsichtlich der Vermeidung nachhaltiger Umweltauswirkungen ist nur das Schutzbedürfnis des geplanten Sondergebiets vor Lärmimmissionen besonders zu beachten.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Bei Umsetzung der Planung wird die bisher weitgehend brachliegende ehemalige Gewerbefläche als Siedlungsfläche reaktiviert. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild der „Innen – vor Außenentwicklung" entsprochen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planänderung bleibt die Möglichkeit, den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich (zurzeit teilweise Gewerbebrachland) für eine Neubebauung mit Wohngebäuden zu nutzen. Die Entwicklungsabsichten des Trägers der Jugendhilfeeinrichtung (beabsichtigte Nutzungsmischung) mit einem geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zur gegenwärtig festgesetzten Wohnbebauung wären nicht umsetzbar.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

2.c.1 Schutzgut Mensch

Auf der Ebene des FNP sind die Immissionsschutzbelange bereits durch die unveränderte Darstellung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) per Signatur (Zackenlinie) am östlichen Rand der Sondergebietsfläche berücksichtigt.

Auf Bebauungsplanebene soll die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet (Immissions- und Nachbarschutz) mit der Festsetzung des Störgrades des Sondergebietes entsprechend einem Mischgebiet abgesichert werden. Dem erforderlichen Schallschutz wird durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich sowie durch passive Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen (zeichnerische und textliche Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im B-Plan Nr. 42/ 5. Änderung).

Auf Ebene der Bebauungsplanung wird sichergestellt, dass die zulässigen Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 auf der neben Gewerbeflächen liegenden Fläche des „Sondergebiets therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" eingehalten werden, so dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Bebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

2.c.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind Festsetzungen zum Vogelschutz (hier Gehölzschutz) zu treffen.

Auf FNP-Ebene sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen erforderlich.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des örtlichen Zusammenhangs des Änderungsbereiches zu einem bereits genutzten Bestandsgebäude der Jugendhilfe sind Alternativen zum Standort nicht sinnvoll. Die vom Träger der Jugendhilfeeinrichtung angestrebten Nutzungen sind in dieser Kombination in (allgemeinen) Wohngebieten nicht umsetzbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Verwendete Planungsgrundlagen und Untersuchungen:
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung 2006 und Planungsstand 2010
- Begründung/Umweltbericht zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau" (Entwurf, Stand März 2012)

Zur Beurteilung der Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten im Osten kann die bereits vorliegende Schallimmissionsprognose des parallel laufenden Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau" herangezogen werden. Es kam das Programmsystem LIMA nach dem Verfahren der TA Lärm/DIN ISO 9613 Teil 2 mit A-bewerteten Schallleistungspegeln bei Mittenfrequenz 500 Hz zum Einsatz. Grundlage für die Ermittlung war die DIN 18005 mit Beiblatt 1.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am 15.12.11 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst. Die beabsichtigte Änderung des FNP soll die Umnutzung teilweise brachgefallener Gewerbeflächen zu einem „Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe" bauplanungsrechtlich vorbereiten. Damit erfolgt gleichzeitig die notwendige Abstimmung der Planinhalte mit dem parallel laufenden Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau".

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Nutzungsintensität des Gebietes erhöhen. Eine technisch erschlossene, bisher weitgehend brachliegende ehemalige Gewerbefläche am Siedlungsrand wird für gesamtstädtisch bedeutsame Bedarfe der Jugendhilfe umgenutzt. Städtebaulich wird damit insbesondere dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Die zwischen dem Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes werden durch Festsetzungen in der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) zur Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich sowie durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.