



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

25

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 21.06.12

Drucksachen-Nr.: V/687 - neu

Beschluss-Nr.: 449/29/12

Beschlussdatum: 21.06.12

Gegenstand: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	12.04.12	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	29.05.12	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	07.06.12	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 10.05.12

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden : Hundepplatz, Flurstücksnr. 21/4 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung–Stadt Neubrandenburg
- im Osten : vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flur 1. Flurstück 24/43
- im Süden : Baumwallsweg mit neu festgesetzter nördlicher Grenze der Wendeanlage
- im Westen : Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung–Stadt Neubrandenburg,

wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Veranlassung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ sollen die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung des B-Plangeltungsbereichs als Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes umfasst ca. 1,68 ha.

Mit der Festsetzung des Störgrades entsprechend einem Mischgebiet, in dem auch das Wohnen zulässig ist, soll die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange (TöB) ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

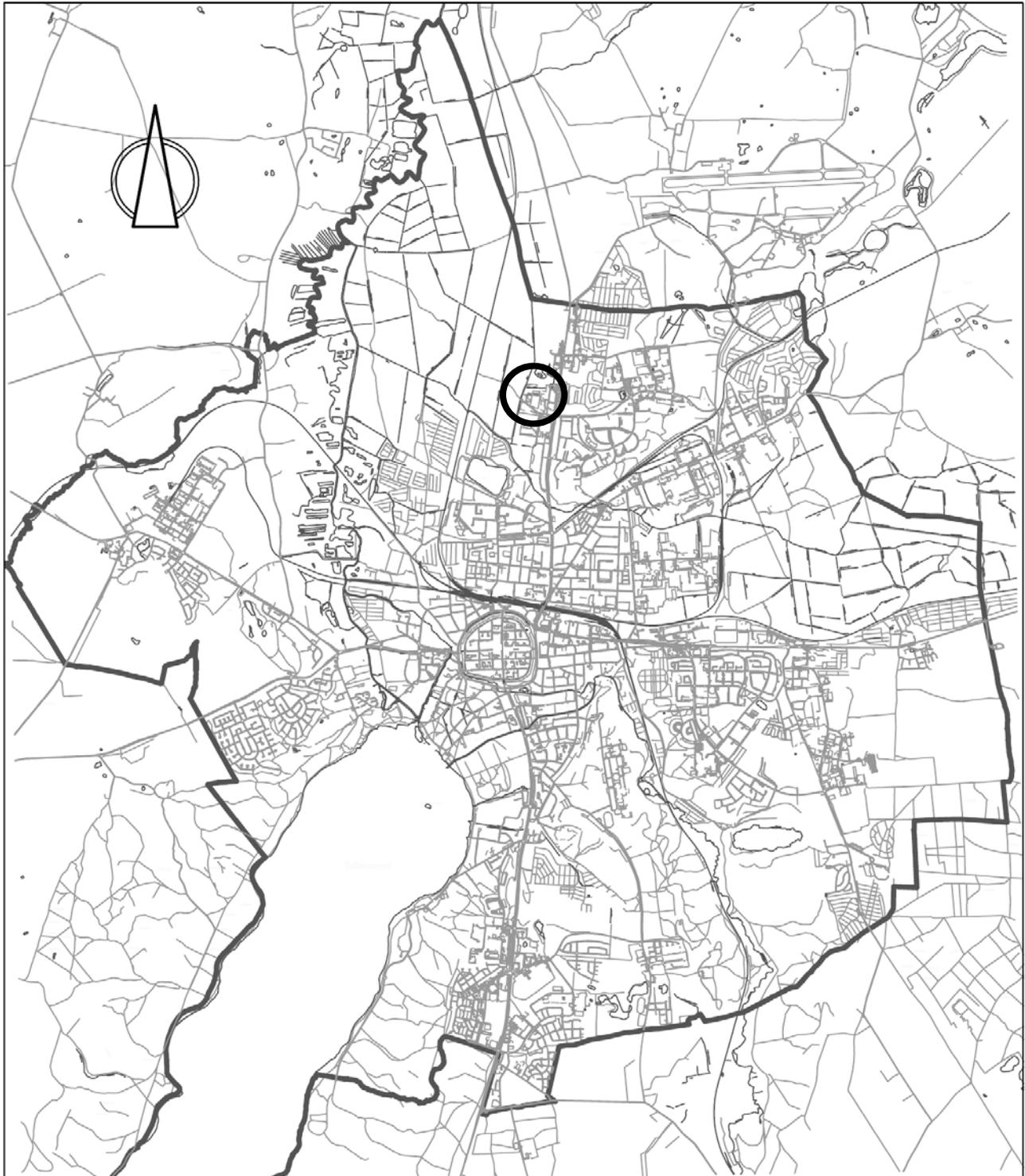
Die dazu eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden. Folgende Änderungen haben sich im Rahmen der Abwägung ergeben:

- Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO-Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt.
- Die Vergrößerung der für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlichen Wendeanlage am Ende des Baumwallswegs ist berücksichtigt worden.
- In Flurstück 24/48 sind schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig
- Der Umweltbericht ist um die geforderte Auseinandersetzung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ergänzt worden.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt worden. Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

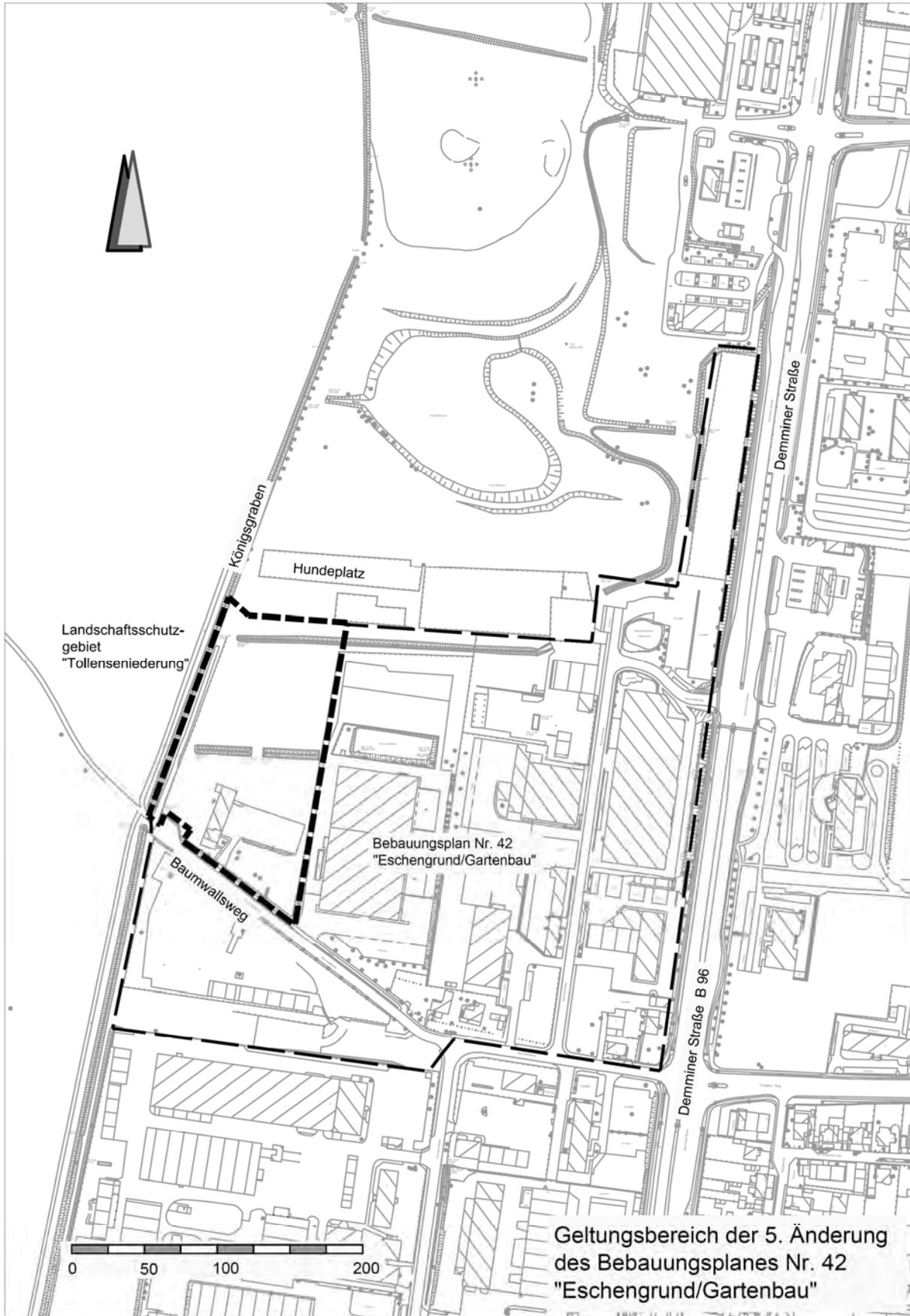
Gemäß § 10 BauGB ist nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss zu fassen.

Mit Bekanntmachung der 5. Änderung tritt die bisher rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 für den Geltungsbereich nördlich des Baumwallswegs außer Kraft.



STADT NEUBRANDENBURG
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
„Eschengrund/Gartenbau“
Begründung

Lageplan



Geltungsbereich der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 42
"Eschengrund/Gartenbau"

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Stand Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebiets der 5. Änderung**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver – und Entsorgung, Regenwasserableitung**
- 10 Bodendenkmale**
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Umweltbericht**
 - 12.1 Einleitung
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung
 - 12.3 Zusätzliche Angaben

* *Änderungen gegenüber dem Auslegungsexemplar sind kursiv geschrieben*

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 9. September 2010 beschlossen, für ein Teilgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ sollen die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung des B-Plangeltungsbereichs als Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* der Jugendhilfe geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes umfasst ca. 1,68 ha. Mit der Festsetzung des Störgrades entsprechend einem Mischgebiet, in dem auch das Wohnen zulässig ist, soll die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung tritt die bisher rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 für den Geltungsbereich nördlich des Baumwallswegs außer Kraft.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht Bestandteil der Begründung wurden.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.10 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- 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 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg
 Stand Topografie: 12/2003-08/2008
 Stand Kataster: 02/2012
 Höhenbezugssystem: HN
 Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
 im Maßstab: 1 : 1 000
- Schalltechnisches Gutachten Ing. Büro Dr. Wünsche, September 2003 mit Ergänzungen November 2003, Mai 2004, Februar und März 2005
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben, Ing. Büro Seidler & Lehmann vom Februar 2003
- Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg, Dr. T. Lober, Dezember 2010

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1 000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg: Flurstücke 24/47, 24/48 und 24/49.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg und umfasst innerhalb der rechtsgültigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 42 den nördlichen Teilbereich im Eschengrund.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden : Hundeplatz, Flurstücksnr. 21/4 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg
- im Osten : vorhandene Gewerbebebietsflächen auf Flur 1. Flurstück 24/43
- im Süden : Baumwallsweg *mit neu festgesetzter nördlicher Grenze der Wendeanlage*
- im Westen : Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010) stellt den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ entsprechend § 4 BauNVO dar.

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes hat u. a. die Darstellung des Planbereichs als „Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe*“ zum Inhalt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bezieht sich bereits auf die geplante Änderung des F-Planes, die im Parallelverfahren zur B-Planaufstellung erfolgt. *Am 15.12.2011 hat die Stadtvertretung Neubrandenburg den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg“ gefasst.*

Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen. Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Insbesondere wird dem Leitsatz des Flächennutzungsplanes zur Revitalisierung ungenutzter Gewerbegebiete entsprochen (Innen- vor Außenentwicklung).

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der nördlich des Baumwallswegs gelegene Änderungsbereich ist auf einem Teilbereich mit einer Gaststätte (Weißes Haus) bebaut und durch zurzeit nicht genutzte brachliegende Gewerbeflächen gekennzeichnet. Das östlich unmittelbar an den Planbereich angrenzende Gewerbegebiet (Flurstück 24/43) wird durch

einen Fachgroßhandel für Haustechnik genutzt. Die Grundstücke sind durch den auf der südlichen Seite mit einer Lindenreihe bepflanzten Baumwallsweg erschlossen, der in einer Wendeanlage an der Flurstücksgrenze der Flur 1 zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung (Flur 15) endet.

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der vertorften Tollenseniederung im NW, W, SW und anstehenden Talsanden im östlichen Teil des Plangebietes. Im Planbereich muss mit organischen Böden gerechnet werden, deren Mächtigkeiten teils <1 m und teils 1 – 2 m betragen. Im geotechnischen Bericht vom Februar 2003 wird der Baugrundaufbau im Untersuchungsbereich hinsichtlich der Kornzusammensetzung und der Schichtenfolge als relativ heterogen beschrieben. Es dominieren Sandschichten, in welche mit unterschiedlicher Mächtigkeit humose und anmoorige Bodenschichten eingelagert sind. Hinsichtlich der Frostempfindlichkeit schwanken diese Bodenmaterialien zwischen mäßig bis stark frostempfindlich.

Das Grundwasser stellt sich im Mittel bei einer örtlichen Höhe von ca. – 1,9 m ein. Jahreszeitlich- und witterungsbedingt ist mit GW-Schwankungen in einer Höhe von $\pm 0,5$ m in Abhängigkeit zur Wasserstandshöhe der Datze zu rechnen. Abhängig von der Gründungstiefe der Bauwerke können mit der Durchführung von Erdbau- und Gründungsarbeiten offene als auch geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahmen wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den angrenzenden Bauwerken empfohlen.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Sandbodens wird mit $k_f = 10^{-4}$ bis 10^{-5} m/s angegeben. Danach ist der Standort in Abhängigkeit von der Höhe des Grundwasserspiegels (auf den Höchstgrundwasserstand bezogen) für das Versickern von Niederschlagswasser geeignet.

Das im Umweltamt *des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg* vorliegende Gutachten „Hydraulische Leistungsfähigkeit der Neubrandenburger Datze“ vom März 2002 der Schuldt Consult Ingenieurgesellschaft mbH Stralsund, trifft im Ergebnis der Untersuchungen folgende Feststellung:

- a) Die Datze ist für die Abführung des Bemessungshochwasserabflusses $BHQ=4,18$ m³/s ausreichend leistungsfähig.
Ausuferungen treten dabei nur im Mündungsbereich an der Tollense, im Bereich der Gartensparte „Dateniederung“ und in der Dateniederung oberhalb des Wehres Burgholz auf.
- b) Die Datze besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Ableitung der derzeitigen Regenwassereinleitungen von befestigten Flächen der Wohn- und Gewerbegebiete.
- c) Alle zusätzlichen Einleitungen aus den im Flächennutzungsplan neu geplanten Bebauungsgebieten sind möglich.

Das hydraulische Gutachten geht von einer Grundflächenzahl 0,8 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 aus. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, so dass die Versiegelung der Flächen wesentlich geringer ist.

Das Gelände fällt von Süd (14,65) nach Nord (13,8) leicht ab, während es von Ost nach West eben bleibt.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll auf einer bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Baurecht für ein Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* der Jugendhilfe geschaffen werden. Die zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes (Immissionsschutz) können durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich (s. Punkt 8) berücksichtigt werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* der Jugendhilfe

Der als Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* der Jugendhilfe festgesetzte Änderungsbereich grenzt

unmittelbar an das vorhandene östliche Gewerbegebiet.

Das Konzept des Trägers der Einrichtung sieht Werkstatt, Sportplatz, Ställe (z. B. Federvieh, Hund) und ein weiteres Gebäude sowie einen Pferdestall für therapeutische Zwecke vor. *In Bezug auf die geplante Tierhaltung ist die Genehmigung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes einzuholen.* Dem erforderlichen Schallschutz soll durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen werden, s. dazu auch Punkt 8 Immissionsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt in diesem landschaftlich geprägten Raum unterhalb der in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. *Für Flurstück 24/48 wird eine geschlossene Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt.* Der Verlauf der Baugrenzen gestattet zusammenhängende Baufelder und bietet genügend verbleibende Fläche für Freiräume.

6.4 Grünkonzept

Innerhalb des Planbereichs sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.
- Parkstellflächen sind so zu gestalten, dass auf je 5 Stellplätze 1 Baum entfällt. (§ 49 i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- Entlang der Grundstücksgrenzen ist am westlichen und südlichen Rand des Sondergebiets die Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- Zur Erhaltung des künftigen Sondergebiets als Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger (z. B. Igel) sollen Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur offenen Landschaft einen Durchschlupf von ca. 15 x15 cm haben.

Die Abpflanzung der westlichen Außengrenze zum Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung erfolgt durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Laubsträuchern, in den je 10 lfd. m ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt wird (privates Grün). Sichtbeziehungen zur freien Landschaft sollen erhalten bleiben. Gemäß Schreiben des Wasser- und Bodenverbands vom 08.12.2011 kann diese Bepflanzung ab Oberkante Böschung des Königsgrabens (gleichzeitig Grundstücksgrenze) erfolgen.

Z. B. Bäume: Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Corylus colurna - Baumhasel
 Salix spec. - Weide

Z. B. Sträucher: Corylus avelana - Haselnuss
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Acer campestre - Feld-Ahorn

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind im Abstand von 10 lfd. m Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen. Diese Baumart ist bereits auf der südlichen Seite des Baumwallweg gepflanzt worden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünstreifen an den Grundstücksgrenzen – einschließlich Komposteranlagen, Komposthaufen, Kleintierställe u. ä. – sind ausgeschlossen. Damit soll ein landschaftsgerechter Übergang in die Umgebung erreicht werden.

Im Plangebiet wurden private Grünflächen ausgewiesen. Diese befinden sich im unmittelbaren Umfeld des ggf. zur Niederschlagsversickerung weiter zunutzenden Grabens und sind mit zahlreichen nach NatSchAG M-V im Innenbereich nicht geschützten Weiden, die in 1,30 m Höhe gemessen unter dem Mindeststammumfang von 1 m liegen, bestanden. Die Nutzung- und Gestaltung dieser Flächen soll dem besonderen

Anspruch der Nutzer des Sondergebietes Rechnung tragen.

Die im Änderungsgebiet zahlreich vorhandenen im wesentlichen wild aufgewachsenen Gebüsch und andere Gehölze machen es erforderlich, an dieser Stelle auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz, verankert in § 39 BNatSchG sowie § 23 NatSchAG M-V, hinzuweisen. So ist es verboten, die im Gebiet vorhandenen Gebüsch und anderen Gehölze während der Brutzeit in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Dieses Verbot ist insbesondere in Bezug auf den Beginn von Baumaßnahmen zu beachten und wird daher als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen.

6.5 Verkehrskonzept

6.5.1 Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet wird über den Baumwallsweg an das vorhandene Straßennetz der Stadt angebunden. Für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher des Sondergebiets sind auf dem Grundstück die notwendigen PKW-Stellplätze auszuweisen.

PKW-Stellflächen werden mit wasserdurchlässigem Material vorgesehen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da die Baufelder in ausreichender Größe festgesetzt worden sind.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt ab Baumwallsweg über die vorhandene Zufahrt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist noch zu klären, ob die vorhandene Zufahrt zum Grundstück baulich zu ändern ist. Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 26 StrWG M-V durch den Straßenbaulastträger, Abteilung Gleis- und Straßenverwaltung (SIM, Abt. 9.20.20).

Die erforderliche Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge (Standard) im westlichen Bereich des Baumwallswegs ist berücksichtigt worden. Da der Zeitpunkt für die Inanspruchnahme der festgesetzten Nutzung als Verkehrsfläche noch nicht benannt werden kann, besteht für die kurze Zeit auf der Fläche vorhandenen Nutzungen (Zaun, Gehölzpflanzungen) bis zur Inanspruchnahme Bestandsschutz.

6.6 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 vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen als Festsetzungen aufgenommen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (straßenseitig) und max. 2 m (Außenzaun - Grundstücksgrenze in Richtung Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Damit soll ein harmonischer Übergang von den Grundstücken in die Landschaft erreicht werden.

7 Abfallentsorgung, Altlasten

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 Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Die Wertstoffcontainer sind so aufzustellen, dass Sichtbehinderungen für die Kraftfahrer ausgeschlossen sind. *Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfärbungen und Gerüche, ist die untere Abfallbehörde zu informieren.*

8 Immissionsschutz

Die Festsetzungen im Sondergebiet in Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben

(Orientierungsrichtwerte GE nach DIN 18 005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A))

haben sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume des Sondergebiets einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ der Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2010 stellt fest, dass im westlichen Planbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In einem schmalen bis zu 35 m breiten Randstreifen auf der östlichen Seite des Plangebiets kommt es je nach Entfernung zum benachbarten Gewerbegebiet zu Überschreitungen von 1-5 dB(A).

Dem soll durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der übrigen Nutzungen im östlichen Planbereich Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis der Abwägung sind in Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich wird die Bebauung in geschlossener Bauweise als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt. Der Bauherr bzw. Planer hat der Bauaufsicht eine Erklärung abzugeben, dass der Schallschutz gewährleistet ist.

Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

Unmittelbar entlang des Baumwallswegs sind zum Schutz des südlich angrenzenden geplanten Wohngebiets potenziell lärmemittierende Nutzungen wie z. B. Sportplätze und Freiflächen im Werkstattbereich, die zum Arbeiten im Freien genutzt werden können, nicht zulässig.

Vom Hundeübungsplatz sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die bestimmungsgemäße Nutzung zu erwarten.

Der Schienenverkehr der Bahnlinie Neubrandenburg- Stralsund verursacht keine problematischen Schallimmissionen bzw. Lärmbelastung des Planbereichs. Aus lärmtechnischer Sicht hat die Bahnstrecke keine Relevanz für den Änderungsbereich.

9 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserableitung

- Stromversorgung: Für den Änderungsbereich kann die Stromversorgung über das vorhandene Netz gesichert werden.
- Gasversorgung: Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt über das bestehende Gasversorgungsnetz im Baumwallsweg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene TW- Versorgungsnetz aus dem Baumwallsweg bzw. aus der Gerstenstraße.
- Neu-medianet GmbH: Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der neu-medianet GmbH. Die Versorgung mit Breitbandkabel endet im Baumwallsweg 10. Derzeit sind keine Planungen vorgesehen. Bei einem geplanten Anschluss der stationären Jugendhilfe an das Breitbandkabelnetz muss eine Erschließung ab dem Verstärkerpunkt im Baumwallsweg 4 erfolgen und würde gleichzeitig Vorleistung für die geplante Bebauung sein. Darüber wäre die Versorgung mit sämtlichen Leistungen der Telekommunikation möglich.
- Abwasserentsorgung:
 - Schmutzwasser: Eine Grundstücksentwässerungsanlage über Pumpwerk und Druckrohrleitung ist mit Anschluss an das vorhandene System möglich. Es ist ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.
 - Niederschlagswasserableitung: Für das Niederschlagswasser befestigter Flächen sind Versickerungsflächen (begrünte Mulden) auf dem Grundstück anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen, um den natürlichen Selbstreinigungsprozess zu unterstützen; die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten. Von den Freiflächen der Werkstätten darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet oder versickert werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Der mittige Graben auf Flurstück 24/47 kann, soweit er nicht für die Entwässerung des SO-Bereichs genutzt werden soll, geschlossen werden, da er keine entwässernden Funktionen für östlich angrenzende Grundstücke mehr erfüllt.

Der nördlich vorhandene Entwässerungsgraben auf Flurstück 24/47 wird mit einem Leitungsrecht Regenwasser gesichert. Da der Graben ausschließlich der Entwässerung der benachbarten privaten Grundstücke dient, liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt. Die öffentliche Hand trägt bei Verstopfung oder Havarien keine Verantwortung. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

– Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

10 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind Bodendenkmale nicht bekannt, jedoch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

11 Flächenbilanz

Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe*

ca. 1,68 ha

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung des nördlichen Teilbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 als Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* der Jugendhilfe geschaffen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes umfasst ca. 1,68 ha. Mit der Festsetzung des Störgrades entsprechend einem Mischgebiet, in dem auch das Wohnen zulässig ist, soll die Gebietsverträglichkeit zum angrenzenden Gewerbegebiet abgesichert werden.

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Plangebiet, für das bereits eine Umweltprüfung erfolgt ist, in einem zeitlich nachfolgenden B-Planverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Da für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits eine Umweltprüfung vorliegt,

beschränkt sich die Umweltprüfung für die 5. Änderung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen.

Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht integriert.

12.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ liegt im Innenbereich der Stadt Neubrandenburg angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung Neubrandenburg und ist mit einem Gebäude (der ehemaligen Gaststätte „Weisses Haus“) und mit Verkehrsflächen überbaut. Weitere Grundstücksflächen sind zurzeit nicht genutzt und liegen brach.

Der Planbereich umfasst ca. 1,68 ha und beinhaltet (bereits vorhandene) Gewerbeflächen. Im zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan der 2. Änderung ist die Fläche als Wohnbauland festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ergibt eine überbaubare Grundstücksfläche von 6.725 m² für diesen Planbereich. In der vorliegenden 5. Änderung soll die nördlich des Baumwallswegs gelegene Fläche als „Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe*“ –ohne Änderung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010) stellt den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO dar. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes hat u. a. die Darstellung des Planbereichs als „Sondergebiet *therapeutische Einrichtung*“ zum Inhalt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bezieht sich bereits auf die geplante Änderung des F-Planes, die im Parallelverfahren zur B-Planaufstellung erfolgt. *Am 15.12.2011 hat die Stadtvertretung Neubrandenburg den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Eschengrund/Gartenbau, nördlicher Baumwallsweg“ gefasst.*

Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen.

12.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem (zu ändernden) Flächennutzungsplan, der die Änderungsfläche der 5. Änderung als Sondergebiet darstellt, und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg.

Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden. Sonstige gesetzliche Bestimmungen des Umweltrechts (z. B. FFH- und Vogelschutzgebiete) werden nicht von der Planung berührt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Durch die geplante Revitalisierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb eines Bebauungsplanes wird der Anforderung des Baugesetzbuchs in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Das Anliegen der 5. Änderung des Bebauungsplanes, brachliegende Flächen zu einem Sondergebiet *therapeutische Einrichtung* zu wandeln, entspricht mit dem Planänderungsgebiet in einem bestehenden Bebauungsplangebiet der Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB.

Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Zu beachten sind die Aussagen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die die Städte und Gemeinden verpflichten, u. a. die Belange des Lärmimmissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Der § 50 des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes sagt dazu aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Für das geplante Sondergebiet wird der Störgrad/Immissionsrichtwert 60/45 dB(A) Tag/Nacht festgesetzt. Die von dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden möglichen Lärmimmissionen tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen über den für dieses Sondergebiet festgesetzten Orientierungswerten.

Durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich (s. Punkt 8 Immissionsschutz) können die zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Planerische Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es erforderlich, sich mit den artenschutzrechtlichen Verboten auseinanderzusetzen, um geeignete Maßnahmen festzulegen, die das Eintreten der Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung sicher ausschließen. Die Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wobei hier die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten zugrunde gelegt wird.

Für Arten, die beeinträchtigt werden könnten, ist zu prüfen, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Gegenstand der Prüfung ist auch die Möglichkeit der vorsorgenden Durchführung von Maßnahmen zur kontinuierlichen Funktionserhaltung ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (CEF-Maßnahmen). Das Ergebnis von Relevanzprüfung und Konfliktanalyse ist einschließlich der erforderlichen Vermeidungs- und CEF- oder FCS-Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen. Sofern ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich wird, fungiert der AFB als begründende Unterlage.

Das von der 5. Änderung betroffene Gebiet wird, wie bereits oben beschrieben, genutzt. Seine Lage zwischen gewerblich und landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzten Flächen bedingt, dass die Fläche für viele Arten keinen geeigneten Lebensraum bietet. Im Gebiet wurden keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, angetroffen. Der vorhandene Gehölzbestand dient jedoch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einiger wildlebenden Vogelarten, so dass Maßnahmen zum Schutz festzulegen waren.

12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

12.2.a.1 Schutzgut Mensch

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

Im Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ soll der Schutz vor Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet durch die Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich gesichert werden (s. dazu ausführlich unter Punkt 8 der Begründung „Immissionsschutz“). Grundlage bildet die Schallimmissionsprognose vom Dezember 2010. Andere Immissionen treten nicht auf.

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sind durch die Umwandlung eines Wohngebiets in ein Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe* nicht zu befürchten. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind durch die geplante Einrichtung selbst zu schaffen.

Unmittelbar entlang des Baumwallswegs sind zum Schutz des südlich angrenzenden geplanten Wohnge-

biets potenziell lärmemittierende Nutzungen wie z. B. Sportplätze und Freiflächen im Werkstattbereich, die zum Arbeiten im Freien genutzt werden können, nicht zulässig.

Die neu hinzukommende Abfallerzeugung beschränkt sich auf das übliche Aufkommen an Haus- und Restmüll (Gelber Sack, Papier, Restmüll), der gesammelt und entsorgt wird.

Von dem Vorhaben werden keine erheblichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen (Lärm, Staub, Gerüche u. s. w.) erwartet.

12.2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für die Stadt Neubrandenburg liegt seit 2010 zum Landschaftsplan eine flächendeckende Karte der Biotop- und Nutzungstypen vor. Das zu betrachtende Gebiet ist etwa zur Hälfte als Industrie- und Gewerbefläche und der Rest als Brachfläche ausgewiesen. Geschützte Biotop- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden. In den Randbereichen zum Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg“ befinden sich heckenartige Strukturen. Außerhalb des Plangebiets befindet sich westlich ein Graben, der im Weiteren zur Datze führt. Daran anschließend befinden sich weiträumige von Entwässerungsgräben durchzogene Intensivgrünlandflächen auf Moorstandorten.

Auf der sich im Änderungsbereich befindlichen Fläche stehen einige erhaltenswerte Einzelbäume, diese unterliegen auf Grund ihres Stammumfang jedoch noch nicht dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Im nördlichen Teil sind zwischen den Abstell- und Lagerflächen z. T. Weidenschösslinge wild aufgewachsen. Auch diese unterliegen nicht dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Zur Beurteilung, ob bei Umsetzung der Planung mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, ist zunächst an Hand von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen zu ermitteln, ob Arten aus dem Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden sein könnten.

Basis ist die durch das LUNG zusammen gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten.

Begründet in ihren Lebensraumsprüchen, z. B. das Vorhandensein von Gewässern, Röhricht- und Riedbeständen oder speziellen als Nahrung dienenden Pflanzen, ist davon auszugehen, dass geschützte Arten der FFH-Richtlinie aus einigen Gruppen im Gebiet nicht vorkommen. Dies betrifft Arten der Gruppen Weichtiere, Libellen, Falter, Fische, Lurche, Säugetiere.

Durch örtliche Begehungen wurde festgestellt, dass begründet in fehlendem Altbaumbestand mit Höhlen oder hohen Totholzanteilen auch Käfer, wie der Eremit nicht vorkommen. Quartiere für Fledermausarten oder Höhlen bewohnenden Vogelarten sind aus gleichem Grund nicht vorgefunden worden. Der Gebäudebestand weist ebenfalls kein Potenzial für Höhlen bewohnende Fledermäuse und Vögel auf.

Durch Begehungen wurde festgestellt, dass insbesondere die zeitweilig als Lagerflächen genutzten und daher ggf. als Lebensraum für die Zauneidechse geeigneten Flächen zwischenzeitlich mit Stickstoffkrautfluren begrünt sind (üppige Bestände an Goldrute, Brennessel, Topinambur). Es wurden daher keine Zauneidechsen angetroffen.

Europarechtlich geschützt sind grundsätzlich alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Vogelarten der Roten Liste Deutschlands sowie der Roten Liste M-V (2003) der in M-V brütenden Arten wurden nicht angetroffen.

Bei Begehungen wurde nur das Nest eines Elsterpaares in einer als zu erhaltend festgesetzten Birke vorgefunden, das nach Auskunft des Eigentümers auch regelmäßig genutzt wird. Weitere Nester wurden auch im Bereich der bestehenden und zu erhaltenden westlichen Hecke nicht gefunden (auch nicht im unbebauten Zustand der Gehölze). Es ist festzustellen, dass insbesondere keine Vogelarten mit geschützten Ruhestätten vorhanden sind. Es wurden einzelne Vögel der Vogelarten Kohlmeise (2) und Amsel (1) angetroffen.

Die Bestandserfassung und die ohnehin im § 39 (5) BNatSchG geregelten Verbote zum Schnitt der Gehölze zwischen dem 1. März und dem 30. September lassen erkennen, dass kein Antrag auf Inaussichtstellung

einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt werden muss.

Durch Festsetzung des Erhalts und der Ergänzung der Heckenstrukturen, einzelner Bäume sowie der privaten Grünfläche mit Einzelgehölzen ist davon auszugehen, dass im Gebiet auch weiterhin insbesondere ungefährdete und weit verbreitete und in Europa natürlich vorkommenden Vögel verbleiben oder ansiedeln können.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich des geplanten Sondergebietes von nunmehr 0,4 zieht insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen nach sich. Besondere Bestimmungen des Artenschutzes bleiben von der Planung unberührt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) hat im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung mit Schreiben vom 09.01.2012 festgestellt, dass die Planung bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt und dass Festsetzungen von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung daher nicht erforderlich sind.

12.2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Klimagutachten weist das Untersuchungsgebiet als mäßig versiegeltes Gebiet mit mittlerem Belastungspotenzial aus.

12.2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das geplante Sondergebiet liegt am Rande des weiträumigen und naturnahen Landschaftsschutzgebietes Tollenseniederung-Stadt Neubrandenburg. Ein wesentliches Kriterium für die Schutzgebietsausweisung bildete die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Durch die Ausweisung des Sondergebietes mit begrenzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung der Ränder wird ein fließender Übergang zum bebauten Stadtgebiet geschaffen.

12.2.a.5 Schutzgut Boden

Im Bereich des geplanten Sondergebietes herrschen grundwasserbeeinflusste Talsande und stark humose sandige Böden vor, die weitgehend versiegelt sind. Das natürliche Bodengefüge ist im gesamten Plangebiet aufgrund vorhandener und früherer Nutzungen und Bauaktivitäten gestört bzw. beeinflusst.

12.2.a.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Grundwasserwassereinzugsgebiet der Tollense. Der Grundwasserflurabstand beträgt über dem gewachsenen Boden ca. 1m. Das Grundwasserangebot wird sehr hoch eingestuft (> 10.000 m³/d). Lt. hydrologischer Spezialkartierung herrschen im Planungsgebiet relativ geschützte bis tw. ungeschützte Grundwasserbedingungen (Geschütztheitsgrad B u. A). Analog zum Schutzgut Boden zieht die Planung insgesamt eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen nach sich, da die versiegelbare Fläche geringer ist. Die Fläche liegt nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

12.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

12.2.a.8 Wechselwirkungen

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

12.2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Bodenversiegelung verringert, die Bebauung kleinteiliger und damit der umgebenden Landschaft besser angepasst.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung bleibt die Möglichkeit, den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich (zurzeit teilweise Gewerbebrachland) zu nutzen.

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

12.2.c.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen im Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe* neben Gewerbebetrieben mit den zulässigen Orientierungsrichtwerten nach DIN 18005 tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) sicherzustellen, dass die auf die schutzbedürftigen Räume der Bebauung einwirkenden Immissionen das zulässige Maß nicht überschreiten.

Die zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes können durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich (s. Punkt 8) berücksichtigt werden.

Der Immissionskonflikt kann durch die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück selbst gelöst werden.

12.2.c.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei Einhaltung der im § 39 (5) BNatschG geregelten Verbote zum Schnitt der Gehölze zwischen dem 1. März und dem 30. September sowie der Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Gehölzbestände sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen zu treffen.

12.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des örtlichen Zusammenhangs des Änderungsbereichs zu einem bereits genutzten Bestandsgebäude der Jugendhilfe sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten im Osten war die DIN 18005 mit Beiblatt 1.

Für die Durchführung der Lärmprognosen kam das Programmsystem LIMA nach dem Verfahren der TA Lärm/DIN ISO 9613 Teil 2 mit A-bewerteten Schallleistungspegeln bei Mittenfrequenz 500 Hz zum Einsatz. Es wurde der Langzeitmittelwert auf der Grundlage der meteorologischen Korrektur mit $C_0 = 2 \text{ dB}$ konstant bei zweifacher Reflexion betrachtet.

12.3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

12.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ ist seit 1992, die 2. Änderung seit dem 28.01.2009 rechtsgültig. Die bisher vorgesehene Entwicklung zu einem Gewerbegebiet bzw. zu einem Wohngebiet ließ sich für die Fläche des Änderungsbereiches jedoch bisher nicht umsetzen. Die vorliegende 5. Änderung soll im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet *therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe* unter Berücksichtigung des östlich vorhandenen Gewerbebetriebes vorbereiten. Diese Änderung wertet die zurzeit zum größten Teil brachliegenden Gewerbeflächen auf und ermöglicht einen fließenden Übergang in das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung. Die zwischen dem heranrückenden Sondergebiet und dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes können durch Einordnung der lärmempfindlichen Nutzungen im westlichen Planbereich und der lärmunempfindlichen Nutzungen im östlichen Planbereich (s. Punkt 8) berücksichtigt werden. Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.