



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

12

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 28.05.09

Drucksachen-Nr.: IV/1290

Beschluss-Nr.: 735/48/09

Beschlussdatum: 28.05.09

Gegenstand: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weitiner Höhe“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

07.05.09 Hauptausschuss

11.05.09 Stadtentwicklungsausschuss

20.05.09 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

14.05.09 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Zeitweiliger Ausschuss URBAN II

Neubrandenburg, 29.04.09

gez. Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 1 Abs. 8 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg für die Teilfläche „Weitiner Höhe“ wird beschlossen (Anlage 1). Die Teilfläche wird begrenzt durch (vgl. Übersichtsplan 2)
 - im Nordosten: die südliche Bebauungsgrenze der Ortslage Weitin,
 - im Südosten: die südöstliche Grenze der Flurstücke 46/6, 53/4 und 53/5, Flur 1, Gemarkung Weitin,
 - im Südwesten: die südwestliche Grenze des Flurstücks 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin und
 - im Nordwesten: die Wulkenziner Straße.

Die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlagen 2 und 3) wird gebilligt.

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die dazugehörige Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen abgegeben werden können.

Finanzielle Auswirkungen: Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Veranlassung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) ist im Verfahrensablauf der Änderung des Flächennutzungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 10 ha teilweise bebauter Fläche im Außenbereich, der überwiegende Teil des Plangebietes dabei eine bereits seit 2004 nicht mehr genutzte ehemalige Bundeswehrfläche. Der nördlich anschließende Teilbereich besteht aus Ödland, Wiesen und Gärten am Ortsrand Weitin.

Die mit der bisherigen Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bund verfolgte planerische Zielsetzung einer bestandsorientierten Sicherung des Bundeswehrstandortes ist nicht mehr umsetzbar. Zur Vorbereitung einer zügigen zivilen Folgenutzung ist eine Planänderung notwendig. Diese soll nach § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Weitiner Höhe“ erfolgen.

Planungsziel ist die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche sowie die Sicherung nördlich angrenzender Freiflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Weitin. Außerdem ist die Einordnung eines Landeplatzes für Ultraleichtflugzeuge beabsichtigt.

Die gewerbliche Nachnutzung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglicht die städtebauliche Neuordnung eines baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches und die wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft. Für den Standort besteht konkretes Investitionsinteresse, damit kann eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbe und Schaffung von Arbeitsplätzen erfolgen. Das bestehende gesamtstädtische Gewerbeflächenpotenzial wird geringfügig erweitert und diversifiziert. Damit können gleichzeitig raumordnerische und gemeindliche Ziele zur Konversion aufgegebener militärischer Liegenschaften umgesetzt werden.

Nach Gebäudeabriss und Flächenneuordnung soll die frühere Kasernenfläche als solarorientierter Gewerbestandort entwickelt werden. Der Eigentümer beabsichtigt außerdem die Nutzung einer Teilfläche am östlichen Gebietsrand als private Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge (vgl. auch Entwurf B-Plan Nr. 104). Für das sonstige Planungsgebiet (Ruderalflächen, Wiesen, Gärten zwischen geplantem Gewerbegebiet und Ortsrand) ist lediglich die Anpassung der Flächendarstellung an die Realnutzung geplant. Damit ist eine Sicherung des bestehenden ländlichen Freiraumcharakters am Siedlungsrand beabsichtigt, gleichzeitig soll ein genügend großer Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den neuen Nutzungen gewährleistet werden. Außerdem entfällt die bisherige Darstellung eines geplanten Spielplatzes am Ortsrand – ein perspektivischer Bedarf ist aufgrund der Einwohner- und Altersstrukturentwicklung und wegen dem bereits mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten Verzicht auf die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen südlich Weitins (Hollerbusch) nicht mehr gegeben.

Im Planentwurf erfolgt dementsprechend lediglich die Wandlung der Bauflächenkategorie von Sondergebiet Bund in gewerbliche Baufläche und eine geringfügige Flächenkorrektur der Grünfläche und der Fläche für die Landwirtschaft. Damit wird das Verhältnis Siedlungs- zu Freiflächen im gesamtstädtischen Maßstab nicht wesentlich verändert.

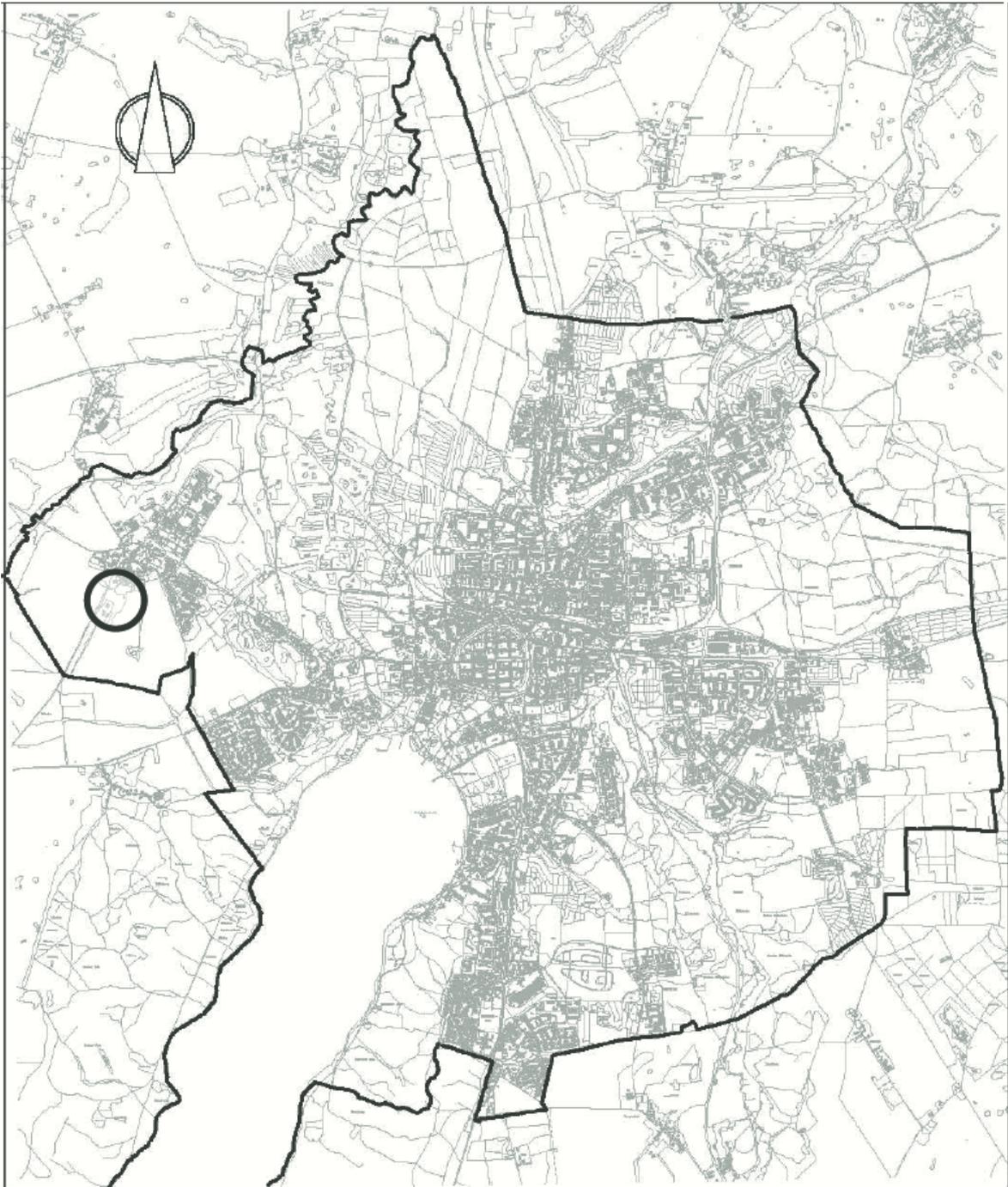
Für die Anlage einer Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz erforderlich. Die Einleitung dieses Verfahrens ist durch den privaten Vorhabenträger bereits beantragt. Im Planentwurf erfolgt dementsprechend ein Vermerk nach § 5 Absatz 4 Satz 2 BauGB (in Aussicht genommene Festsetzung nach anderen gesetzlichen Vorschriften) als Fläche für den Luftverkehr/Landeplatz für Ultraleichtflugzeuge.

Hinweis:

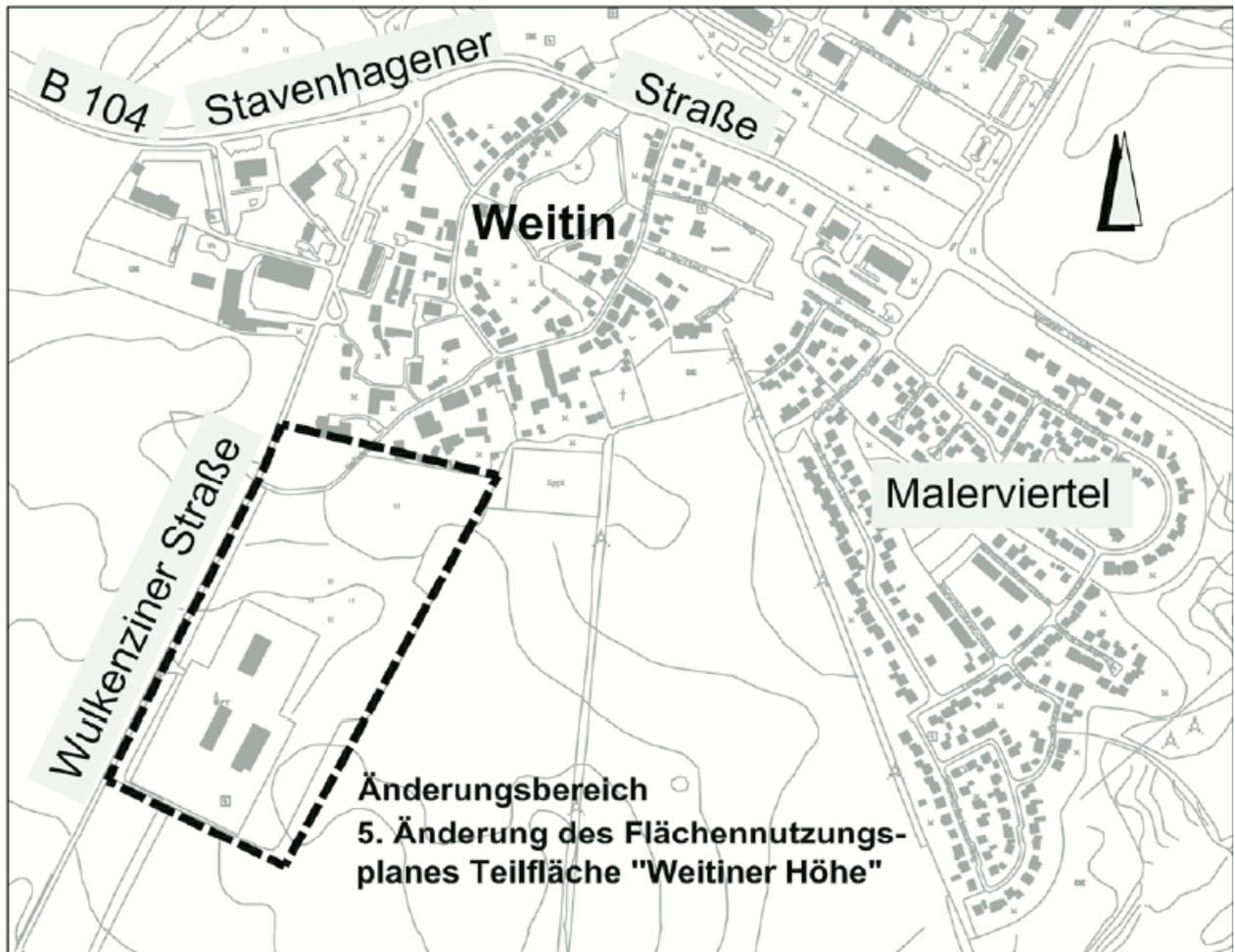
Aus Kostengründen ist der Planentwurf (Anlage 1) in verkleinerter Form DIN A 3 schwarz/weiß beigefügt. Farbexemplare im Originalmaßstab 1:10.000 erhalten:

- 4 -Fraktion der CDU
- 4 -Fraktion der SPD
- 4 -Fraktion Die Linken
- 1 -Fraktion Die Liberalen
- 9 -Stadtentwicklungsausschuss
- 9 -Umweltausschuss
- 1 -Büro der Stadtvertretung
- 1 -Pressestelle
- 5 -Abt. Stadtplanung
- 1 -Fachbereich 3
- 1 -Fachbereich 4
- 2 -SIM

In der Anlage 2 sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan im Abschnitt 3.2.4 Planung – Gewerbe, Umnutzungsflächen (S. 59) und im Abschnitt 3.6.4 Planung – Verkehr, Luftverkehr (S. 104/105) geänderten Textpassagen mit grauer Markierung hervorgehoben.



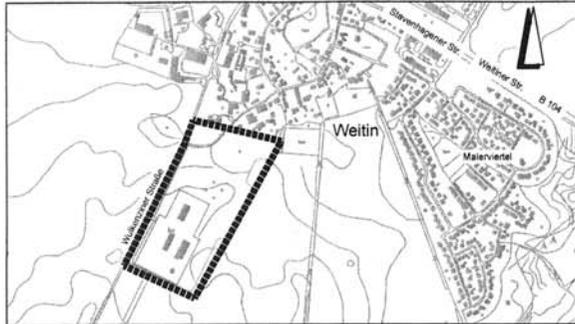
STADT NEUBRANDENBURG
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Teilfläche „Weitiner Höhe“



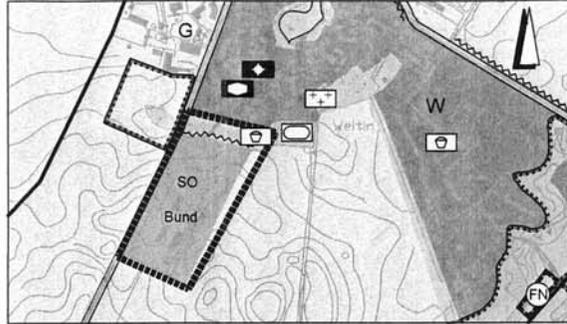


5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg (Teilfläche "Weitiner Höhe")

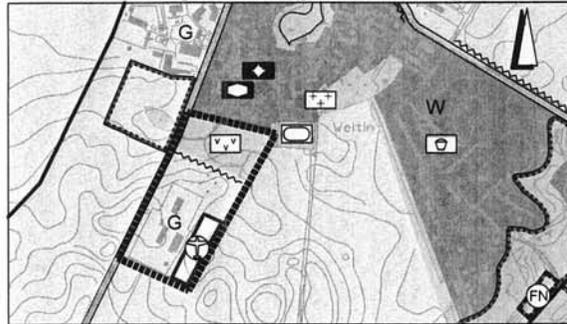
Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(Fassung der 4. Änderung, letztmalig berichtigt am 24.10.07)



beabsichtigte Änderung der Darstellung



ÄNDERUNGSBEREICHSGRENZEN:

- im Nordosten: die südliche Bebauungsgrenze der Ortslage Weitlin,
- im Südosten: die südöstliche Grenze der Flurstücke 46/6, 53/5, Flur 1, Gemarkung Weitlin
- im Südwesten: die südwestliche Grenze des Flurstücks 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitlin und
- im Nordwesten: die Wulkenziner Straße.

PLANUNGSZIELE:

- Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche
- Sicherung nördlich angrenzender Freiflächen als Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Weitlin
- Einordnung eines Landeplatzes für Ultraleichtflugzeuge

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.12.08. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 26.03.09 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 17.03.09 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung vom 01.04. bis 17.04.09 durchgeführt worden.
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 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf der 5. 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 S. 3 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
11. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ,Az.: erteilt.
12. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
13. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

PLANZEICHEN

I. DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs. 2 und 4 BauGB)

Bauflächen bzw. Baugestalt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sondergebiete (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeindeforts (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Kirchlich-religiöse Einrichtungen

Soziale Einrichtung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 Nr. 3.4. Abs. 4 BauGB)

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen untergeordnet nach:

Garten, Weide

Friedhof

Sportfläche

Spielplatz

Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Verkehren nach Schutz gegen erhebliche Umweltschäden im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 Abs. 4 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor erheblichen Umweltschäden im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Stromföh)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

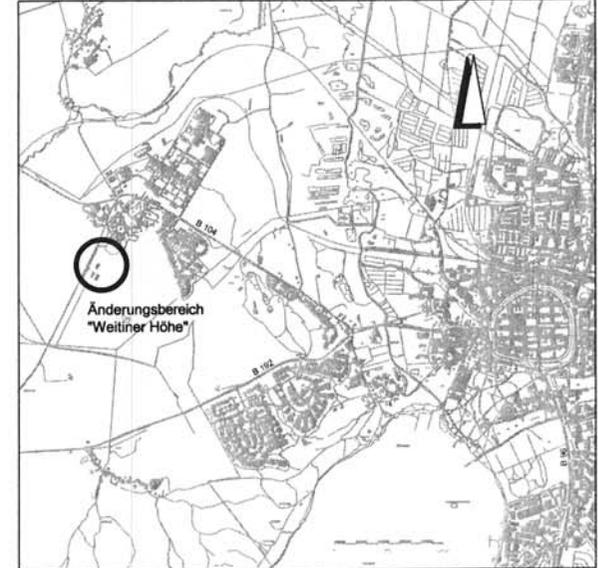
Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Entwurf der 5. Änderung
(Teilfläche "Weitiner Höhe")

Das Gewerbegebiet *Eschengrund* (-Gerstenstraße, -Gartenbau, -Trockener Weg, -Chausseehaus) hat sich aufgrund seiner Lage an einer zentralen Ausfallstraße und der damit verbundenen Ausweisung von SO-Gebieten/Bau-, Heimwerker- bzw. Gartenbedarf und des „Gebietes besonderen Nutzungszwecks“ (Raststätte/Tankstelle) zu einem Handelsschwerpunkt entwickelt. Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung schließen eine Erweiterung dieser Konzentrationen in Zukunft aus, vorhandene Potenziale (z. B. 6,5 ha mögliche Verdichtungsflächen im Gebiet Trockener Weg) sind für Dienstleistungen gewerblicher Art zu erschließen. Die bisher entstandenen Folgenutzungen im Dienstleistungsbereich sind in ihrem Bestand zu stärken.

Bestandsgebiete (nach 1990 extensiv erschlossen)

Die größte der nach 1990 neu erschlossenen Gewerbeflächen weist der Flächennutzungsplan im Norden der Stadt aus - das Gewerbegebiet *Datzeberg-Nord* (ca. 42 ha) ist aufgrund seiner Stadtrandlage besonders für die Aufnahme produzierenden Gewerbes geeignet (GI-Nutzung im nördlichen und östlichen Teil möglich) und z. Z. zu ca. 63 % belegt. Die verbleibende Flächenreserve beträgt ca. 13 ha (netto).

Im Osten der Stadt werden mit den Gewerbegebieten *Fritscheshof Südost und Fritscheshof Ost* insgesamt ca. 49 ha als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Neben den bereits ansässigen Dienstleistern (vor allem Autoverkauf und -reparatur) und Baubetrieben ist in Zukunft eine Stärkung und Konzentration des Bau- und Ausbaugewerbes anzustreben - beide Gebiete lassen aufgrund ihres derzeitigen Belegungsgrades (jeweils ca. 90 % der stadteigenen Flächen) nur noch geringen Spielraum, der jedoch im Sinne der Nutzung möglicher Funktionsverflechtungen (Produktion, Transport, Verarbeitung von Baumaterialien) ausgeschöpft werden muß.

Das im Süden gelegene Gewerbegebiet *Lindenberg-Süd* (ca. 15 ha G, ca. 3 ha M) westlich der B 96 ist durch die Ansiedlung von Verwaltungsfunktionen (Landesversicherungsanstalt, Sparkasse) zu einem bürodienstleistungsgeprägten Standort - im Sinne eines verbindlich festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes - entwickelt worden. Es gewährleistet die Abschirmung westlich anschließender Wohnbereiche vor Immissionen entlang der Hauptverkehrsstraße. Reserven zur Gewerbeansiedlung bestehen auf 5,2 ha (Flächen Telekom und südlich der Tankstelle)

Umnutzungsflächen

Der Bereich *Wolgaster Straße/Demminer Straße* (ca. 17 ha) soll zum Teil aus dem bisherigen Gewerbeflächenbestand herausgelöst und aufgrund seiner integrierten Lage sowie einer besseren Verträglichkeit mit angrenzenden Wohngebieten einer anderen Nutzung zugeführt werden (GE_e/W/SO Kultur/Freizeit - vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen). Die bisherige Versorgungsfläche/ Elektroenergie der e.dis (ehem. EMO) nordwestlich der Ihlenfelder Straße (1,3 ha) wurde aufgrund erfolgter Nutzungsaufgabe mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Süden der Stadt wurden aus dem seit 1992 größtenteils brachliegenden Gelände der ehemaligen *Industriellen Gewächshausanlage Tannenkrug* bereits ca. 25 ha bisherigen Gewerbeflächenbestandes zu Wohnbau- und gemischten Bauflächen umgewidmet (Bebauungspläne zum Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“ liegen vor, vgl. auch Abschnitt 3.1.5 Wohnen).

Im *Bereich des südlichen Teils des ehemaligen RWN-Geländes* (ca. 11 ha) ist mittelfristig - zunächst beginnend entlang der Lindenstraße - die Entwicklung einer gemischten Nutzung anzustreben. Unter der Beachtung des Bestandsschutzes bestehender Gewerbebetriebe und unter Einbeziehung des bestehenden Büroarbeitsstättenpotentials (TIG) kann über die Zwischenstufe eines offenen Gewerbe Parks später schrittweise eine Mischung auch mit anderen Funktionen (Sport/Erholung/ Beherbergung/Wohnen) erfolgen. Die Umsetzung dieser zunächst mit einer Mischgebietsauswei-

sung im Flächennutzungsplan verfolgten Zielstellung bleibt der nachfolgenden Planungsebene überlassen.

Der westliche Teil des Gebietes unterliegt in Form der Ausweisung des erforderlichen Uferschutzstreifens als Grünfläche bzw. als gemischte Baufläche ebenfalls einer Umnutzung (ca. 6 ha).

Im *Bereich des Augustabades südlich der Lindenstraße* werden ca. 3,2 ha ehemals bzw. derzeit noch gewerblich genutzter, teilweise brachliegender Flächen sowie ca. 0,6 ha Wald mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Die angestrebte Umnutzung nach Abriss von Gebäuden und Flächenneuordnung soll in Ergänzung und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Erholungs- und Freizeitfunktion des Strandbades erfolgen. Zur Sicherung und Entwicklung gesamtstädtisch und regional bedeutender Tourismuspotentiale mit Bezug zum Tollensesee und unter Rücksichtnahme auf angrenzende Schutzgebiete (FFH, LSG „Tollensebecken“) und den Wald (Nemerower Holz) sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seebezogene umweltverträgliche Nutzungen festzusetzen. Dabei soll Wohnen in untergeordneter Größenordnung nicht ausgeschlossen sein, wobei entsprechende Nutzungsverträglichkeiten auf verbindlicher Planungsebene zu prüfen sind.

Östlich des *Reitbahnsees* ist eine bisher überwiegend gewerblich genutzte, extensiv bebaute Mischgebietsfläche zur Umnutzung vorgesehen - sie wird entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Ortsumgehung B 96/B 104), Grün- (Ausgleichsflächen) bzw. gemischte Baufläche (Bestandsschutz, Einordnung von Parkieranlagen und gewerblichen Nutzungen) ausgewiesen.

Südlich der Ortslage Weitin an der Wulkenziner Straße befindet sich eine seit 2004 aufgegebene Kaserne. Die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche zu einer gewerblichen Baufläche (ca. 6,3 ha) soll die städtebauliche Neuordnung und wirtschaftliche Verwertung des brachliegenden Konversionspotenzials ermöglichen. Die gleichzeitig mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Darstellung nördlich angrenzender Freiflächen als Grünfläche/(Gärten, Wiese) dient der Sicherung notwendiger Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung (Immissionsschutz). Die Abschirmung vor Lärmimmissionen soll außerdem durch entsprechende Vorkehrungen auf der Gewerbefläche gewährleistet werden (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“).

Untersuchungsgebiete (langfristige Reserveflächen)

Aufgrund des überaus hohen Bestandes zu reaktivierender Gewerbebrachen und der verfügbaren neu erschlossenen Gewerbeflächen wird auf die großflächige Ausweisung weiterer potenzieller Gewerbeflächen verzichtet. Durch Bodenuntersuchungen bereits analysierte Fläche im Sinne einer Wachstumsreserve sind das Gebiet „Stadtblick“ Weitin (ca. 33 ha, langfristige Reserve GI-Flächen für produzierendes Gewerbe, an der B 104 Immissionsschutzvorkehrungen unter Rücksichtnahme auf das Wohngebiet "Malerviertel"/ehem. Weitin - Schlehenhecke) und „Nettelkuhl/Am Eschenhof“ (ca. 7 ha GI unter Rücksichtnahme auf vorher durchzuführende Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen).

Ergänzend sind für langfristige Planungen - u. a. durch die stadtnahe Trassenführung der zukünftigen A 20 bei Sponholz - Abstimmungen mit den Umlandgemeinden und der Regionalplanung zur Ausweisung von Industrieflächen in der Neubrandenburger Stadt-Umland-Region erforderlich (hier speziell stadteigene Gewerbeflächen in der Gemeinde Sponholz und Gewerbefläche Trollenhagen).

Planung - Büro/Dienstleistungen

Größere Standorte für Dienstleistungen (bes. Bürodienstleistungen) sind vor allem in den als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereichen des Flächennutzungsplanes möglich.

führungsplanung der Ortsumgehung und der Erarbeitung der entsprechenden Netzkonzeptionen zu berücksichtigen.

Schwerpunkt für den Radverkehr bildet die Erweiterung der vorhandenen Radverkehrsanlagen zu einem kompletten Netz, das alle wichtigen Wohn-, Dienstleistungs-, Arbeits- und Freizeitstandorte verbindet. Bestandteil des Netzes sind straßenbegleitende Radwege, selbständig geführte Radwege sowie verkehrsberuhigte Straßenabschnitte. Von großer Bedeutung ist dabei die Schaffung verkehrssicherer Radverkehrsverbindungen zu den Ortsteilen der Stadt. Im Netzkonzept (siehe Beiplan Nr. 19) sind alle bedeutenden Radwegrouten dargestellt.

Zum geordneten Abstellen von Fahrrädern sind an wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs die notwendigen Anlagen bedarfsgerecht einzuordnen.

Eisenbahnverkehr

Die in Neubrandenburg kreuzenden Eisenbahnstrecken Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz und Bützow - Neubrandenburg - Pasewalk sollen nach dem ÖPNV-Landesplan Mecklenburg-Vorpommern bis 2007 für 120 km/h ausgebaut werden.

Durch diese Ausbaumaßnahmen werden grundsätzliche Voraussetzungen für die dringend notwendige Verkürzung der Reisezeiten geschaffen. Die Forderung nach Einbeziehung der Stadt Neubrandenburg in das Fernverkehrsnetz der Bahn wird weiterhin aufrecht erhalten. Eine direkte Einbindung der Stadt in den Fernverkehr ist sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung über Berlin notwendig. Kurzfristig muss die Aufnahme einer durchgehenden Verbindung Stettin - Neubrandenburg - Schwerin - Hamburg in den Fahrplan erfolgen.

Die Funktion Neubrandenburgs als Knotenbahnhof im Güterladungsverkehr muss aus städtischer Sicht bestehen bleiben. Sie kann mit den vorhandenen Netzen und Anlagen wahrgenommen werden. Die Anschlussbahnen und Umschlagplätze besitzen große Reserven für die Erweiterung des Güterumschlags über die Eisenbahn. Der ehemalige Großcontainerumschlagplatz südlich der Johannesstraße soll schrittweise zu einem Umschlagplatz für den örtlichen Güterverkehr ausgebaut werden. Mit der Anschlussbahn Gewerbegebiet Weitin können auch im westlichen Stadtgebiet neue Standorte mit Gleisanschluss angeboten werden. Die Maßnahmen zum Umbau und zur Erneuerung der Anschlussbahnen sind fortzuführen.

Generell besteht seitens der Deutschen Bahn AG und der Stadt ein gemeinsames Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung nicht mehr bahnotwendiger Flächen. Als Voraussetzung zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist nach Fachplanungsrecht dazu die bahnsseitige Prüfung der Entbehrlichkeit und die Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt notwendig. Entsprechend betroffene Flächen wie der Bereich ehemalige Ladestraße (westlich des Bahnhofs) und ehemalige Lokschuppen (nördlich des Bahnhofs) sind im Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung bereits entsprechend der städtebaulichen Zielstellung als gemischte Bauflächen dargestellt.

Luftverkehr

Der zivil mitgenutzte Verkehrsflughafen in Trollenhagen bietet durch seine weitere Entwicklung gute Möglichkeiten, die Region auch international immer besser zu erschließen. Insbesondere werden seit 1999 regelmäßige internationale Ferienflüge durchgeführt. ~~Auch gibt es seit Mai 1999 eine Linienflugverbindung nach München, das somit an 3 Werktagen in der~~

~~Woche angefliegen wird. Die inzwischen fertiggestellte Fertigstellung der A 20 (2002 vom Südosten und 2005 von Norden)~~ wird mittelfristig für weiteres Wachstum sorgen. Tendenziell wird mit ca. 15.000 Flugbewegungen und 100-150.000 Passagieren pro Jahr zu rechnen sein.

Der Zunahme der Lärmimmissionen soll mit der formalen Ausweisung und konsequenten Einhaltung von Lärmschutzbereichen begegnet werden. Aus dem vorliegenden Entwurf dieses Bereiches ist ersichtlich, dass Auswirkungen auf das nördliche Stadtgebiet zu erwarten sind.

Im Westen der Stadt, südlich der Ortslage Weitin ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten gewerblichen Nachnutzung ehemaliger Militärf Flächen die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge geplant. Das für den Bau und Betrieb des Landeplatzes erforderliche Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz befindet sich in Vorbereitung durch den Vorhabenträger. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 ein Vermerk (in Aussicht genommene Planungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften) als „Fläche für den Luftverkehr/Landeplatz für Ultraleichtflugzeuge“ (ca. 1 ha).

Umweltbericht (Entwurf Stand 24.04.09)

1. Einleitung

Am 18.12.08 wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilfläche „Weitiner Höhe“, gefasst. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Inhalte wie folgt dargelegt werden. Die Inbetriebnahme der geplanten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge bedarf eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach dem Luftverkehrsgesetz. Spezifische Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen.

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

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

Angaben zum Standort

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

Art des Vorhabens und Änderung der Darstellungen

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

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

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

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

1.b Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Artenschutz

Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes eine faunistische Erhebung zu den europäischen Vogelarten und sonstigen geschützten Arten.

Gesetzlich geschützte Biotope

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Fachplanungen

Raumordnung und Bauleitplanung

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

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

Landschaftsplan

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

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

(!) erhebliche Empfindlichkeit des Schutzgutes (potenzielle Beeinträchtigung)

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

2.b Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Kleinräumig betrachtet sind zu erwarten:

- erhöhte Lärmbelastungen (aber keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm lt. vorliegender Lärmimmissionsprognose zum Entwurf B-Plan Nr. 104)
- Verlust von Lebensräumen Flora/Fauna (aber Entstehung neuer Lebensräume, Erhalt von Großbäumen), Verlust unversiegelter Fläche/Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserfunktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch neue Gewerbehallen

Prognose bei Nichtdurchführung

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

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

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

2.c Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

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

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

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

- Planungsgrundlagen zum Landschaftsplan, Stand 2006
- Umweltprüfung-Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April 2009
- Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, Stand April 2009

Im Zuge des Verfahrens zum B-Plan Nr. 104 ist die Erstellung folgender Untersuchungen vorgesehen, deren Ergebnisse in das weitere Planverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einfließen werden:

- Untersuchungen Fauna (Kartierung bodennaher Brüter/europäischer Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse) im Frühjahr/Frühsummer 2009

Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nur grob möglich, da die entsprechende Plandarstellung keine direkten Wirkungen entfaltet. Konkrete Planungsaussagen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Weitiner Höhe“ (Entwurf, April 2009) getroffen. Das Vorhaben zur Einordnung des Landeplatzes für Ultraleichtflugzeuge wird im entsprechenden Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz beurteilt.

3.b Umweltüberwachung

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

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

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

3.c Zusammenfassung

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

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

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

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

Dem Umweltbericht liegen die Umweltprüfung/Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Weitiner Höhe“ und der Landschaftsplan zugrunde. Soweit erforderlich, wird im weiteren Verfahren auf die im parallelen Bebauungsplanverfahren noch zu erstellenden Untersuchungen zur Fauna des Gebietes zurück gegriffen.

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

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