



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

7

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 27.03.14

Drucksachen-Nr.: V/1142

Beschluss-Nr.: 702/45/14

Beschlussdatum: 27.03.14

Gegenstand: **4. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	27.02.14
-------------------------------------	----------

Hauptausschuss

<input checked="" type="checkbox"/>	03.03.14
-------------------------------------	----------

Stadtentwicklungs- und
Umweltausschuss

<input checked="" type="checkbox"/>	13.03.14
-------------------------------------	----------

Hauptausschuss

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Ausschuss für Generationen,
Bildung und Sport

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Finanzausschuss

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Kulturausschuss

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Rechnungsprüfungsausschuss

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Betriebsausschuss

<input type="checkbox"/>	
--------------------------	--

Neubrandenburg, 12.02.14

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden:	Grundstücke Badeweg 3, Schwedenstraße 1 und 2 sowie Neustrelitzer Straße 24
im Westen:	Badeweg und dessen Verlängerung nach Süden
im Osten:	Neustrelitzer Straße
im Süden:	Gätenbach

wird der Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ beschlossen. Die dazugehörige Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen
3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gleichzeitig erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
6. Planungsziel ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes entlang der Neustrelitzer Straße mit der Nutzung als Pflegeeinrichtung, betreute Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Veranlassung:

Die Stadtvertretung hat auf ihrer 44. Sitzung am 13.02.14 beschlossen, die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ einzuleiten.

Mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erschließung für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 geschaffen.

Ziel ist die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche durch ein fünfgeschossiges Gebäude entlang der Neustrelitzer Straße mit Nutzung als Pflegeeinrichtung, Wohnungen für betreutes Wohnen, Kindertagesstätte sowie dazugehöriger Dienstleistungen und Funktionsbereiche.

Damit wird das Ziel des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt, entlang der Neustrelitzer Straße eine geschlossene mehrstöckige Bebauung zu errichten, die gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung dient.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, sind die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.

Anlagen

Anlage 1 Antrag des Vorhabenträgers, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, auf Einleitung des Planverfahrens mit Schreiben vom 16.12.13

Anlage 2 Übersichtsplan

Anlage 3 Begründung

Hinweis zur Verteilung:

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.

Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbHGeschäftsführer
Frank BenischkeAufsichtsratsvorsitzender
Wolfgang SchneiderHeidenstraße 6
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 4501-450
Fax: 0395 4501-192Kundenzentrum@neuwoges.de
www.neuwoges.deAareal Bank AG
BLZ 200 104 24
Kto.-Nr. 590Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB 465

UST-IdNr. DE 137270373

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH · Postfach 11 01 17 · 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft, BauordnungFriedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

1	19.12.2013	13
R	UPT	13
WWL		
Anw.	Eing.-Nr. 1561	

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

/

Unser Zeichen

BMA-ges

Ihr Ansprechpartner/Telefondurchwahl

Thomas Gesswein
0395/ 4501-353

thomas.gesswein@neuwoges.de

Datum

16.12.2013



Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“; Gemarkung Neubrandenburg, Flur 9.

Sehr geehrte Damen und Herren,

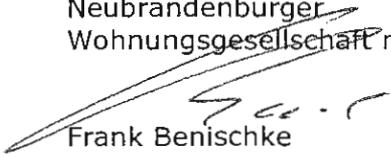
wir beabsichtigen, die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke im Geltungsbereich des oben genannten B-Planes an die EXOS Deutschland GmbH zur Bebauung mit einem Senioren- und Pflegewohnheim zu veräußern. Der Betrieb des Wohnheimes soll durch die Vitanas GmbH & Co. KGaA erfolgen. Um den Betrieb des Wohnheimes wirtschaftlich gestalten zu können, ist eine Bebauung nach den Vorgaben des bestehenden vorhabenbezogenen B-Planes nur sehr eingeschränkt möglich.

Aus diesem Grund beantragen wir als Grundstückseigentümer und Vorhabensträger die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für Fragen stehen Ihnen das durch die EXOS Deutschland GmbH beauftragte Planungsbüro GKL Planer, Herr Leepin, Chamissostraße 11, 99096 Erfurt, Tel. 0361-5415605 und auch wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

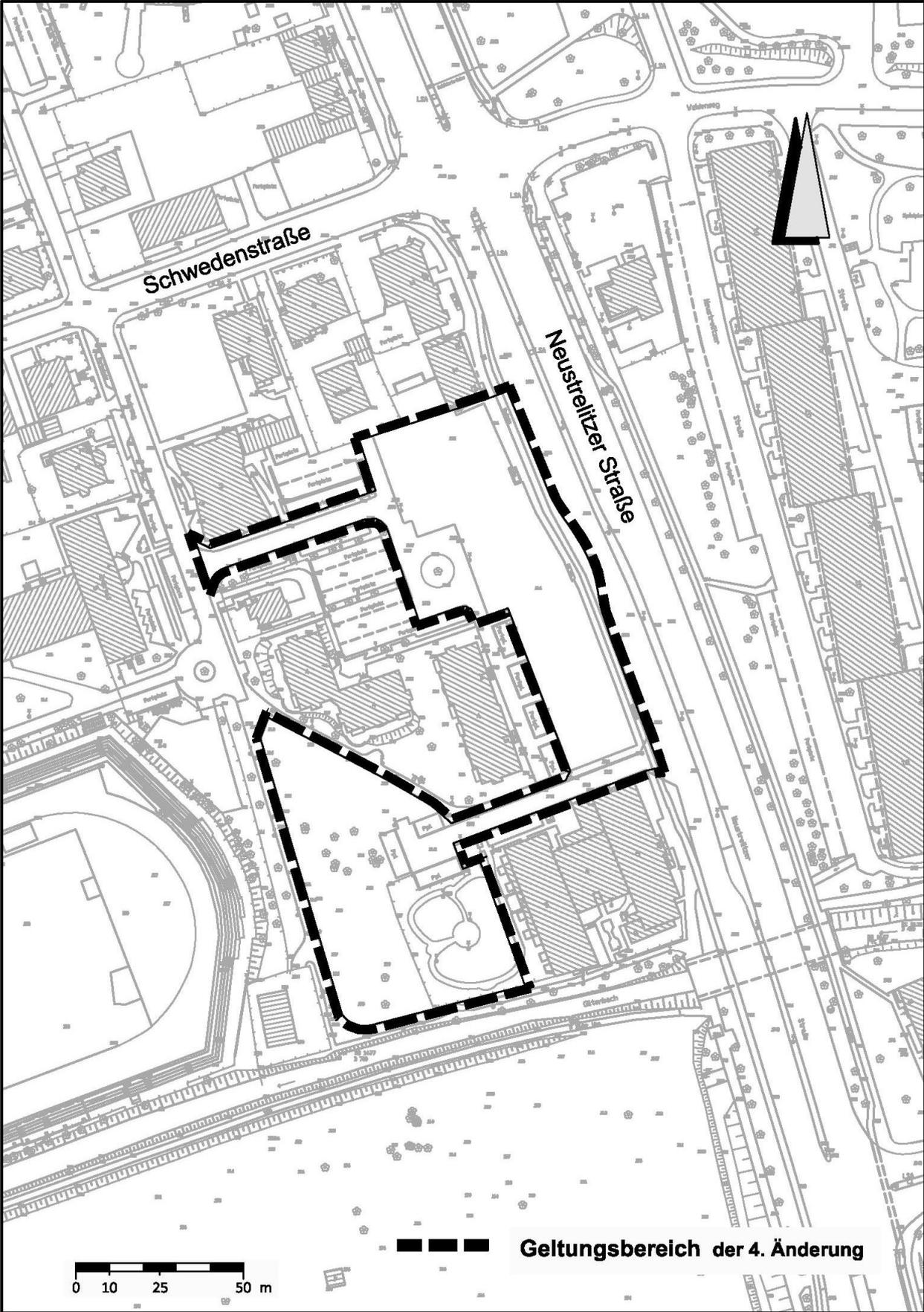

Frank Benischke

i.A. 
Thomas Gesswein

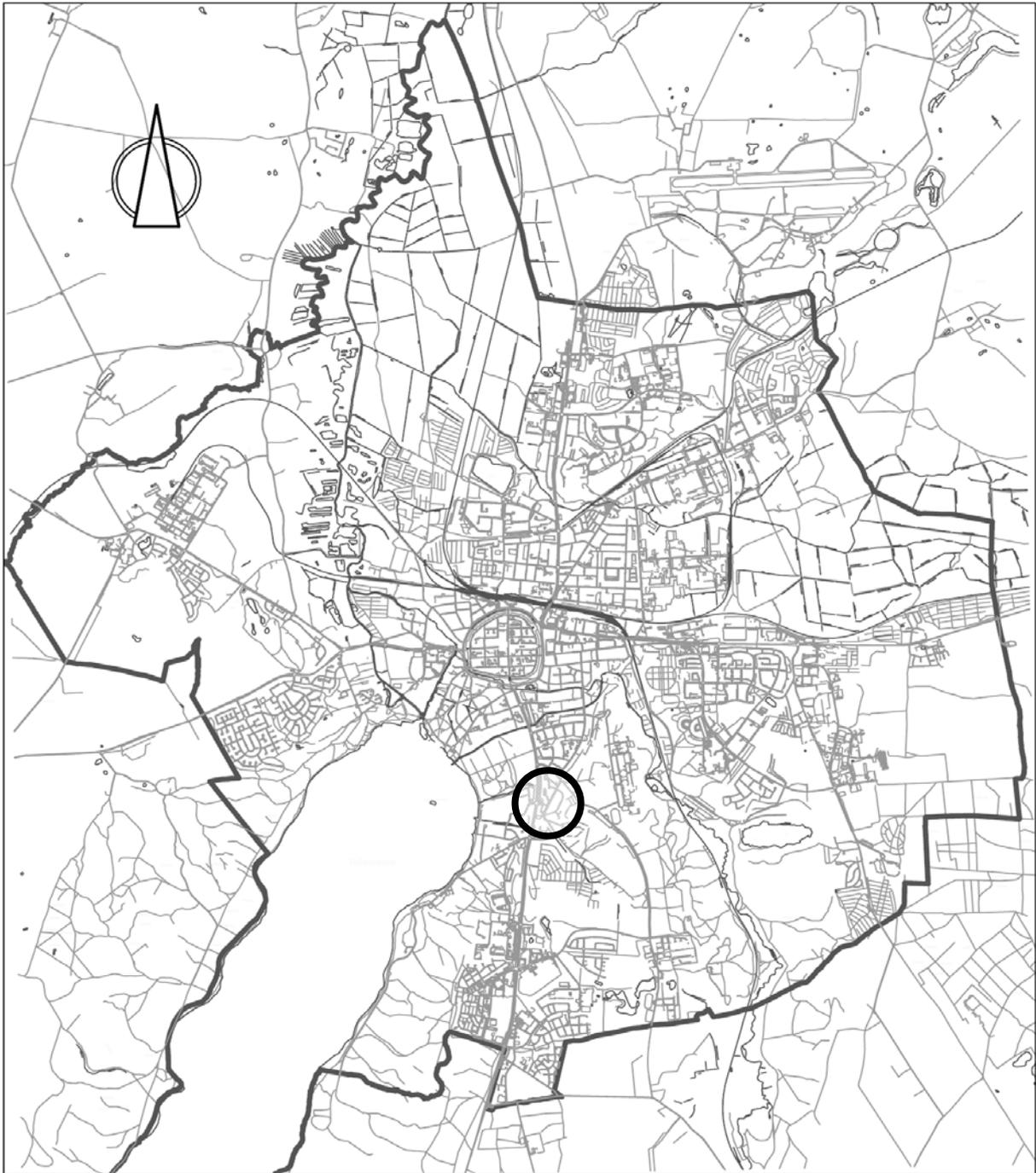
Anlage: Lageplan

Verteiler: NEUWOGES/BMA; EXOS Deutschland GmbH; GKL Planer

Übersichtsplan



Geltungsbereich der 4. Änderung



Stadt Neubrandenburg

4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3

„Neustrelitzer Straße/Badeweg“

B e g r ü n d u n g

Stand: Januar 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	ENTWICKLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	4
5.1.	Ausgangssituation	4
6.	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	5
6.1.	Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung	5
6.2.	Festsetzungen der Planung	6
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	6
6.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
6.2.4.	Verkehr/Erschließung	7
6.2.5.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	8
6.2.6.	Grünordnung	8
6.2.7.	Immissionsschutz	10
6.3.	Ver- und Entsorgung	12
6.4.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V	12
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME – DENKMALSCHUTZ	12
7.1.	Bodendenkmale	12
8.	FLÄCHENBILANZ	13
9.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	14
9.1.	Rechtliche Grundlagen	14
9.2.	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	14
9.3.	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	15
9.4.	Vorprüfung	16
9.5.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	21

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan
 Ansicht Neustrelitzer Straße
 Grundriss Pflegeebene 1 und 2
 Grundriss Pflegeebene 3 und 4

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Neubrandenburg hat 1992 auf der Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des Bereichs Badeweg/Neustrelitzer Straße beschlossen. In der Folge wurde im nördlichen Teilbereich das Planungskonzept teilweise umgesetzt. Der südliche Teil, der an das Jahnstadion und den Gätenbach grenzt, wurde erst nach erneuten Überarbeitungen des städtebaulichen Konzeptes (1. vereinfachte Änderung 1998, 2. Änderung 2003, 3. Änderung 2006) mit der Seniorenresidenz bebaut.

Der als Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzte Bereich entlang der Neustrelitzer Straße blieb Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wurde aber zwischenzeitlich nicht bebaut.

Nun beabsichtigt der Eigentümer die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Planes an einen Vorhabenträger zur Bebauung mit einem weiteren Senioren- und Pflegewohnheim zu veräußern. Um den Betrieb des Wohnheimes wirtschaftlich gestalten zu können, ist eine Bebauung nach den Vorgaben der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur sehr eingeschränkt möglich.

Aus diesem Grund beantragt der Grundstückseigentümer zur Vorbereitung des Bauvorhabens die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“.

Der Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist zulässig, da die Größe der Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Somit werden keine frühzeitige Beteiligung und keine Umweltprüfung in einem Umweltbericht und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.13 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.13 S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.13 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.13 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- 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), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.12 (GVOBl. M-V Nr. 13, S. 383)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), 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), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.12, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)

2.2. Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage diente die digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg mit

- Längenmaßen und Höhenangaben in Meter,
 - Höhenangaben des Bestandes, die sich auf DHHN 92 beziehen,
 - Stand Topografie: März 2011,
 - Stand Kataster: November 2013
- Lagebezug: System Neubrandenburg
Maßstab: 1 : 500

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,91 ha. Er erstreckt sich über folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 179/5, 246/6, 252/7/9/11/16/17/18/19, 260/5, 261/3/7/11, 263/10/14/15/16/17/20/21/27/29, 265/4/7, 266/4/7, 267/4/8/9, 268/4/8/9, 269/7/11/13/14/15/16, 270/11/13/14/17, 271/14/15/19.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums und wird begrenzt durch:

- im Norden: die Südgrenze des Grundstückes 260/4 mit der Wohnbebauung Badeweg 3 und mit den Stellplätzen, die südliche Grenze des Flurstückes 256 der Schwedenstraße 1 und die südliche Grenze des Flurstückes 258/8 mit dem Wohngebäude Neustrelitzer Straße 24,
- im Osten: die westliche Grenze des Flurstückes 271/16 mit dem Straßenraum der Neustrelitzer Straße,
- im Süden: die VITANAS-Seniorenresidenz sowie der Rad- und Gehweg entlang des Gätenbaches,
- im Westen: die östliche Straßenbegrenzungslinie des Badewegs und des Weges bis zum Gätenbach.

4. Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ stimmt nicht mit der Darstellung der Fläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung, wirksam seit 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.11, überein. Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ angepasst.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Gelände weist eine ebene Topographie auf. Im Bereich der Neustrelitzer Straße steigt das Gelände vom Norden 16,5 m bis zur Einfahrt zur Seniorenresidenz im Süden auf 17,15 über DHNN 92 an. In Richtung Südosten im Bereich der Grünfläche fällt das Gelände bis auf eine Höhe von 15,70 m.

Zurzeit sind die ehemals als Wohnbauland genutzten Flächen entlang der Neustrelitzer Straße unbefestigt. Neben 4 Werbeanlagen parallel zum Gehweg der Neustrelitzer Straße steht mittig dieser Fläche ein mindestens 10 m hoher Werbeträger. Diese Werbeanlagen müssen abgebrochen werden. Die südlich liegende Fläche bis zur Einfahrt der Seniorenresidenz ist eine ungenutzte Rasenfläche. Die nördlich der Werbeanlage liegende Fläche wird als ungeordneter Parkplatz von dem Eigentümer der NEUWOGES mbH für die Mitarbeiter der VITANAS Seniorenresidenz zur Verfügung gestellt.

Innerhalb des Plangebietes liegt der Rad- und Gehweg, der parallel zur Neustrelitzer Straße verläuft und im Bestand erhalten bleibt.

Die Haltestelle in der Neustrelitzer Straße, die sowohl vom Stadtbusverkehr der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe als auch vom Überlandbusverkehr der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz mbH in Richtung Neustrelitz genutzt wird, bleibt erhalten. Lediglich der Fahrgastunterstand auf dem stadteigenen Flurstück 261/3 der Flur 9 wird abgebrochen, erneuert und in das Bauvorhaben integriert.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden befestigten Verkehrsflächen zur Erschließung der Wohngebäude Badeweg 7 - 13 sowie der Kreisel bleiben erhalten. Von dieser Straße aus wird der Hof des Wohnhauses Neustrelitzer Straße 24 durch einen unbefestigten Weg erschlossen. Die Erschließung der Wohngrundstücke findet bei der Planung Berücksichtigung.

Ausgehend von der Neustrelitzer Straße führt ein „Trampelpfad“ in Richtung Badeweg. Dieser Fußweg wird ebenfalls in die Planung aufgenommen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Zufahrt zum Parkplatz der VITANAS Seniorenresidenz und der zur Seniorenresidenz zugehörige Parkplatz mit 13 Stellplätzen. Die Zufahrt bleibt erhalten und wird zukünftig, da die Stellplatzfläche erweitert werden soll, intensiver genutzt. Die Fläche zwischen der Seniorenresidenz und dem Badeweg ist eine Grünfläche, die zum Teil gut gestaltet für die Seniorenresidenz als Freifläche genutzt wird. Auf der übrigen Fläche steht neben jüngeren Bäumen eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 16 m.

Zur Erschließung des Vorhabens sind alle stadttechnischen Leitungen und Anlagen vorhanden.

Das südwestlich gelegene Plangebiet, die jetzige Freifläche entlang des Badeweges, die unter 16,00 m ü. DHHN 92 liegt, befindet sich in einem Risikogebiet für Hochwasser des Gätenbachs. Entsprechend der Veröffentlichung der Gefahrenkarten und Risikokarten im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (Bekanntmachung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.12.13 – VI 430-2 Amtsbl. M-V 2013 S. 913), kann die Fläche bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zum Teil und bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis ganz, ca. 0,50 m hoch, überschwemmt werden. Gemäß § 76 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ist es vorgesehen, innerhalb der Risikogebiete an oberirdischen Gewässern die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Da die Überschwemmungsgebiete noch nicht festgesetzt sind, wird der Bereich des Hundertjährigen Hochwassers als Hochwasserrisikogebiet vermerkt.

Nach Abstimmung mit dem Bauherrn zum Risiko der Überflutung, wird er, da die Ereignisse nur selten auftreten, keine Schutzmaßnahmen treffen.

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Neustrelitzer Straße stark belastet. Für die Festlegungen zum Immissionsschutz (siehe Punkt 6.2.9) wurden die lärmtechnischen Untersuchungen von SKH Ingenieurgesellschaft mbH vom April 2005 zu Grunde gelegt.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1. Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Aufgabe des Bebauungsplans 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 sollen die Nutzung der Fläche und das Maß der Nutzung neu bestimmt werden.

Mit der 4. Änderung der zurzeit rechtskräftigen 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf dem ca. 9.100 m² großen Gelände an der Neustrelitzer Straße Baurecht für den Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudes für eine Pflegeeinrichtung, für betreute Wohnungen und für eine Kindertagesstätte sowie für die dazugehörigen Nebenanlagen, einschließlich der Stellplätze, geschaffen. Geplant sind der Neubau einer Pflegeeinrichtung mit 108 Einzelzimmern und die dazugehörigen Funktionsbereiche, davon ca. 16 Pflegezimmer für 20 - 60-jährige Hilfsbedürftige und 8 betreute Wohnungen sowie eine Tageseinrichtung für ca. 50 Kinder.

Die Kindertagesstätte wird im nördlichen Teil des Gebäudes im Erdgeschoss untergebracht. Als Spielplatz für die Kindertagesstätte soll die angrenzende Hoffläche genutzt werden.

Die fünfgeschossige Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße ist gleichzeitig eine Lärmschutzbebauung für die bereits errichteten Wohngebäude in zweiter Reihe. Sie fügt sich von der Höhe her in die neuzeitliche umgebende Bebauung ein.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt im Norden über die vorhandene Erschließungsstraße vom Badeweg aus und im Süden über die Zufahrt zur Seniorenresidenz ausgehend von der Neustrelitzer Straße. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes wird der vorhandene Parkplatz der Seniorenresidenz in Richtung Badeweg erweitert. Die Stellplatzanlage wird mit einer Sichtschutzhecke umgeben. Um die Eiche nicht zu beeinträchtigen, wird der Parkplatz wasserdurchlässig ausgebaut. Die vorhandene Grünfläche der Seniorenresidenz wird in westlicher Richtung bis zum Badeweg erweitert. Sie dient den Bewohnern der Pflegeheime als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche. Eine zweite Fläche mit Aufenthaltsqualität soll südlich des Fuß- und Radweges, gegenüber dem Spielplatz entstehen.

6.2. Festsetzungen der Planung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 4. Änderung des Planes von Mischgebiet nach § 6 BauNVO als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ nach § 11 BauNVO neu bestimmt. Die in der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO war für eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung und für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Da die gesamte Fläche entlang der Neustrelitzer Straße nun überwiegend für die Pflegeeinrichtung vorgesehen ist und mit dem Vorhaben zurzeit keine gewerblichen Nutzungen geplant sind, wäre das Vorhaben nicht in einem Mischgebiet zulässig.

Da die Nutzung des Plangebietes ausschließlich durch die Pflegeeinrichtung und durch weitere soziale Einrichtungen bestimmt wird, unterscheidet sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO und somit wird die Änderung der Art der Nutzung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ nach § 11 BauNVO notwendig.

In dem sonstigen Sondergebiet "Pflegeeinrichtung" werden folgende Nutzungen zugelassen:

eine Pflegeeinrichtung, eine Kindertagesstätte mit Spielplatz, Wohnungen für betreutes Wohnen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und dienstleistende Gewerbebetriebe, die in Zusammenhang mit der Pflegeeinrichtung stehen, sowie die dazugehörigen Funktionsbereiche, Nebenanlagen und Stellplätze. Diese Nutzungspalette ermöglicht weitere über das geplante Vorhaben hinausgehende Nutzungen, die aber in Verbindung mit diesem stehen, ohne dass für ihre Einordnung der B-Plan geändert werden muss.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,6 ist für die Errichtung des Pflegeheimes nicht ausreichend. Sie wird um 20 % auf 0,8 erhöht. Damit stimmt die Grundflächenzahl mit der Obergrenze der in § 17 BauNVO allgemein zulässigen Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete überein. Eine intensive Ausnutzung dieser zur Verdichtung geeigneten Innenbereichsflächen verhindert zusätzlichen Flächen- und Landschaftsverbrauch und entspricht somit der Forderung des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um die Fläche wirtschaftlich optimal auszunutzen, und um eine wirksame Raumkante an der Neustrelitzer Straße zu sichern, ist die Errichtung eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes notwendig. Damit muss die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird somit von einer zwingend einzuhaltenden Viergeschossigkeit auf die Festlegung der Viergeschossigkeit als Mindestmaß und der Fünfgeschossigkeit als Höchstmaß geändert.

Für die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit Flachdach und einer geplanten Höhe von 15,95 m ist die alte Festsetzung zur Höhe mit Bezug auf eine Traufe von mindestens 12,00 m und maximal 14,00 m über dem Gehweg an der Neustrelitzer Straße nicht zutreffend. Sie wird geändert.

Neu wird die maximale Höhe des Baukörpers durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage mit maximal 16,00 m über dem Gehweg an der Neustrelitzer Straße bestimmt. Damit technische Aufbauten, wie Aufzüge und Anlagen für die Klimatisierung realisiert werden können, wird bestimmt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden kann.

Die örtliche Bauvorschrift zu der Ausbildung eines geneigten Daches mit ≥ 15 Grad wird aus der Planung herausgenommen. Da auch entsprechend der alten Festsetzung Gebäude mit Firsthöhen von höher 16,00 m hätten errichtet werden können, sind die Auswirkungen der Änderungen auf das Stadtbild und auf die Nachbarschaft nicht wesentlich.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen klar definiert. Die Baugrenzen legen ein Baufeld fest, in dem das Vorhaben errichtet werden kann. Die Änderungen durch Verschiebungen der Baugrenzen sind geringfügig. Sie betreffen den Bereich entlang der Neustrelitzer Straße und den nördlichen Teil des Baufeldes.

Die nordwestlich des Baufeldes liegende nicht überbaubare Grundstücksfläche war im ursprünglichen Plan für Stellplätze vorgesehen. Dies wird nun durch die Planung einer Kindertagesstätte geändert. Zur Ergänzung der Kindertagesstätte wird in diesem Bereich ein Spielplatz entstehen. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das gesamte Plangebiet wird die vorhandene Stellplatzfläche der Seniorenresidenz umgestaltet und erweitert.

Im Sinne einer Lärmschutzbebauung wird eine geschlossene Bauweise festgelegt. Gebäude sind innerhalb des Baufeldes auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Giebel müssen jedoch einen seitlichen Grenzabstand halten.

6.2.4. Verkehr/Erschließung

Die Pflegeeinrichtung ist im Norden über die Badeweg/Schwedenstraße und im Süden über die Neustrelitzer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließungsstraße im Norden ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehr“ festgesetzt. Über diese Straße, die in einem Krümmungspunkt endet, sind der hofseitige Eingang der Pflegeeinrichtung und die Kindertagesstätte sowie angrenzende Wohnbebauung und deren Stellplätze erreichbar. Die Straße besitzt als Mischfläche ausgebildet keinen Gehweg.

Die von der Neustrelitzer Straße ausgehende Erschließungsstraße dient der Seniorenresidenz und den zweckbestimmten Stellplätzen als Erschließungsstraße. Über diese Erschließungsstraße erfolgt auch die gemeinsame Ver- und Entsorgung der bestehenden Seniorenresidenz sowie des geplanten Seniorenzentrums. Durch diese Synergie werden die Schallemissionen durch den notwendigen Lieferverkehr minimal gehalten. Die Fläche bleibt als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehr“ festgesetzt. Alle Verkehrsteilnehmer sind auf dieser Fläche gleichberechtigt. Die Straße endet mit einem Wendehammer, der für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen durch Wenden in drei Zügen aber auch von großen dreiachsigen LKW („Wäschefahrzeug“) durch Wenden in mehreren Zügen geeignet ist.

Über diese Straße ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle eine Zufahrtsmöglichkeit auf die Hofseite des geplanten Pflegeheimes gegeben.

Der nördlich parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Fuß- und Radweg zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bestand festgesetzt.

Die gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche entlang der Neustrelitzer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie bleibt als Rad- und Gehweg für die Öffentlichkeit im Bestand erhalten. Angrenzend an diese Fläche wird sich der fußläufig erreichbare Haupteingang der Pflegeeinrichtung befinden. Die Haltestelle für den Busverkehr bleibt am Standort erhalten.

Die fußläufige Querverbindung zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg wird zwischen der Neustrelitzer Straße 24 und dem neuen Gebäude durch eine Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Hier wird innerhalb einer 3,00 m breiten Fläche ein Fußweg errichtet.

Angesichts des veränderten Baukonzeptes wird der Stellplatzbedarf neu berechnet. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgte, da die Stadt Neubrandenburg keine Stellplatzsatzung besitzt, auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur alten Landesbauordnung M-V vom 12.08.1994, Amtsblatt Nr. 36 vom 29.08.1994.

Überschlägig ist von folgendem Mindeststellplatzbedarf auszugehen:

NUTZUNG	UMFANG	RICHTZAHLEN	BEDARF
1. Seniorenpflegeheim Abbruch und Ersatz			13 ST
2. Kindertagesstätte	50 Plätze	1 Stellplatz je 20-30 Kinder, mind. 2 Stellplätze	2 ST
3. Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen	116 Betten 75 % davon für Besucher	6 - 10 Betten/Stellplatz	12 ST 9 ST
		Insgesamt	<u>36 Stellplätze</u>

Die ermittelte notwendige Anzahl der Stellplätze wird auf dem Standort der vorhandenen Stellplatzfläche mit nordwestlicher Erweiterung parallel zum Badeweg mit 36 Stellplätzen geplant. Die Zufahrt zu den Stellplätzen verbleibt über die vorhandene Zufahrt des Seniorenheimes von der Neustrelitzer Straße aus.

6.2.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Sicherung des Fußweges, ausgehend von der Neustrelitzer Straße in Richtung Badeweg, wird bis zur Einfahrt zum Hof der Neustrelitzer Straße 24 (Grundstück 258/8) eine 3,00 m breite Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung dieses Grundstückes wird ausgehend von der Erschließungsstraße bis zur Einfahrt die Fläche 5,00 m breit festgesetzt. Hier besteht zusätzlich zum Gehrecht das Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Flurstücks 268/8 der Flur 9 zur verkehrlichen Erschließung. Weiterhin verlaufen innerhalb dieser Flächen Elektroleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die Bestand haben sollen. Aus diesem Grund wird zusätzlich auf diesen Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH festgesetzt, mit dem Recht, ihre Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Der weitere Verlauf westlich parallel zur Erschließungsstraße der Elektroleitung wird innerhalb einer 2,50 m breiten Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH gesichert.

6.2.6. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets war ursprünglich die gesamte Fläche parallel zum Badeweg und westlich der Seniorenresidenz als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Realisiert wurde nur eine Teilfläche von ca. 1.095 m² westlich der Seniorenresidenz.

Die Stellplätze entstanden daran angrenzend auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 269/15. Mit der 4. Änderung des B-Planes wird eine Umgestaltung und Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich. Die Erweiterung ist nur zu Lasten der Grünfläche möglich. Der Teil, der der Westfassade mit Terrasse und den Balkonen vorgelagert ist, sowie die westlich angrenzende noch ungenutzte Fläche scheiden aus, da die unmittelbare Verbindung Gebäude-Freifläche entscheidend für die Funktionstüchtigkeit der Grünfläche ist und einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes darstellt. Folglich wird der nordwestliche Teil der bisherigen Grünfläche für die Erweiterung der Stellplatzfläche in Anspruch genommen. Dadurch wird die Grünfläche in zwei Bereiche geteilt.

Im größeren südlichen Bereich zwischen der Seniorenresidenz und dem Badeweg wird die bestehende parkähnliche Anlage gestalterisch angepasst erweitert. Innerhalb dieser Fläche wird ein zweiter Spielplatz für den Kindergarten integriert. Die Ausweisung dieses Spielplatzes wird notwendig, da innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Sondergebietes die nach Richtlinie über Voraussetzungen und Verfahren zur Erlaubniserteilung für den Betrieb von Kindertageneinrichtungen 1996 geforderten 500 m² (100m² pro Kind) nicht ausreichend sind. Über den Umgang mit dem stellenweisen recht dicht stehenden Baumbestand ist im Rahmen der Gestaltung der Freifläche zu entscheiden. Der kleinere nördliche Teil der Grünfläche liegt südlich des öffentlichen Rad- und Gehweges mit dem nordöstlich angrenzenden Spielplatz.

Diese Fläche wird ebenfalls als kleine Grünfläche mit Aufenthaltsqualität (Parkanlage) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche stehen drei neu gepflanzte Obstbäume. Im Übergang zu diesen Stellplätzen befindet sich die große Eiche. Dieser markante Baum ist zu erhalten und gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Schutz des Wurzelbereiches zu. Aus diesem Grund sind im Traufbereich der festgesetzten Eiche Bodenversiegelungen sowie Bodenauf- und abtrag unzulässig.

Die Erweiterungsfläche der Stellplatzanlage ist gekennzeichnet durch einen relativ dichten Baumbestand aus Weiden, Eschen, Eschenahorn und Obstbäumen, der nur teilweise in der Vermessung enthalten ist. Das geplante Vorhaben kann nur realisiert werden, wenn der Baumbestand beseitigt wird. Für den Schutz von Einzelbäumen, sofern diese nicht bereits nach einem anderen Recht geschützt sind, sind allein die Regelungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) maßgeblich. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u. a. nicht für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Der Eingriff in den Baumbestand betrifft 8 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Für deren Fällung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zu beantragen. Der Kompensationsbedarf ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 05.10.07 (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) zu ermitteln. Danach ergibt sich Folgendes:

Nr.	Baumart	Standort /Flurstück	Stammumfang (cm)	Kompensationsbedarf Stück
1	Weide	267/8	160	1 : 2 = 2
2	Weide	267/8	145	1 : 1 = 1
3	Weide	268/8	120	1 : 1 = 1
4	Esche	269/16	106 + 82 = 188	1 : 2 = 2
5	Esche	269/16	60 + 53 = 113	1 : 1 = 1
6	Esche	269/16	76 + 50 = 126	1 : 1 = 1
7	Weide	269/16	130	1 : 1 = 1
8	Weide	269/16	109	1 : 1 = 1
Kompensationsbedarf gesamt:				10

Als Abgrenzung zu den angrenzenden Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion und zum Badeweg ist die Stellplatzanlage mit einer mindestens 2,50 m breiten Gehölzpflanzung einzugrünen. In diese Randbepflanzung sind die 10 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu integrieren.

Folgende Baumarten vertragen Nässe bzw. eine kurzzeitige Überschwemmung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

Die Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Anordnung von Vertikalbegrünung bei geschlossenen Wandflächen über 50 m² bleibt weiterhin bestehen.

6.2.7. Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Planungsrechtlich relevante Richtwerte zu Immissionen bestehen für sonstige Sondergebiete nicht. Die Störanfälligkeit dieser Gebiete wie auch die Stöbergrenzen (der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem für das spezifische Sondergebiet normierten Gebietscharakter.

Da im sonstigen Sondergebiet überwiegend in der Pflegeeinrichtung gewohnt wird, ist das Gebiet vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet und somit mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar.

Die größte Störwirkung auf das Plangebiet geht vom Verkehrslärm auf der Neustrelitzer Straße aus.

Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten für ein allgemeines Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 45 bzw. 40 dB (A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten. Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmission wird neben den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005/2/ auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)/3/ herangezogen, weil diese die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen und somit die nächst höhere Schwelle markieren. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen für ein allgemeines Wohngebiet bei 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts.

Auf Grund der massiven Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr auf der Neustrelitzer Straße wurde im Rahmen der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 von der SKH Ingenieurgesellschaft Schäfer, Krenzlin, Hamann mbH Neubrandenburg ein Lärmschutzgutachten (Lärmtechnische und verkehrsplanerische Untersuchungen) vom April 2005 erstellt, das neben einer detaillierten Analyse der Lärmimmissionssituation auch konkrete Vorschläge zur Lösung des Immissionskonfliktes enthält.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde für die Variante C 2.1 (Neubebauung – viergeschossig, Emission Neustrelitzer Straße auf der Grundlage der Prognose 2015 ohne Ortsumgehung) empfohlen, als aktive Lärmschutzmaßnahme eine mehrgeschossige Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße als Alternative zu einem Lärmschutzbauwerk vorzusehen, um die dahinter liegende Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche zu schützen.

Durch die beträchtliche Lärmeinwirkung durch die B 96/Neustrelitzer Straße liegen die Fassaden der straßenseitigen geplanten Bebauung entsprechend des Gutachtens im Außenlärmpegelbereich VI von 75–80 dB (A) nach DIN 4109. Beide Giebel liegen im Außenlärmpegelbereich V (71–75 dB (A)). Für die Riegelbebauung müssen

auf Grund der teilweise erheblichen Orientierungs- und sogar Immissionsgrenzwertüberschreitungen der Verkehrslärmschutzverordnung durch den Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen festgesetzt werden.

Folgende passive Lärmschutzmaßnahmen sind für das betroffene Gebäude entlang der Neustrelitzer Straße als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umzusetzen:

- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festzusetzen, denn bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) in der Nacht ist bei nur teilweise geöffnetem Fenster kein ungestörter, erholsamer Schlaf mehr möglich.

- Da im Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 Wohnungen, Pflegeräume auch Büroräume vorgesehen sind und für die Außenbauteile unterschiedliche erforderliche resultierende Schalldämmmaße zum Tragen kommen, wurden diese in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ² und ähnliches
	dB(A)	er. $RW_{E, Res.}$ des Außenbauteiles in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	bes. Anforderungen	50	45
VII	> 80	bes. Anforderungen	bes. Anforderungen	50

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

An dem geplanten Pflegeheim entlang der Neustrelitzer Straße sind an den straßenseitigen Fassaden, die im Lärmpegelbereich VI liegen, resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile von mindestens 50/45 dB (A) sicherzustellen.

An den Fassaden des Nord- und Südgiebels, die im Lärmpegelbereich V liegen, sind für die Außenbauteile resultierende Schalldämmmaße von 45/50 dB (A) auszuweisen. Es gilt die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Durch die Riegelbebauung an der Neustrelitzer Straße werden für die bereits vorhandene Wohnbebauung Badeweg 7, 9, 11 und 13 anstelle der Außenlärmpegelbereiche von IV bis V (70 – 75 dB) Außenlärmpegelbereiche von II bis III (55– 65 dB (A)) prognostiziert. Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden mit der geplanten Bebauung zwar nicht eingehalten. Es tritt jedoch für den durch Lärm vorbelasteten straßenabgewandten Bereich auch außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung eine wesentliche Verbesserung ein.

Von den Nutzungen des Plangebietes gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung aus, da die Nutzungen des Vorhabens selbst auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Sie fügen sich in die umgebende Nutzung ein.

Durch den gemeinsamen Betrieb der geplanten Pflegeeinrichtung und der Seniorenresidenz verbleibt der Lieferverkehr mit gleicher Frequenz auf der bestehenden privaten Straße zwischen den Heimen bestehen.

Nach Angabe des Betreibers der Seniorenresidenz erfolgen alle Transporte in der Regel montags bis freitags, maximal im Zeitfenster von 06.00 bis 17.00 Uhr.

Für die Müllabfuhr und Küchenlieferungen gibt es in Bezug auf die Expansion keinerlei Änderungen, da der bisherige Müllplatz sowie die bisherige Küche für das neue Objekt genutzt werden.

Zusätzlich gibt es Lieferungen/Transporte wie folgt:

- Wäschelieferung: derzeit Montag und Donnerstag ca. 16.00 – 17.00 Uhr (Lieferung kann mit Neubau verbunden werden)
- Krankentransporte: unregelmäßig im Zeitfenster 07.30 Uhr bis max. 18.00 Uhr
- diverse Lieferanten: unregelmäßig ab 08.00 bis 16.00 Uhr

Leichttransporte: nicht vorhersehbar, abhängig von ärztlicher Begutachtung, kann über Nebeneingang vorgenommen werden

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit des geplanten Gebäudes von vier – auf fünf entstehen nur geringe Änderungen in Bezug auf die Besonnungsdauer der Wohnungen Badeweg 11 und 13. Eine ausreichende Belichtung dieser beidseitig orientierten Wohnungen ist vom Westen aus gegeben.

Zusammenfassend kann beurteilt werden, dass durch den geplanten Neubau keine wesentlichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnbebauungen entstehen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger.

Das Niederschlagswasser soll, wenn erforderlich, über das öffentliche Kanalnetz entsorgt werden. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Regenwasserkonzept erstellt.

Die Stadt Neubrandenburg gewährleistet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) *im Rahmen des Löschwasservertrags zwischen Stadt und Stadtwerken*. Bei Bauvorhaben mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko hat der Bauherr für die Bereitstellung der über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge zu sorgen (Objektschutz). Der angrenzende Gätenbach kann als natürliche Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.

Die Müllentsorgung kann problemlos von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus erfolgen. Müllfahrzeuge können den Kreisel und die Wendeanlage des privaten Erschließungsweges nutzen. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Zur Versorgung des Plangebietes ist ein ausgebautes Fernwärmenetz vorhanden. Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitstellung sind über den Energieträger Fernwärme zu realisieren. Der im Gebiet vorhandene Leitungsbestand ist zu schützen. Bei Ausbau von Verkehrsflächen sind vorhandene Schächte und Armaturen den neuen Höhen anzupassen. Eine Überbauung der vorhandenen Kabel und Leitungen ist nicht zulässig.

6.4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den Änderungsbereich der 4. Änderung verbleibt zum Erhalt des Stadtbildes die örtliche Bauvorschrift „Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.“ Abfall und Wertstoffcontainer sind als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig. Da sie zur Entsorgung meist an Wegen und Straßen stehen, sollen sie sich gut gestaltet in die Umgebung einfügen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform/Dachneigung und zur Traufhöhe werden auf Grund des geändernten Vorhabens und der Ausbildung eines Flachdaches gestrichen.

7. Nachrichtliche Übernahme – Denkmalschutz

7.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“ sind Bodendenkmale bekannt. Die Standorte liegen zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs der 4. Änderung im bestehenden Straßenraum. Veränderungen der Straße sind mit dem Vorhaben nicht geplant. Die Lage der Bo-

dendenkmale wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in den Planteil A nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Archäologie, Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Archäologie, Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 beträgt ca. 2,3 ha. Die Fläche, die von der 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans betroffen ist, beträgt ca. 0,91 ha.

Sie teilt sich folgendermaßen auf:

Sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“		3.635 m²
davon		
- Fläche für Stellplätze	714 m ²	
- Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten	204 m ²	
Verkehrsfläche		2.475 m²
davon öffentliche Verkehrsflächen		
- Rad- und Fußwege	857 m ²	
- Mischfläche	1.067 m ²	
davon private Verkehrsflächen		
- Mischfläche	551 m ²	
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“		3.025 m²
davon		
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	756 m ²	
<u>Gesamtfläche</u>		<u>9.135 m²</u>

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

9.1. Rechtliche Grundlagen

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

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

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

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

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

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist die untere Naturschutzbehörde, d. h. der Landkreis.

9.2. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die im folgenden Punkt folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

9.3. In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus

Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermaus
Landsäuger	Canis lupus	Wolf
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

9.4. Vorprüfung

Die Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt. Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.

Gefäßpflanzen

Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Sumpf-Engelwurz bevorzugt nährstoffreiche, besonnte bis schwach beschattete, nasse, auch quellige Wiesenbestände und Säume auf kalkreichem Untergrund, insbesondere Pfeifengraswiesen und deren Auflassungsstadien.

Der Kriechende Scheiberich ist an feuchten bis staunassen, mitunter salzbeeinflussten, zeitweise überschwemmten sandig-kiesigen bis lehmig-tonigen basischen Standorten im natürlichen Wasserwechselbereich stehender oder langsam fließender Gewässer sowie sekundär auch in der durch Tritt, Mahd oder Beweidung kurz gehaltenen und lückigen Ufervegetation zu finden.

Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet.

Die Sand-Silberscharte kommt auf nährstoffarmen, teilweise aber mineralreichen, offenen bis licht mit Gehölzen bewachsenen trockenen Sandstandorten auf Dünen, Moränenkuppen und Talsandterrassen vor.

Das Sumpf-Glanzkrout benötigt hydrologisch intakte nährstoffarme, kalkbeeinflusste Moore mit hohem Wasserstand (Schwingmoorregime) und niedrig wüchsiger Braunmoos-, Kleinseggen- und Binsenvegetation in naturbelassenem Zustand.

Das Schwimmende Froschkraut kommt in Moortümpeln, Moorweihern, in Gräben mit langsam fließendem bis stagnierendem Wasser und sandigem bis torfigem Grund sowie in frühen konkurrenzarmen Sukzessionsstadien der Gewässervegetation in Meliorationsgräben vor.

Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

Weichtiere

Die Zierliche Tellerschnecke lebt in klaren, stehenden Gewässern auf Pflanzen, bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen bedeckt sind.

Die Gemeine Flussmuschel benötigt unverbaute und unbelastete saubere Bäche und Flüsse, auch Zu- und Abflüsse von Seen mit naturnahem Verlauf und hoher Wassergüte.

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der das Gebiet tangierende Gätenbach wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Libellen

Die Grüne Mosaikjungfer lebt an stehenden Gewässern. Dabei ist ihr Vorkommen von der Existenz der Krebschere abhängig, in welche die Weibchen beinahe ausschließlich ihre Eier einstechen. Krebschieren wachsen in Schwimmblattgesellschaften warmer, windgeschützter, schlammiger, meso- bis eutropher, nicht verschmutzter und meist stehender Gewässer der Talauen (Altwässer, Gräben, Tümpel, Kanäle). Die Pflanze ist empfindlich gegenüber starken Schwankungen des Wasserstandes und gegenüber Verunreinigungen.

Die Zierliche Moosjungfer findet man an flachen, windgeschützten, stehenden Gewässern mit hoher Wassertransparenz und dichter Submersvegetation.

Bevorzugte Entwicklungsgewässer der Großen Moosjungfer sind besonnte, fischfreie und mesotrophe Stillgewässer, insbesondere in Moorgebieten. Die Gewässer, zum Beispiel aufgelassene Torfstiche, benötigen einige offene Bereiche.

Die Asiatische Keiljungfer besiedelt die mittleren und unteren Läufe großer Flüsse, wo sehr feinkörnige Bodenbestandteile wie Sand, Lehm und Ton, manchmal auch Schlamm vorherrschen. Hier benötigen die Larven strömungsberuhigte, unbewachsene, sonnenexponierte Buchten oder Gleithangzonen.

Lebensräume der Östlichen Moosjungfer sind schilfbestandene Altarme von Flüssen oder anmoorig-torfige, dystrophe bis mesotrophe Waldgewässer. Die Habitate sind in der Regel nährstoffarm, sauer, strukturreich und ganz oder teilweise besonnt.

Die Sibirische Winterlibelle kommt in Mooren und in Verlandungszonen von Gewässern vor. Die im Juli bis September geschlüpften voll ausgereiften Libellen überwintern bis zum nächsten Frühjahr ohne Nahrung in Gewässernähe oder auch weit abseits von Gewässern, wo sich die Tiere in Schlupfwinkeln oder in der Vegetation verbergen.

Gewässer und Moore kommen im Plangebiet nicht vor.

Käfer

Der Eremit besiedelt alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigt ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Grobhöhlen. Die Larven der Eremiten ernähren sich von verpilzten oder faulem Holz und Mulm.

Auch der Heldbock ist ein thermophiler Altholzbewohner. Die Eier werden in Rindenspalten, in alten Larvengängen sowie an physiologisch geschwächten oder Schadstellen aufweisenden (Astabbruchstellen) lebenden, alten Stiel- und Traubeneichen abgelegt. Die Entwicklung der Larven erfolgt zuerst in der Rinde, später im Kambium und Splintholz und schließlich im Kernholz der Brutbäume.

Der Baumbestand auf der Grünfläche wird zum Teil abgebrochen. In einem Fachgutachten von Grünspektrum Neubrandenburg, Dr. Meitzner, werden zurzeit die Bäume auf Vorkommen geschützter Arten untersucht. Im übrigen Geltungsbereich kommen keine älteren Bäume vor.

Der Breitrand benötigt größere nährstoffarme Stillgewässer mit mindestens 1 ha Wasserfläche, besonnten Uferabschnitten und großflächig über 1 m Wassertiefe (Seen, Altwässer, Moorgewässer, große Torfstiche, Kiesgruben, Tagebaurestseen, Fischteiche).

Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigt größere, nährstoffarme Stillgewässer mit ausgedehnten, besonnten Uferabschnitten und großflächig weniger als 1 m Wassertiefe und dichter, aus dem Wasser aufragender Vegetation (Seen, Torfstiche, Moorgewässer, Kiesgruben, Tagebaurestseen) oft in Wald- oder Moorge-

bieten.

Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Falter

Der Große Feuerfalter lebt in Mooren und auf Feuchtwiesen, vor allem in Flusstälern großer Flüsse. Er bevorzugt zudem kleinere Schilfrohrbestände oder erhöhte Stängel, auf denen sich die Falter sonnen.

Der Blauschillernde Feuerfalter lebt auf Feuchtwiesen, meist nahe an Flüssen, Seen und Hochmooren, mit großen Beständen der Raupenfutterpflanzen (Schlangenknotenerich).

Nachtkerzenschwärmer leben oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen und Weidenröschen. Häufig belegte Nahrungspflanzen sind das Zottige und das Kleinblütige Weidenröschen, welche an Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengraben anzutreffen sind. Selten werden Raupen am Schmalblättrigen Weidenröschen, das auf Schlagfluren wächst, gefunden. Typische Fundstellen sind auch Sandgruben und Kiesabbaustellen mit Vorkommen von Nachtkerzenarten.

Die Lebensräume der geschützten Falterarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Fische

Der Lebensraum des Europäischen Störs ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Lurche

Die Rotbauchunke bevorzugt sonnenexponierte größere Weiher und Sölle mit ausgedehnten krautigen Flachwasserzonen im Grünland. Auch Überschwemmungsgebiete werden gern besiedelt. Zu den Gefährdungsursachen zählen die Melioration grundwassernaher Grünlandstandorte und der Biozideinsatz in der Landwirtschaft.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V wurde die Rotbauchunke im Raum Neubrandenburg nachgewiesen.

Die Wechselkröte und die Kreuzkröte sind Pionierarten trockenwarmer Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis -freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weit gehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Kreuzkröte. Die Art bevorzugt Flachgewässer, die oft und häufig austrocknen und wechselt diese jährlich. Die Ansprüche der Wechselkröte sind ähnlich. Sie bevorzugen als Laichgewässer flache, vegetationsarme, temporäre Gewässer mit mineralischem Boden. Als Pionierbesiedler vegetationsarmer Trockenbiotope mit kleineren, oft sporadischen Wasseransammlungen leiden Kreuz- und Wechselkröten unter dem Fehlen oder zu raschen Austrocknen geeigneter Laichgewässer sowie unter der Verbuschung und Beschattung ihrer Habitate.

Laubfrösche beanspruchen sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.

Aquatische Teillebensräume – Reproduktionshabitate

- Fischfreie, besonnte Kleingewässer (Tümpel, Weiher, Druck-/Qualmwasserbereiche, Bracks, Flutmulden und Altwässer in Fluss- und Bachauen, zeitweilig überschwemmte Grünlandsenken, auch Gewässer in Abbau-gruben)
- Vegetationsreiche, amphibische Flach- und Wechselwasserzonen (als Metamorphose- und Reifehabitat für juvenile Exemplare)
- Wasser- und Sumpfpflanzengesellschaften aus Laichkräutern, Flutrasen, Seggen, Binsen und Röhrichten.

Terrestrische Teillebensräume – Tagesverstecke, Nahrungshabitate

- Extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen als Nahrungslebensraum für heranwachsende und erwachsene Exemplare
- Gehölzstreifen, Röhrichte und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren als Sitz- und Rufwarten außerhalb der Paarungszeit sowie als Biotopverbundstrukturen
- Auwälder, Feldgehölze, durchsonnte, feuchte Niederwälder, Landschilfbestände auf grundwassernahen Standorten.

Knoblauchkröten bevorzugen als Laichbiotop kleinere bis mittelgroße, eutrophe Stillgewässer mit einer Mindestdiefe von ca. 30 cm und einer vegetationsreichen Uferzone (Schwadenröhricht, Rohrkolbenröhricht, Flutrasen).

Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand oder periodischer Überschwemmungsdynamik, vor allem Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Extensivgrünland, Nasswiesen, Weichholzauen der größeren Flüsse sowie Hoch- und Zwischenmoore. Dort befinden sich auch seine Laichgewässer, die sich durch Sonnenexposition und teilweise Verkrautung mit Seggen-, Binsen- und Wollgrasrieden oder Flutrasen auszeichnen.

Der Springfrosch bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland der Umgebung wird auch besiedelt, so lange dieses über Hecken mit dem Wald vernetzt ist. Als Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben. Ideal sind fischfreie Gewässer mit besonnten Flachuferzonen. Moorbiotope innerhalb von Waldflächen sind der typische Lebensraum des Kleinen Wasserfroschs. Als Laichgewässer werden kleinere, vegetationsreiche Weiher, Tümpel und Gräben sowie in deren Umfeld befindliche Sümpfe und Moore bevorzugt.

Der Kammolch lebt in größeren Teichen und Weihern (auch temporär) in völliger oder teilweise sonnenexponierter Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation und einem reich strukturierten Gewässerboden ohne bzw. mit geringem Fischbesatz. Dazu kommen als Landlebensräume in der Nähe der Gewässer Laub- und Laubmischwälder, Sumpfwiesen, Flachmoore, Felder, Wiesen und Weiden.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V wurde der Kammolch im Raum Neubrandenburg nachgewiesen. Lurche sind gefährdet durch die Störung bzw. den Verlust von Laichgewässern und die Unterbrechung ihrer Wanderwege.

Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Wanderwege werden durch die geplante Bebauung nicht unterbrochen.

Kriechtiere

Die Schlingnatter ist eine trockenheits- und wärmeliebende Tierart. Ihr bevorzugter Lebensraum ist gekennzeichnet durch einen mosaikartigen, kleinräumigen Wechsel aus offenen, niedrigbewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten und eine hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Vegetationsfreie, offene Stellen sind für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.

Die Europäische Sumpfschildkröte benötigt offene vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen und reich strukturierten Verlandungsgesellschaften im Verbund mit gut durchsonnten, aber deckungsreichen Uferpartien (Seen, Altwässer in Flussauen, Kleingewässer wie Sölle, Teiche und Torfstiche). Weitere Lebensraumansprüche sind Deckung bietende Strukturen im Gewässer, zum Beispiel Wasserröhrichte und an Totholz reiche Bruchwaldgesellschaften, sowie sonnenexponierte Offenflächen im Umfeld der Gewässer als Eiablageplätze (Sandtrockenrasen, extensiv genutztes Grünland).

Die Lebensräume der Kriechtiere kommen im Plangebiet nicht vor.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Auf den geplanten Bau- und Verkehrsflächen befindet sich ein Baum mit Höhlen und Spalten. In einem Fachgutachten von Grünspektrum Neubrandenburg Dr. Meitzner werden zurzeit die Bäume auf Vorkommen ge-

geschützter Arten untersucht.

Landsäuger

Der Biber besiedelt natürliche oder naturnahe Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation und an Weichholzar-ten reichen Gehölzsäumen oder Auenwald, insbesondere störungsarme Abschnitte langsam strömender Fließ-
gewässer, an Altwässern reiche Flussauen und Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore oder
allenfalls extensiv bewirtschaftete Niedermoorgebiete.

Besetzte Biberreviere wurden an der Linde im Bereich Hinterste Mühle und an der Tollense im Bereich nord-
westlich der Kläranlage nachgewiesen.

Die Lebensräume des Bibers sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Wanderbewegungen z. B. entlang
des Gätenbaches werden nicht beeinträchtigt.

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersyste-
me, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie stö-
rungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nah-
rungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit
einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Dane-
ben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich ent-
lang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind klei-
ner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km
zurück. Etwa alle 1.000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter
Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen
Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfol-
gung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weitgehend zu vermeiden. Bei seinen Wande-
rungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich
ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung
sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge
von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und
Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung
und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten
Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und -netzen, illegale
Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Er-
schließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische
Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle,
Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydro-
logisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung
2005 im Kartenportal Umwelt M-V kommt der Fischotter nahezu im gesamten Stadtgebiet vor. Der Uferbereich
des Tollensesees und das Tollensetal stellen ein Fischotterhabitat dar.

Totfunde im bebauten Stadtgebiet (Demminer Straße/Kreuzungsbereich Ravensburgstraße sowie Neustrelitzer
Straße, Höhe Tannenkrug) belegen, dass der Fischotter für seine Wanderungen nicht nur die o. g. semiaquati-
schen Lebensräume nutzt, sondern auch dicht bebaute größere Orte durchquert und dass die Art in besonde-
rem Maße durch den Verkehr auf stark befahrenen Straßen gefährdet ist. Auch am Oberbach, Höhe Mühle
Rostocker Straße, wurde ein Fischotter überfahren.

Es ist zu erwarten, dass der Fischotter auf seinen Wanderungen auch dem Gätenbach folgt, der das Plangebiet
im Süden tangiert. Das Gewässer wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Wanderbewegun-
gen des Fischotters werden nicht eingeschränkt.

Der Wolf bevorzugt große zusammenhängende, wildreiche und wenig oder nicht zerschnittene, störungsarme
Waldgebiete, möglichst mit eingelagerten Mooren und Gewässern. Gemäß „Managementplan für den Wolf in
MV“ vom Juli 2010 stellt das Land M-V mit Ausnahme der Siedlungsräume einen geeigneten Wolfslebensraum

dar.

Das Plangebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes ist für den Wolf nicht relevant.

Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher.

Diese kommen im Plangebiet nicht vor.

Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Die vom Vorhaben betroffenen Flächen in der Ortslage gehören nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Landflächen, so dass störungsempfindliche Vogelarten mit großer Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Gehölze auf der Grünfläche werden erhalten. Die jüngeren Bäume, die nicht erhalten werden können, und die sonstigen Vegetationsflächen weisen keine Reproduktionsstätten auf, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf den Vegetationsflächen kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) durchgeführt wird.

9.5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Wiedernutzbarmachung von Flächen an der Neustrelitzer Straße nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Neubrandenburg geprüft, ob im Geltungsbereich der 4. Änderung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die geplanten Bauflächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere und Landsäugetiere sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Die Gehölze im Bereich der Grünfläche werden erhalten. Die Gehölze und die sonstigen Vegetationsflächen weisen keine Brutstätten auf, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Somit ist das Plangebiet nur für Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern.

Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchgeführt wird, sind die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den ggf. vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch/Dachrekonstruktion,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.