Stadt Neubrandenburg

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Planbegründung, Teil Umweltbericht

Projekt-Nr.: 32317-00

Fertigstellung: 19.05.2026

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: Dipl.-Landschaftsökologin Eike Freyer

Geprüft: Dipl.-Ing. Ulf-Michael Neubert,
19.05.2026

Kontaktdaten Auftraggeber: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Monique Kerschefski
Frank Kühnel
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Begründung zum Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Teil: Umweltbericht

Umweltprüfung zum Entwurf

Herausgeber:

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

erarbeitet durch:

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

UmweltPlan GmbH Stralsund
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel.: 03831 6108-0
Fax: 03831 6108-40
info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 9

1.1 Anlass 9

1.2 Rechtliche Grundlagen 9

1.3 Untersuchungsrahmen 9

1.4 Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 10

1.5 Gegenstand der Umweltprüfung 10

1.6 Bedarf an Grund und Boden/ Übersicht über die geplanten Nutzungsänderungen im Flächennutzungsplan 13

2 Darstellung der für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung 18

2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen 18

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) 18

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 19

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) 23

2.1.3.1 Baumschutz 23

2.1.3.2 Alleenschutz 24

2.1.3.3 Biotopschutz 24

2.1.3.4 Gewässerschutz 25

2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 26

2.1.5 Klimaschutzgesetz (KSG) 26

2.1.6 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) 27

2.1.7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 28

2.1.8 EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 29

2.1.9 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 30

2.1.10 TA-Lärm 30

2.1.11 TA-Luft 31

2.1.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) 31

2.2 Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen 32

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011) 32

2.2.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM M-V 2003) und Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) (LUNG M-V 2011) 34

2.2.2.1 Biotopverbund 34

2.2.3 Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume 35

2.2.3.1 Bereiche mit besonderer bzw. herausragender regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion 37

2.2.3.2 Räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes 37

2.2.4 Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 39

2.3 Schutzgebiete 43

2.3.1 Europäische Vogelschutzgebiete 43

2.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) 43

2.3.3 Naturschutzgebiete 46

2.3.4 Landschaftsschutzgebiete 46

2.3.5 Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile 46

2.3.6 Überschwemmungsgebiete 47

2.3.7 Wasserschutzgebiete 47

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden 49

3.1 Umwelterhebliche Wirkungen 49

3.2 Bewertung der Veränderungsflächen 50

3.2.1 Bewertung Veränderungsfläche 4 – SO Photovoltaik am Datzeberg 51

3.2.2 Bewertung Veränderungsfläche 5 – Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt 53

3.2.3 Bewertung Veränderungsfläche 6 – Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt 58

3.2.4 Bewertung Veränderungsfläche 8 – Östlich Hufelandstraße 62

3.2.5 Bewertung Veränderungsfläche 9 – SO Klinikum (Erweiterung) 65

3.2.6 Bewertung Veränderungsfläche 10 – Carlshöhe Nord/ Ortslage 68

3.2.7 Bewertung Veränderungsfläche 11 – Carlshöhe Ost 70
3.2.8 Bewertung Veränderungsfläche 12 – Ehemaliges Betonwerk Süd..... 73
3.2.9 Bewertung Veränderungsfläche 14 – 1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage 76
3.2.10 Bewertung Veränderungsfläche 16 – Bethanienberg, Werbelicht Jahn.. 79
3.2.11 Bewertung Veränderungsfläche 17 – Am Behördenzentrum, Kirschenallee 81
3.2.12 Bewertung Veränderungsfläche 18 – Am Behördenzentrum, ehem. JVA 84
3.2.13 Bewertung Veränderungsfläche 19 – Gartenstadt Fünfeichen 87
3.2.14 Bewertung Veränderungsfläche 20 – Broda Neukrug 90
3.2.15 Bewertung Veränderungsfläche 22 – Weitin Hollerbusch 93
3.2.16 Bewertung Veränderungsfläche 24 – Photovoltaik an der Südstraße 96
3.3 Schutzgutbezogene Gesamtbewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen 98
3.3.1 Schutzgut Fläche 98
3.3.2 Schutzgut Boden 99
3.3.3 Schutzgut Wasser 100
3.3.4 Schutzgut Luft 102
3.3.5 Schutzgut Klima 103
3.3.6 Schutzgut Pflanzen 104
3.3.7 Schutzgut Tiere 105
3.3.8 Biologische Vielfalt 107
3.3.9 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 108
3.3.10 Landschaft 109
3.3.11 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 110
3.3.12 Gesamtbewertung 112
3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 113
3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen 113
3.6 Kumulationswirkungen 114
3.7 Anfälligkeit der geplanten Flächennutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels 114

3.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der Vorhaben, deren Zulässigkeit durch die Flächennutzungsänderungen planerisch vorbereitet werden, für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind 115

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 115

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 115

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 118

5 Alternativenprüfung 119

5.1 Wohnbauflächen 119

5.1.1 Bedarf an Wohnbauflächen 119

5.1.2 Verfügbare Wohnbaustandorte 119

5.1.3 Wohnbauflächen in Vorbereitung 121

5.1.4 Geprüfte Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung 123

5.2 Gewerbliche Bauflächen 124

5.2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen 124

5.2.2 Verfügbare gewerbliche Bauflächen 124

5.2.3 Gewerbliche Bauflächen in Vorbereitung 124

5.2.4 Geprüfte Standorte für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen 125

5.3 Sondergebiete 126

5.3.1 Bedarf an Sondergebieten 126

5.3.2 Geprüfte Standorte für Sondergebiete 126

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf 126

5.4.1 Bedarf an Gemeinbedarfsflächen 126

5.4.2 Geprüfte Standorte für Gemeinbedarfsflächen 126

5.5 Verkehrsflächen 127

6 Zusätzliche Angaben 127

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 127

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 128

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 128

6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Veränderungsflächen 12
Tabelle 2: Übersicht über die geplanten Nutzungsänderungen 15
Tabelle 3: GLRP MS - räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes. 38
Tabelle 4: Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Ziele des Umweltschutzes 39
Tabelle 5: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens..... 49
Tabelle 6: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche 98
Tabelle 7: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden 100
Tabelle 8: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser..... 101
Tabelle 9: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft..... 102
Tabelle 10: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima..... 103
Tabelle 11: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen..... 104
Tabelle 12: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere 106
Tabelle 13: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt 107
Tabelle 14: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 108
Tabelle 15: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 110
Tabelle 16: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 111
Tabelle 17: Übersicht der Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen..... 112
Tabelle 18: Schutzgutbezogene Übersicht von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauumsetzung..... 116
Tabelle 19: Bedarf an Wohnbauflächen bis 2035 (regional-realistisches Szenario)... 119
Tabelle 20: Verfügbare Wohnungsbaustandorte (Stand 10/2025)..... 119
Tabelle 21: Wohnbauflächen in Vorbereitung..... 121
Tabelle 22: Geprüfte Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung 123
Tabelle 23: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs 2035 124

Tabelle 24: Gemischte Bauflächen in Vorbereitung 125
Tabelle 25: Übersicht über die Gesamtbewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 129
Tabelle 26: Quellenübersicht der Bestandsbeschreibungen und -bewertungen 130

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Veränderungsflächen 13
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RREP MS 2011 32
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte II „Biotopverbundplanung“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe) 34
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe) 36
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion des Landschaft“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe) 37
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ des GLRP MS 2011 38
Abbildung 7: Geprüfter Wohnstandort an der Neuendorfer Straße (Planbereich ca. 42,3 ha) 122
Abbildung 8: Geprüfter Wohnstandort am Kupfermühlenberg (Planbereich ca. 22,2 ha) 122

Anlage

Scoping-Protokoll vom 06.09.2021

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Der vorliegende wirksame Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde am 05.11.1997 von der Stadtvertretung beschlossen und stellte demzufolge auf die in der Mitte der 1990er Jahre absehbaren Bedürfnisse des Oberzentrums Neubrandenburg und den Stand der damaligen planerischen Bearbeitung der einzelnen Flächen ab. Die Entwicklung einer Stadt unterliegt jedoch einer immer wieder wechselnden Dynamik. Dies erfordert eine Fortschreibung der Flächennutzungsplanung als andauernden Prozess und beizeiten auch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen und somit auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

1.3 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde im Rahmen eines Scopings am 19.08.2021 sowie am 02.09.2021 mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Anwesend waren Vertreter des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Kreisplanung, Bauleitplanung, Arten- und Naturschutz) sowie der Stadt Neubrandenburg (Bauleitplanung, Freiflächenplanung).

Gemäß den Festlegungen des Scoping-Termins sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lediglich die Veränderungsflächen einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Das Scoping-Protokoll ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

1.4 Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung einer aktualisierten strategischen Grundlage zur weiteren bedarfsgerechten und nachhaltigen Entwicklung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Die aktuelle Stadtentwicklung zielt auf eine wachsende Stadt mit wieder steigenden Einwohnerzahlen. Alle Aktivitäten sollen auf die nachhaltige Lebensqualität der Menschen ausgerichtet werden. Laut aktuellem Leitbild kann sich Neubrandenburg langfristig auf eine Einwohnerzahl von 70.000 zubewegen, indem Stadtidentifikation gefördert, Stadtentwicklung forciert und der Weg zu einer modernen und engagierten Stadtgesellschaft weiterverfolgt wird. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt ist es, hierfür die grundlegenden Voraussetzungen in Bezug auf die Bodennutzung zu schaffen. Die Flächennutzungsplanung für die kommenden 10 bis 15 Jahre erfolgt auf Basis einer regionalrealistischen Bevölkerungsprognose unter Betrachtung von optimistischen Entwicklungsperspektiven.

1.5 Gegenstand der Umweltprüfung

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Neubrandenburg. Im Flächennutzungsplan werden sowohl Bestandsnutzungen, als auch geplante Flächennutzungen dargestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung ist gemäß Scoping die Prüfung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungen (im Folgenden als Veränderungsflächen bezeichnet).

Es erfolgt keine Prüfung der Umweltauswirkungen der Bestandsnutzungen, da die Umweltauswirkungen infolge der Planaufstellung zu prüfen sind und die Umweltauswirkungen der Bestandsnutzungen unabhängig von der Planaufstellung bestehen. Die Bestandsnutzungen werden jedoch bei der Prüfung der Umweltauswirkungen der Veränderungsflächen berücksichtigt.

Insgesamt wurden ursprünglich 24 Veränderungsflächen (Standorte mit einer geplanten Änderung der Flächennutzung) in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Aufgrund erkennbar hoher Umweltauswirkungen und auch im Hinblick auf die Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurden die ursprünglich geplan-

ten Veränderungsflächen Nr. 7 „Küssow Nordost“, Nr. 13 „Stargarder Bruch“, Nr. 15 „Am Fünfeichener Weg West“ und Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ im Zuge des bisherigen Planaufstellungsverfahrens aus der Planung genommen. Die an diesen Standorten ursprünglich geplanten Nutzungsänderungen werden nicht weiterverfolgt.

Die geplante Wohnbauflächenentwicklung am Standort Nr. 7 „Küssow Nordost“ war aufgrund der Lage des Standorts in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Neubrandenburg mit den Zielen der Raumordnung bzw. mit dem Trinkwasserschutz nicht in Einklang zu bringen (Lage in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS 2011 sowie Verbot neuer Bauflächen in TWSZ IIIA).

Der Stargarder Bruch (entfallende Veränderungsfläche Nr. 13) wird künftig im Flächennutzungsplan nicht mehr großflächig als Sondergebiet „Sport, Freizeit und Erholung“, sondern entsprechend der Bestandssituation überwiegend als Grün- und Waldfläche und zusätzlich überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die ursprünglich geplante großflächige Darstellung des Sondergebiets „Sport, Freizeit und Erholung“ wird zurückgenommen und beschränkt sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 87 „Stargarder Bruch – Nord“, in dem sich bereits ein Sportplatz befindet. Damit entfällt der Standort Nr. 13 „Stargarder Bruch“ als Veränderungsfläche.

Die ursprünglich geplante Wohnbauflächenentwicklung am Standort Nr. 15 „Am Fünfeichener Weg West“ entfällt, da sich an diesem Standort durch Nutzungsauflassung zahlreiche geschützte Biotope und Waldflächen entwickelt haben und damit eine Wohnbauflächenentwicklung an diesem Standort aufgrund bestehender Alternativen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft nicht begründbar war. Außerdem war die geplante Wohnbauflächenentwicklung an diesem Standort mit den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Rohstoffsicherung) nicht in Einklang zu bringen.

Die ursprünglich geplante gewerblich-industrielle Entwicklung am Standort Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ ist mit dem Trinkwasserschutz nicht in Einklang zu bringen. Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Neubrandenburg (Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg - WSGVO Neubrandenburg - vom 8. Juli 2002, Anlage 5, Pkt. 6.2) sind am Standort „Weitin Stadtblick“ eine Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung und Gebiete für Industrie und produktives Gewerbe verboten. Damit entfällt der Standort Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ als Veränderungsfläche.

Weiterhin sind die in der Fassung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplan noch vorgesehenen Veränderungsflächen Nr. 1 „Eschengrund/ Trockener Weg“, Nr. 2 „Gerstenstraße“, Nr. 3 „Demminer Straße/Usedomer Straße“ und Nr. 23 „Weitin SO Photovoltaik“ nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung.

Der Standort Nr. 1 „Eschengrund/ Trockener Weg“ bleibt eine gewerbliche Baufläche. Die ursprünglich angedachte Entwicklung einer Wohnbaufläche und einer gemischten

Baufläche wird insbesondere aus Gründen der Lärmsituation an diesem Standort nicht weiter verfolgt. Das Verfahren zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Eschengrund/ Trockener Weg“ ist eingestellt.

Für die Standorte Nr. 2 „Gerstenstraße“ und Nr. 3 „Demminer Straße/ Usedomer Straße“ bestehen inzwischen rechtsverbindliche Bebauungspläne, so dass es sich bei diesen Standorten nicht mehr um Veränderungsflächen handelt.

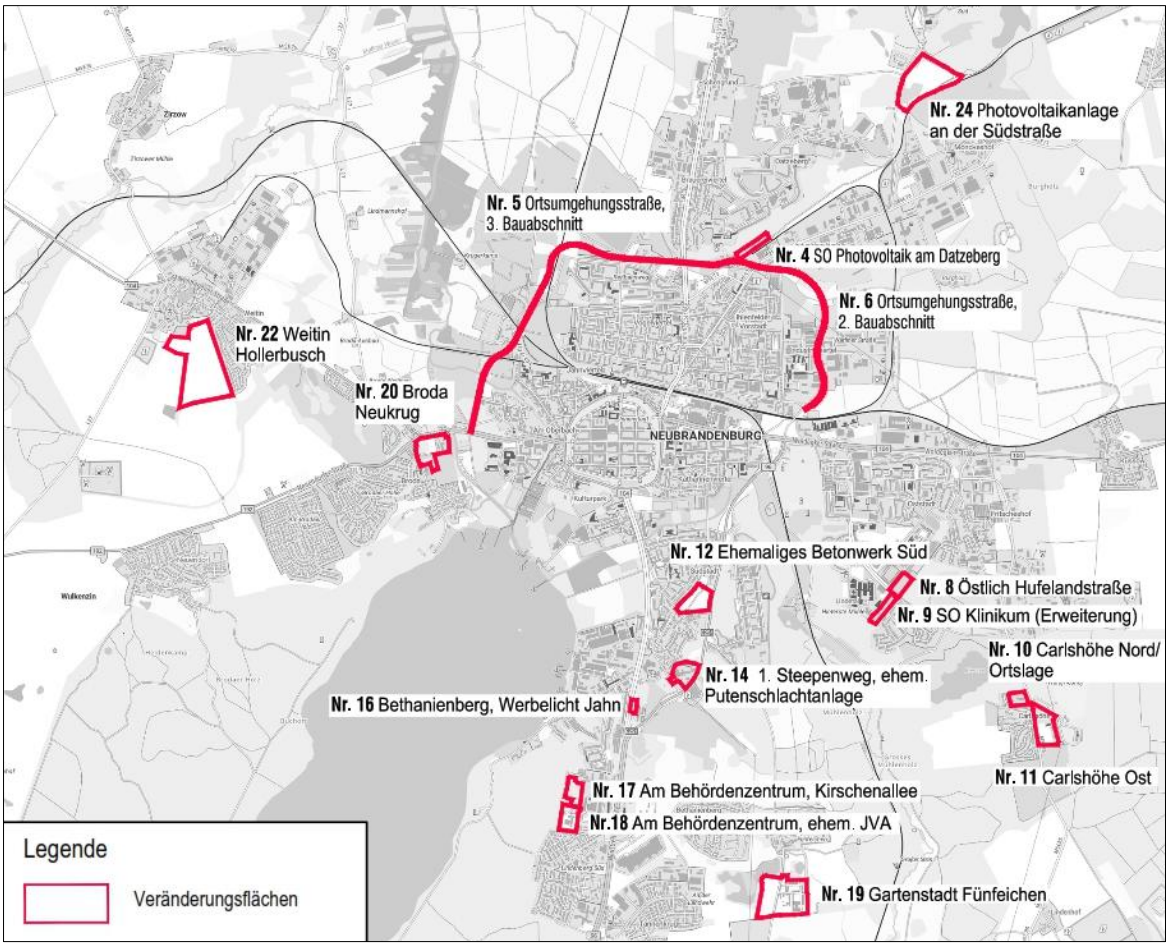
Der Standort Nr. 23 „Weitin SO Photovoltaik“ soll gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 104 „Weitiner Höhe“ entwickelt werden. Die ursprüngliche Absicht, an diesem Standort eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erweitern, kann auch im Rahmen des bestehenden Baurechts umgesetzt werden. Außerdem bleiben so alternativ gewerbliche Nutzungen möglich.

Es verbleiben somit 16 Standorte mit geplanten Änderungen der Flächennutzungen, die Gegenstand der Umweltprüfung sind. Eine Auflistung dieser 16 Veränderungsflächen ist der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Übersicht über die Veränderungsflächen

Nr.	Veränderungsflächen
4	SO Photovoltaik am Datzeberg
5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt
6	Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt
8	Östlich Hufelandstraße
9	SO Klinikum (Erweiterung)
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage
11	Carlshöhe Ost
12	Ehemaliges Betonwerk Süd
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA
19	Gartenstadt Fünfeichen
20	Broda Neukrug
22	Weitin Hollerbusch
24	Photovoltaik an der Südstraße

Die räumliche Lage der Veränderungsflächen im Stadtgebiet ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V 2026

Abbildung 1: Lage der Veränderungsflächen

1.6 Bedarf an Grund und Boden/ Übersicht über die geplanten Nutzungsänderungen im Flächennutzungsplan

Der Umfang der im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg geplanten Änderungen von Flächennutzungen beträgt insgesamt rd. 97,7 ha. Die geplanten Änderungen von Flächennutzungen betreffen somit lediglich rd. 1,13 % des insgesamt 8.612 ha großen Stadtgebiets.

Die geplanten Nutzungsänderungen betreffen überwiegend Umnutzungen von Siedlungsflächen (aufgelassene bzw. untergenutzte Bauflächen sowie Grünflächen). Eine Neudarstellung von Bauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft, also eine Erweiterung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft, erfolgt lediglich auf 24,3 ha (bzw. 0,28 % des Stadtgebiets). Es handelt sich dabei um den Standort Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“. Nur an diesem Standort werden im Feldblockkataster des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt

und Verbrauchschutz eingetragene Flächen für die Landwirtschaft überplant (Feldblock DEMVLI087AD20188).

Darüber hinaus erfolgen Nutzungsänderungen im Bereich der Trasse der geplanten Ortsumgehungsstraße (2. Bauabschnitt: B 104 Woldegker Straße/Johannesstraße bis L 35 Demminer Straße; 3. Bauabschnitt L 35 Demminer Straße bis B 104 Weitiner Straße). Diese haben einen Umfang von rd. 11 ha und betreffen 0,1 % des Stadtgebiets.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die geplanten Nutzungsänderungen im Flächennutzungsplan.

Tabelle 2: Übersicht über die geplanten Nutzungsänderungen

Nr.	Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Darstellung in der Neu aufstellung des FNP	Verbindliche Bauleitplanung	Umfang
4	SO Photovoltaik am Datzeberg	gewerbliche Baufläche	Sondergebiet „Photovoltaik“	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 50 „Photovoltaikanlage Am Datzeberg“	1,9 ha
5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	Abschnitt zwischen L 35 und Reitbahnsee Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Areal nördlich des Reitbahnwegs“ (B-Plan in Aufstellung, u.a. mit dem, Planungsziel der Sicherung der Trasse für die Ortsumgehungsstraße)	rd. 6 ha
6	Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	Abschnitt südlich der Datze Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Warliner Straße“, 1. vereinfachte Änderung (die Trasse ist im B-Plan festgesetzt)	rd. 5 ha
8	Östlich Hufelandstraße	Grünfläche Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-	2,1 ha
9	SO Klinikum (Erweiterung)	Sondergebiet „Klinikum“ Wohnbaufläche	Sondergebiet „Klinikum“	-	2,0 ha
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage	gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	-	1,8 ha
11	Carlshöhe Ost	gemischte Baufläche Grünfläche	Wohnbaufläche	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 126 „Carlshöhe Ost“	5,6 ha
12	Ehemaliges Betonwerk Süd	gewerbliche Baufläche	Fläche für den Gemeinbedarf/ Schule	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Ehemaliges Betonwerk-Süd“	4,9 ha
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage	gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	-	3,8 ha

Nr.	Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Darstellung in der Neu aufstellung des FNP	Verbindliche Bauleitplanung	Umfang
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn (an Neustrelitzer Straße)	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	0,6 ha
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee	Wohnbaufläche (mit Sportplatz) Grünfläche	Wohnbaufläche Waldfläche	Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Sportpark Lindenberg“ sowie Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Behördenzentrum“	2,8 ha
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA	Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Grünfläche (kleinflächig)	Wohnbaufläche	Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Behördenzentrum“ (Einbeziehung in den Geltungsbereich durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses)	3,4 ha
19	Gartenstadt Fünfeichen	Sondergebiet „Bund“ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kleinflächig)	Wohnbaufläche gemischte Baufläche	Lage der Teilfläche westlich der Straße „Fünfeichen“ und einer kleineren Teilfläche östlich dieser Straße im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“	13,7 ha
20	Broda Neukrug	gewerbliche Baufläche Sondergebiet „Forschung“	Wohnbaufläche	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“	6,1 ha
22	Weitin Hollerbusch	Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche (kleinflächig)	Wohnbaufläche Gemeinbedarfsfläche	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“	24,3 ha

Nr.	Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Darstellung in der Neu aufstellung des FNP	Verbindliche Bauleitplanung	Umfang
24	Photovoltaik an der Südstraße	Grünfläche	Sondergebiet „Solarenergie“	Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs-plans Nr. 51 „Photovoltaikanlage an der Südstraße“	13,7 ha
	Summe				**97,7 ha**

2 Darstellung der für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über die wesentlichen Umweltschutzziele in Fachgesetzen, die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans relevant sind, und wie diese bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden.

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Aussagen

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. […]

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Zur Bodenschutzklausel:
Die Veränderungsflächen betreffen zum Großteil bereits vorhandene Siedlungsflächen. Durch die Umnutzung vorhandener Siedlungsflächen wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insgesamt entsprochen.

Zur Umwidmungssperrklausel:
Die Planungsflächen betreffen zum Großteil bereits vorhandene Siedlungsflächen. Es erfolgt lediglich eine moderate Überplanung von Flächen für die Landwirtschaft durch Bauflächen (nur im Bereich Weitin). In der Raumordnung festgelegte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft werden nicht überplant.

Eine Überplanung von Waldflächen mit Bauflächen erfolgt nur am Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“. Die Notwendigkeit der Waldumwandlung am Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“ wird von der Forstbehörde anerkannt. Eine Waldumwandlungserklärung liegt vor.

Da durch eine unterlassene Grundstückspflege weitere neue Waldflächen entstehen können (u.a. insbesondere an den Standorten Nr. 12, 17, und 18), ist die Waldeigenschaft vorhandener Gehölzflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuprüfen. Neu entstandene Waldflächen werden von der geplanten Flächenentwicklung ausgespart, sofern eine Waldumwandlungserklärung durch die Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Darüber hinaus sind Waldflächen im Zuge der geplanten Ortsumgehungsstraße betroffen (Veränderungsflächen Nr. 5 und 6). Der 2. Bauabschnitt berührt Waldflächen südlich des Gewerbegebiets „Warliner Straße“, im Bereich der Datzeniederung und am Datzeberg. Der 3. Bauabschnitt zerschneidet Waldflächen im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke zum Gewerbegebiet Weitin und der B 104 „Weitiner Straße“. Aufgrund zahlreicher Zwangspunkte (insbesondere Wohnbauflächen) ist eine Waldbetroffenheit unvermeidbar. Im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden sämtliche Möglichkeiten zur Minimierung der Waldbetroffenheit ausgeschöpft.

Zur Klimaschutzklausel:
Die Planungen betreffen nur einen geringen Prozentteil des Gebiets der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (rd. 1,13%). Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind somit nicht zu erwarten, zumal die Stadt durch den Tollensesee, die Tollenseniederung, das Lindetal und die angrenzenden Waldflächen über günstige lokalklimatische Verhältnisse verfügt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind am Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“ die vorhandenen Kalt-/ Frischluftbahnen zu beachten.

Durch die Darstellung von Flächen für PV-Freiflächenanlagen leistet die Stadt Neubrandenburg zudem in dem ihr möglichen Rahmen einen Beitrag, den Anteil erneuerbarer Energieträger am Primärenergieverbrauch zu erhöhen und damit im Interesses des Klima- und Umweltschutzes den Verbrauch fossiler Energieressourcen sowie energiebedingter CO_2-Emissionen zu reduzieren.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt (wie z.B. Begrünungen, Maßnahmen zur Niederschlagswasserabführung bzw. zum Wasserrückhalt, Solaranlagen auf Dächern, etc.).

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele und Aussagen

§ 1 BNatSchG Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im

besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten,

6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,

2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln,

3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Festlegung der Veränderungsflächen erfolgte u.a. auch unter Beachtung der in der Raumordnung festgelegten Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“.

Es werden keine Vorranggebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ überplant. Die für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamsten Flächen im Gebiet der Stadt Neubrandenburg bleiben somit unberührt.

Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ sind nur im Zuge der Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt (Veränderungsfläche Nr. 5) betroffen. Die Trasse der Ortsumgehungsstraße tangiert im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke zum Gewerbegebiet Weitin und der B 104 randlich ein Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“. Betroffen ist die Tollenseniederung. Damit bleiben auch die Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ von den geplanten Veränderungsflächen weitgehend unberührt.

Weiterhin ist die geplante Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung fokussiert.

Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG wird somit grundsätzlich Rechnung getragen.

Konkrete Anforderungen des Naturschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung des Natura 2000-Gebietsschutzes und der Belange des Artenschutzes im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz) berücksichtigt.

Ziele und Aussagen

§ 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Belange des Artenschutzes gelten unmittelbar und können weder auf der Ebene der vorbereitenden, noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt werden.

Die Vereinbarkeit der geplanten Flächenumnutzungen mit dem Artenschutz wurde in einer gesonderten Unterlage geprüft. Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem Artenschutz treffen:

Auf der Grundlage des jetzigen Kenntnisstands des vorhandenen Artenspektrums können die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung absehbaren artenschutzrechtliche Konflikte im Wesentlichen vermieden werden, z.B. durch einen Erhalt von Habitaten, zeitliche Vorgaben zur Baudurchführung, eine Umweltbaubegleitung und Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen).

Kritisch sind lediglich die Standorte Nr. 5 und Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. und 3. Bauabschnitt“ zu bewerten.

Die Bauabschnitte 2 und 3 der Ortsumgehungsstraße verlaufen am Standort der ehemaligen Brauerei in unmittelbarer Nähe eines Fledermaus-Winterquartiers. Durch den geringen Abstand der Trasse zum Fledermaus-Quartier kann eine funktionale Schädigung des Quartiers nicht ausgeschlossen werden. Durch die Trassenführung in der Datzeniederung ist möglicherweise ein Einflugkorridor betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher die Einflugkorridore zu ermitteln. In Kreuzungsbereichen mit dem oder den Einflugkorridoren sind entlang der Trasse Fledermausschutzzäune aufzustellen, um die Einflugkorridore abzuschirmen. Gegebenenfalls ist die Ortsumgehungsstraße im betreffenden Bereich einzuhausen.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

2.1.3.1 Baumschutz

Ziele und Aussagen

§ 18 NatSchAG M-V Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
2. *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
3. *Pappeln im Innenbereich,*
4. *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
5. *Wald im Sinne des Forstrechts,*
6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Bereich der Veränderungsflächen befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume.

Die Abhandlung des Baumschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Baumschutzkompensationserlass M.-V. Ziel ist der größtmögliche Erhalt von geschützten Bäumen. Für zwingend erforderliche Fällungen werden Ausnahmen vom Baumschutz beantragt und Ersatzpflanzungen vorgenommen.

2.1.3.2 Alleenschutz

Ziele und Aussagen

§ 19 NatSchAG M-V Schutz der Alleen

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume befinden sich im Bereich folgender Veränderungsflächen:

- Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße Neubrandenburg, 2. Bauabschnitt“
- Nr. 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ (Carlshöher Straße)
- Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ (Straße Fünfeichen)

Die Abhandlung des Alleenschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Baumschutzkompensationserlass M-V. Ziel ist der größtmögliche Erhalt von geschützten Bäumen. Für zwingend erforderliche Fällungen werden Ausnahmen vom Alleenschutz beantragt und Ersatzpflanzungen vorgenommen.

2.1.3.3 Biotopschutz

Ziele und Aussagen

§ 20 NatSchAG M-V Gesetzlich geschützte Biotope

[Dem Biotopschutz unterliegen:]

1. *naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,*
2. *naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,*
3. *Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,*
4. *naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.*

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Bereich der Veränderungsflächen befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (zur Lage siehe hierzu auch die Kartendarstellungen der Ergebnisse der

Biotoptypenkartierung). Die geschützten Biotope sind in den Veränderungsflächen so ausgeprägt, dass sie die geplanten Flächenentwicklungen nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Die Abhandlung des Biotopschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ziel ist der größtmögliche Erhalt von geschützten Biotopen.

Für zwingend erforderliche Biotopbeseitigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ausnahmeanträge gestellt.

In diesem Zusammenhang wird auf die nicht weiter verfolgten Veränderungsflächen Nr. 7 „Küssow Nordost“ und Nr. 15 „Am Fünfeichener Weg West“ hingewiesen. Die an diesen Standorten geplanten Flächenentwicklungen waren mit dem gesetzlichen Biotopschutz nicht vereinbar und wurden daher auch diesem Grund aus der Planung genommen.

2.1.3.4 Gewässerschutz

Ziele und Aussagen

§ 29 Absatz 1 NatSchAG M-V Küsten- und Gewässerschutzstreifen

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Stadtgebiet sind die folgenden Fließgewässer als Gewässer 1. Ordnung klassifiziert:

- Tollense
- Linde
- Gätenbach
- Ölmühlenbach
- Ober- und Unterbach

Im Stadtgebiet sind weiterhin 20 Seen mit einer Fläche > 1 ha vorhanden.

Folgende Veränderungsflächen berühren den 50 m-Gewässerschutzstreifen:

- Standort Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ (Querung der Tollense, Abstand 50 m zum Gewässerschutzstreifen am Reitbahnsee)
- Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ (Abstand < 50 m zum Fünfeichener Teich)
- Standort 20 „Broda Neukrug“ (Abstand < 50 m zum Ölmühlenbach)

Die Zerschneidung des Gewässerschutzstreifens an der Tollense im Zuge der Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt (Veränderungsfläche Nr. 5) kann mit einem weitspannenden Brückenbauwerk minimiert werden.

Die Überschneidungen an den Standorten Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ und Nr. 20 „Broda Neukrug“ mit den jeweiligen 50 m-Gewässerschutzstreifen sind so geringfügig, dass die mit den Veränderungsflächen angestrebten Entwicklungen auch unter Beachtung des 50 m-Gewässerschutzstreifens umsetzbar sind.

Am Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“ wird zudem der Gewässerschutzstreifen am Ölmühlenbach durch Darstellung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt.

2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziele und Aussagen

§ 1 BBodSchG Grundsätze

Es ist nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans steht den Zielen des Bodenschutzes nicht entgegen.

Die Veränderungsflächen betreffen überwiegend Standorte, deren natürliche Bodenverhältnisse bereits durch frühere Bebauungen erheblich anthropogen überformt sind.

2.1.5 Klimaschutzgesetz (KSG)

Ziele und Aussagen

§ 1 KSG Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten.

§ 13 KSG Berücksichtigungsgebot

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz sowie an die Klimaanpassung wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die geplanten Veränderungsflächen besitzen insgesamt keine besondere Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume für klimatische Belastungsräume im Stadtgebiet. Teilflächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen (wie z.B. Flächen am Ölmühlenbach innerhalb der Veränderungsfläche Nr. 20 „Broda Neukrug“ oder Flächen am Fünfeichener Teich innerhalb der Veränderungsfläche Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“) können im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung über Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Waldflächen im Zuge der Ortsumgehungsstraße, 2. und 3. Bauabschnitt (Standorte Nr. 5 und 6) sowie am Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“ überplant. Die Auswirkungen auf das Klima durch die geplanten Waldumwandlungen werden durch den Waldausgleich minimiert.

Darüber hinaus finden der Klimaschutz und die Klimaanpassung in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung insbesondere über Grünfestsetzungen sowie über Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Rückhalt bzw. gefahrlose Ableitung).

2.1.6 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)

Ziele und Aussagen

§ 1 (2) LWaldG Ziele und Grundsätze

Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und zu mehren.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Belange des Landeswaldgesetzes sind bei den folgenden Standorten betroffen:

- Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt
- Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt
- Nr. 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“
- Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehemalige JVA“
- Nr. 20 „Broda Neukrug“

Für den Standort Nr. 20 „Broda Neukrug“ ist eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die Sukzession im Bereich der Standorte Nr. 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ und Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ ist bereits so weit fortgeschritten, dass sich an diesen Standorten bzw. unmittelbar daran angrenzend Waldflächen entwickelt haben. Bei der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen ist der 30 m-Waldabstand zu beachten.

Weiterhin sind Waldflächen im Zuge der geplanten Ortsumgehungsstraße betroffen (Veränderungsflächen Nr. 5 und 6). Der 2. Bauabschnitt berührt Waldflächen südlich des Gewerbegebiets „Warliner Straße“, im Bereich der Datzeniederung und am Datzeberg. Der 3. Bauabschnitt zerschneidet Waldflächen im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke zum Gewerbegebiet Weitin und der B 104 „Weitiner Straße“. Aufgrund zahlreicher Zwangspunkte (insbesondere Wohnbauflächen) ist eine Waldbetroffenheit unvermeidbar. Im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden sämtliche Möglichkeiten zur Minimierung der Waldbetroffenheit ausgeschöpft.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch natürliche Sukzession weitere Waldflächen entstehen. Eine Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes kann nur durch eine fortdauernde Grundstückspflege gesichert werden.

Zu verbleibenden bzw. angrenzenden Waldflächen ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung der Waldabstand zu beachten.

2.1.7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Ziele und Aussagen

§ 1 WHG Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

§ 6 WHG Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit …und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften, Beeinträchtigungen …..zu vermeiden…., sie zum wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten und zu schaffen, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadstofflose Abflussverhältnisse zu gewährleisten….

Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben oder nicht naturnah ausgebaute Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahmen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die geplanten Veränderungsflächen sind mit den Belangen einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung grundsätzlich vereinbar.

Die erforderlichen Festsetzungen zur Gewährleistung einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung werden im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplan getroffen.

2.1.8 EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Ziele und Aussagen

Die europäische Wasserrahmenrichtlinie gibt europaweit das durchgreifende Ziel vor, einen guten chemischen und ökologischen Gewässerzustand für Grundwasser und Oberflächengewässer zu erhalten oder zu erreichen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Gebiet der Stadt Neubrandenburg befinden sich die folgenden WRRL-relevanten Fließgewässer:

- Tollense
- Oberbach
- Unterbach
- Linde
- Datze

Ein grundsätzlicher Zielkonflikt mit den geplanten Veränderungsflächen liegt nicht vor.

Es ist zu erwarten, dass die Vereinbarkeit mit den Belangen der Wasserrahmenrichtlinie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hergestellt werden kann (insbesondere unter Beachtung der entsprechenden Gewässerentwicklungsräume). Die Gewässerentwicklungsräume an der Datze und der Tollense, die im Zuge der Ortsumgehungsstraße gequert werden, können durch weitspannende Brückenbauwerke ihre Funktionalität behalten. Einer Verschlechterung des chemischen und ökologischen Zustands der Oberflächengewässer kann durch eine Vorklärung des zur Einleitung vorgesehenen Niederschlagswassers und durch eine Drosselung der Einleitmengen grundsätzlich begegnet werden.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Zustand des Grundwassers sind infolge der geplanten neuen Flächenentwicklungen ebenfalls nicht zu erwarten (keine erheblichen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand der Grundwasserkörper aufgrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelungen bezogen auf die Gesamtgröße der jeweils betroffenen Grundwasserkörper, keine erheblichen Auswirkungen auf den chemischen Zustand der Grundwasserkörper durch Einhaltung gesetzlicher Vorgaben).

2.1.9 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ziele und Aussagen

§ 1 BImSchG Zweck des Gesetzes

…Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Maßnahmen zum Lärmschutz festzulegen. Ein vordringlicher Bedarf besteht diesbezüglich bei den Standorten Nr. 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ und Nr. 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ (geplante Wohnbauflächen und ein Schulstandort angrenzend an Verkehrs- und Gewerbeflächen) sowie für die Standorte Nr. 5 und 6 „Ortsumgehungsstraße 2. und 3. Bauabschnitt“ (Schutz vor Verkehrslärm).

2.1.10 TA-Lärm

Ziele und Aussagen

Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Sie enthält Definitionen von Immissionsrichtwerten (Geräuschpegel) für die Gebietskategorien des FNP.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Festlegung der Veränderungsflächen erfolgte unter Beachtung der grundsätzlichen Vereinbarkeit dieser neu geplanten Flächennutzungen mit dem Lärmschutz. Die erforderlichen Regelungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt (durch Festlegungen zum aktiven und/oder passiven Schallschutz).

2.1.11 TA-Luft

Ziele und Aussagen

Die TA-Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge. Die TA-Luft enthält Definitionen von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Anforderungen der TA-Luft werden im Rahmen von Anlagenzulassungsverfahren geregelt.

2.1.12 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Ziele und Aussagen

§ 1 DSchG M-V Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist nach aktuellem Kenntnisstand mit den Belangen des Denkmalschutzes grundsätzlich vereinbar.

Erforderliche Regelungen zum Denkmalschutz können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden (z.B. Landwehr, Standort Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“).

Bei den Standorten Nr. 17 und 18 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ bzw. „Am Behördenzentrum, ehemalige JVA“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Umgang mit der Historie des Standorts als Stasi-Haftanstalt und mit der Mauer und den Wachtürmen, die als Baudenkmal geschützt sind, zu klären.

Grundsätzlich besteht das Risiko, das bei Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. In allen Verdachtsfällen ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die beachtenspflichtigen Ziele der Raumordnung sind im LEP M-V sowie räumlich konkretisiert im RREP MS festgelegt. Im Folgenden werden die räumlich konkretisierten Umweltschutzziele des RREP MS 2011 dargelegt.

Zu den beachtenspflichtigen Zielstellungen des Umweltschutzes gehören insbesondere die festgelegten Vorranggebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ und „Trinkwasser“ sowie die festgelegten Siedlungszäsuren (zur räumlichen Lage siehe nachfolgende Abbildung 2).

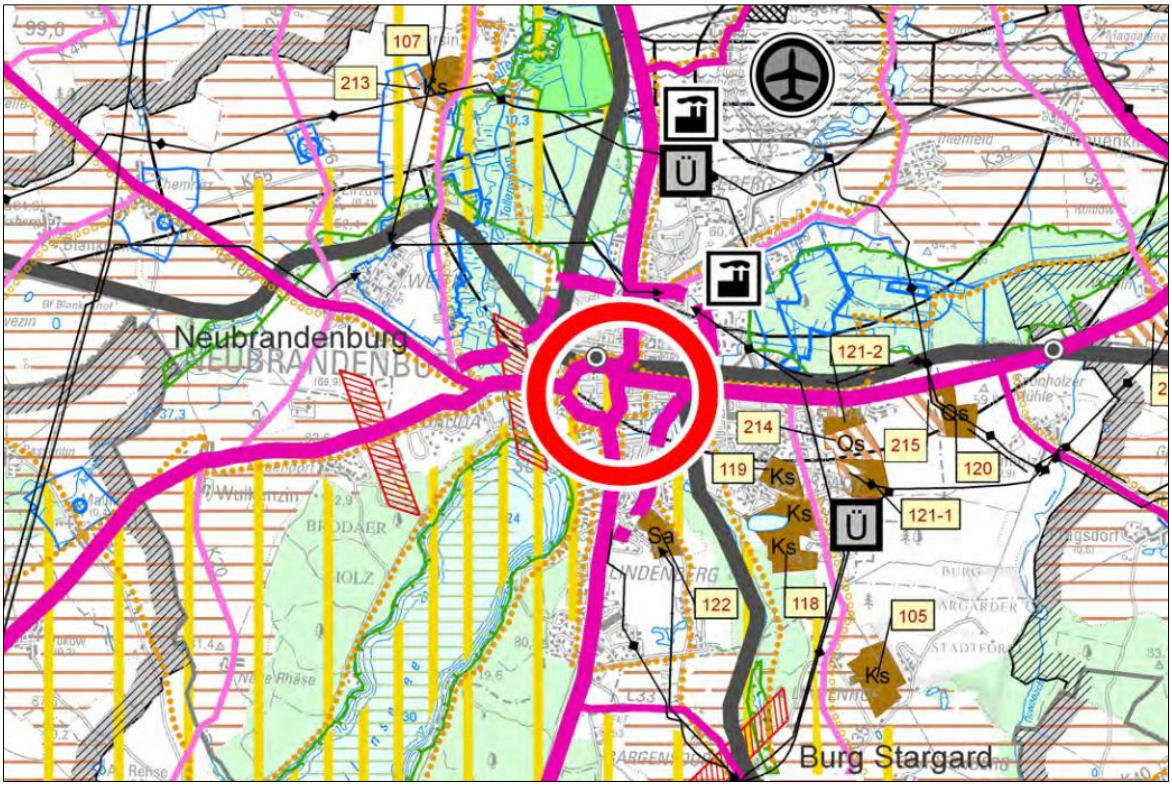


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RREP MS 2011

Durch die Veränderungsflächen werden keine Vorranggebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ und keine Vorranggebiete „Trinkwasser“ berührt. Die Vorranggebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ im Gebiet der Stadt Neubrandenburg sind identisch mit den Naturschutzgebieten „Birkbuschwiesen (NSG Nr. 88) und „Nonnenhof“ (NSG Nr. 5), siehe Beiplan Nr. 4b „Schutzgebiete nach nationalem Recht“. Die Vorranggebiete „Trinkwasser“ sind deckungsgleich mit den Schutzzonen II der Trinkwasserfassung

Neubrandenburg (Lage östlich Weitin und im Bereich Burgholz, siehe Beiplan Nr. 6 „Wasser/ Wasserschutz“).

Auch die raumordnerisch festgelegten Siedlungszäsuren (am Ölmühlenbach sowie zwischen Broda und Neuendorf) werden nicht berührt.

Zu den beachtenspflichtigen Zielstellungen des Umweltschutzes gehört weiterhin die raumordnerische Festlegung, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat (RREP MS 2011, Satz 4.1 (6)). Diese Zielstellung dient der Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft. Dieser Zielstellung wird entsprochen. Die geplanten Wohnbauflächen in den Veränderungsflächen Nr. 8, 10, 11, 14, 17, 18, 19, 20 und 22 haben Anschluss an bebaute Ortslagen.

Zu den abwägungsrelevanten Zielstellungen des Umweltschutzes („Grundsätze der Raumordnung“) gehören insbesondere die festgelegten Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ und „Trinkwasser“. Als Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ sind im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (siehe Beiplan Nr. 4a „Schutzgebiet nach europäischen Recht“) und die vermoorten Niederungen der Tollense und der Datze festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete „Trinkwasser“ sind deckungsgleich mit den Schutzzonen III a und III b der Trinkwasserfassung Neubrandenburg (Lage östlich Weitin und im Bereich Burgholz, siehe Beiplan Nr. 6 „Wasser/ Wasserschutz“).

Die Veränderungsfläche Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ berührt randlich im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke zum Gewerbegebiet Weitin und der B 104 die Tollenseniederung, die als Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ festgelegt ist. Durch ein weitspannendes Brückenbauwerk über die Tollense kann den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Veränderungsflächen Nr. 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“, Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ und Nr. 20 „Broda Neukrug“ grenzen an Vorbehaltsflächen „Naturschutz und Landschaftspflege“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier die Belange des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen, z.B. durch eine landschaftsgerechte Eingrünung von Bauflächen und ausreichend dimensionierte Pufferflächen zwischen den Vorbehaltsgebieten und den geplanten Bauflächen.

Die aus der Planung genommene Veränderungsfläche Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet „Trinkwasserschutz“. Hier sind die Planungen mit dem Trinkwasserschutz nicht in Einklang zu bringen. Gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Neubrandenburg (Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg - WSGVO Neubrandenburg - vom 8. Juli 2002, Anlage 5, Pkt. 6.2) sind am Standort „Weitin Stadtblick“ eine Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung und Gebiete für Industrie und produktives Gewerbe verboten.

Weitere Berührungspunkte von Veränderungsflächen mit Vorbehaltsgebieten bestehen nicht.

2.2.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) (UM M-V 2003) und Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) (LUNG M-V 2011)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Erholungsvorsorge sind im GLP M-V sowie räumlich konkretisiert im GLRP MS dargelegt. Im Folgenden werden die räumlich konkretisierten Ziele des GLRP MS 2011 dargelegt.

2.2.2.1 Biotopverbund

Der Tollensesee mit den angrenzenden Waldflächen, das Tollensetal, das Lindetal, das Malliner Bachtal, die Datze-Niederung sowie die Datze, der Gätenbach und die Landwehr sind Bestandteil des im Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen Biotopverbundsystems (siehe nachfolgende Abbildung 3, orange umrandete Flächen, grüne Flächen: Biotopverbund im engeren Sinne, gelbe Flächen: Biotopverbund im weiteren Sinne).

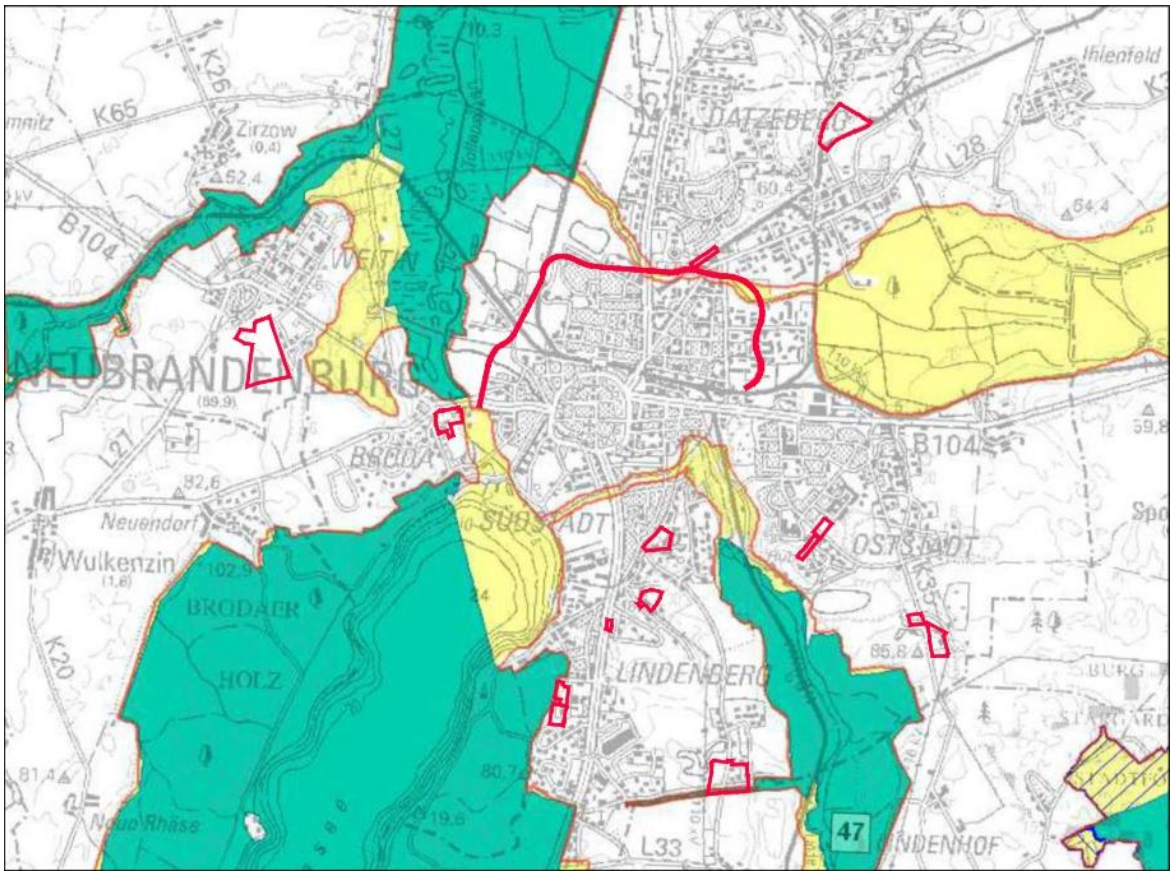


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte II „Biotopverbundplanung“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe)

Flächen des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Biotopverbunds werden durch die Veränderungsflächen Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ und Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ überplant. Betroffen ist der Biotopverbund entlang der Datze. Die Auswirkungen auf den Biotopverbund können durch ausreichend dimensionierte Brückenbauwerke gemindert werden.

Darüber hinaus grenzen die Veränderungsflächen Nr. 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“, Nr. 17 „Am Behördenzentrum – Kirschenallee“, Standort Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“, Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ und Nr. 20 „Broda Neukrug“ unmittelbar an Flächen des Biotopverbunds (Datze, Tollensesee, Gätenbach, Waldfläche östlich des Tollensesees, Landwehr und Ölmühlenbach). Durch eine Festsetzung ausreichend dimensionierter Pufferflächen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung kann der Biotopverbund und damit eine Vereinbarkeit der geplanten Flächenentwicklungen an diesen Standorten mit dem Biotopverbundsystem erreicht werden (vorzugsweise Festsetzung naturnaher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotop- und Artenschutz“).

2.2.3 Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume

Als Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume sind im Landschaftsrahmenplan u.a. der Tollensesee mit den angrenzenden Waldflächen, das Tollensetal, das Lindetal und die Datze-Niederung ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung 4).

Überschneidung von Veränderungsflächen mit Bereichen mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume ergeben sich an den folgenden Standorten:

- Nr. 4 „SO Photovoltaik Am Datzeberg“
- Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“
- Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
- Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“

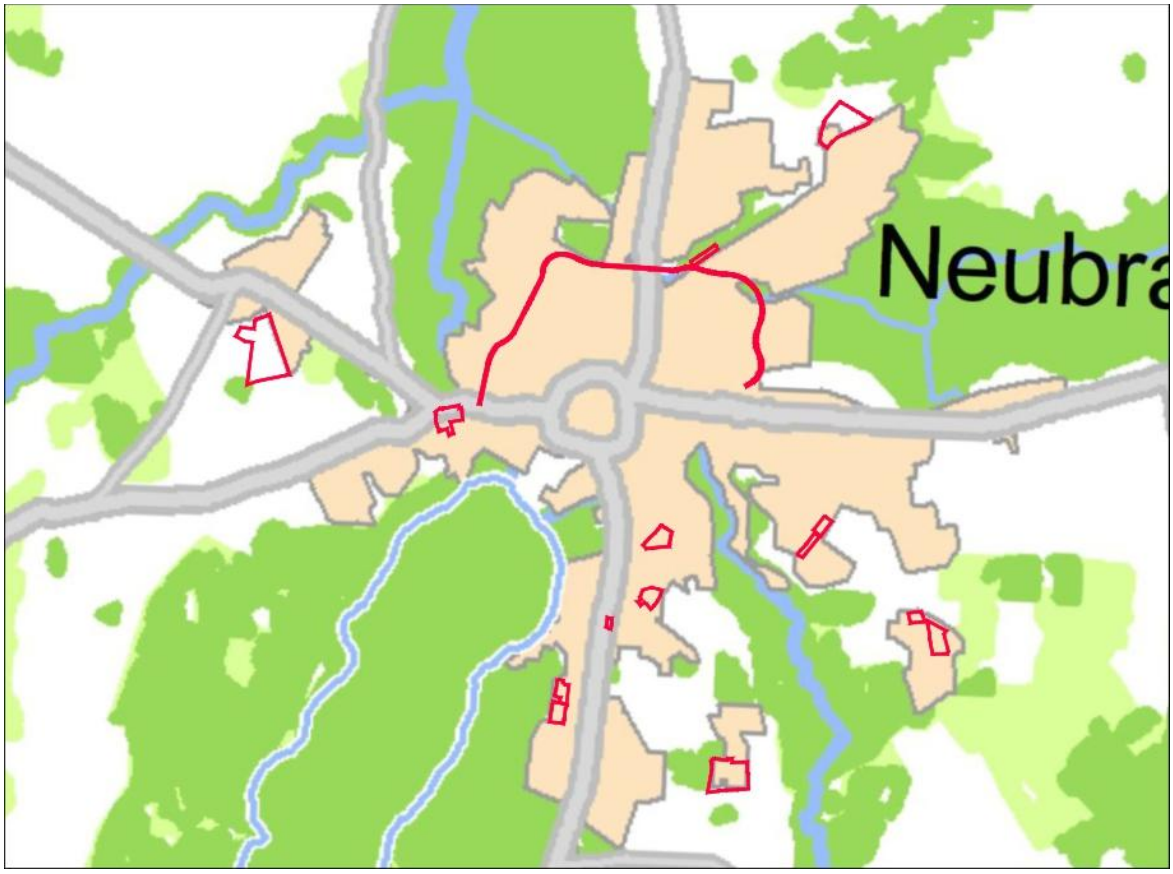


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe)

Der Standort Nr. 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ überschneidet sich vollständig mit einem Bereich mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Diese sehr hohe Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Lage des Standorts im Randbereich eines bedeutsamen innerstädtischen Grünzugs. Aufgrund der hohen Versiegelung im Bestand besteht die Chance, im Rahmen der Nutzung des Standorts als Photovoltaik-Freiflächenanlage Flächenentsiegelungen zu erzielen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die Anlage so gestaltet wird, dass der Grünverbund der umgebenden Flächen nicht funktionell beeinträchtigt wird.

Die Ortsumgehungsstraße durchschneidet im 2. Bauabschnitt (Veränderungsfläche Nr. 6) im Bereich der Datzeniederung Flächen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Durch ein weitspannendes Brückenbauwerk können die Auswirkungen auf Arten und Lebensräume gemindert werden.

Am Standort Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“ besteht eine geringfügige Überschneidung im Südwesten der Veränderungsfläche mit einem in der Kartendarstellung gepufferten Feuchtlebensraum mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Durch Einhaltung eines ausreichend breiten Abstands zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Feuchtlebensraum kann eine Vereinbarkeit der geplanten Wohnbauflächen-

entwicklung an diesem Standort mit der sehr hohen Schutzwürdigkeit dieses Feuchtlebensraums erzielt werden.

2.2.3.1 Bereiche mit besonderer bzw. herausragender regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion

Als Bereiche mit besonderer bzw. herausragender regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion sind im Landschaftsrahmenplan der Tollensesee mit den angrenzenden Waldflächen, das Tollensetal und das Lindetal ausgewiesen (siehe Abbildung 5). Diese Bereiche werden von den Veränderungsflächen nicht berührt. Die geplanten Flächenentwicklungen sind damit mit den Zielstellungen der regionalen Erholungsvorsorge grundsätzlich vereinbar.

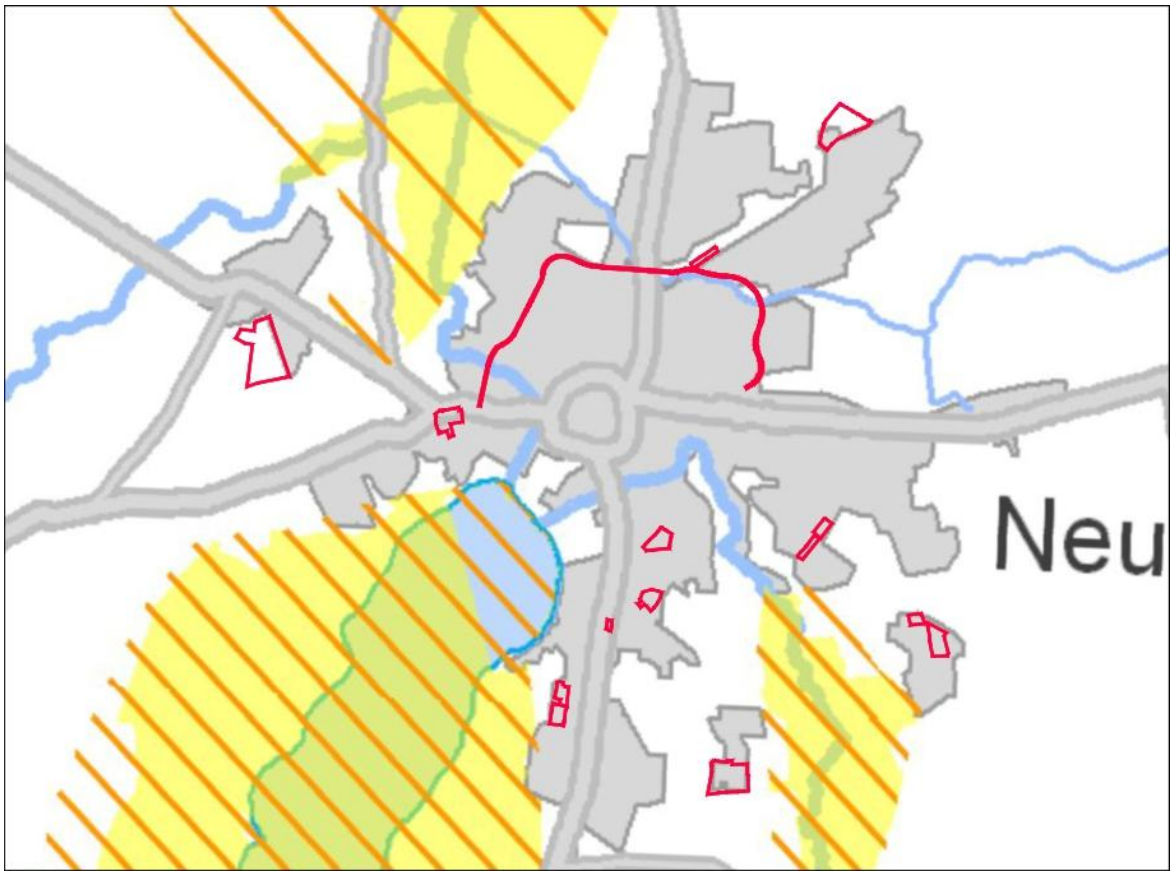


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion des Landschaft“ des GLRP MS 2011 (Veränderungsflächen: rote Umringe)

2.2.3.2 Räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes

Die räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes sind in der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen

Funktionen“ des GLRP MS 2011 dargestellt. Einen Ausschnitt aus dieser Karte zeigt die nachfolgende Abbildung 6 (die Veränderungsflächen sind mit blauen Umringen dargestellt).

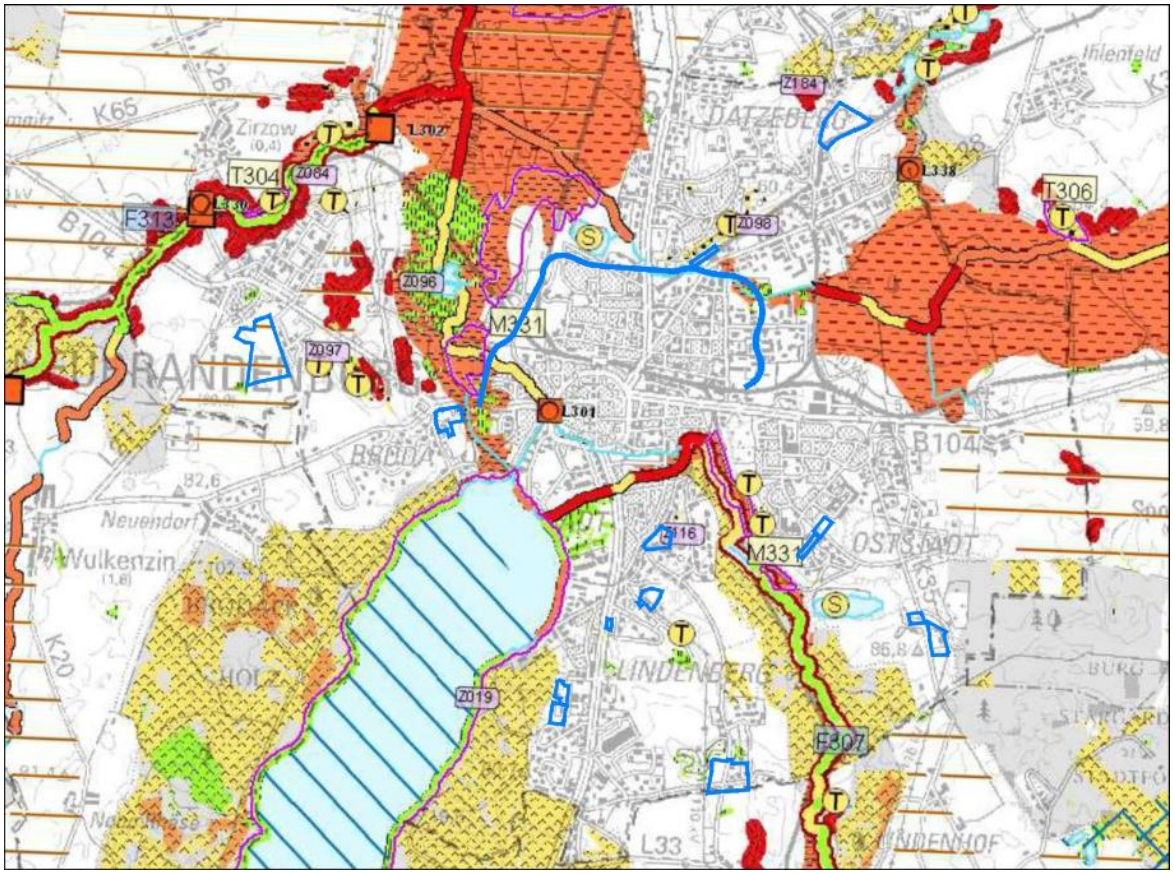


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ des GLRP MS 2011

Im Landschaftsrahmenplan finden sich für die Veränderungsflächen die folgenden räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes:

Tabelle 3: GLRP MS - räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes

Nr.	Standort	Räumlich konkretisierte Zielstellung
5	„Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“	Anteilig: Regeneration entwässerter Moore, moorschonende Nutzung, kleinflächig ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (Bereich: Tollenseniederung)
6	„Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“	Anteilig: Regeneration entwässerter Moore, moorschonende Nutzung, kleinflächig ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (Bereich: Datzeniederung)
22	„Weitin Hollerbusch“	Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft

Den Zielstellungen für die Standorte Nr. 5 und Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 3. und 2. Bauabschnitt“ kann bedingt entsprochen werden, indem die betreffenden Moorkörper in der Datze- und Tollenseniederung überbrückt werden.

Den Zielstellungen für den Standort Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“ kann nicht entsprochen werden. Durch die geplante Umwandlung der Ackerfläche in Wohnbaufläche wird die Zielstellung für den Standort Nr. 22 hinfällig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen der Ausgleichsplanung Strukturanreicherungen in der angrenzenden Agrarlandschaft vorzunehmen.

2.2.4 Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Der Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird gegenwärtig neu aufgestellt. Für die Veränderungsflächen enthält der Landschaftsplan die in der folgenden Tabelle 4 aufgeführten Ziele des Umweltschutzes.

Tabelle 4: Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Ziele des Umweltschutzes

Nr.	Veränderungsfläche	Umweltschutzziele des Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
4	SO Photovoltaik am Datzeberg	• Schutz der gefährdeten Lebensräume und Pflanzenarten am Südhang vom Datzeberg als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes • Rückbau der vorhandenen Versiegelungen • kleinflächige Renaturierung versiegelter Flächen • besondere Berücksichtigung Klimaschutzes und des Landschaftsbildes bei der Gebietsentwicklung • extensive Grünlandbewirtschaftung der PV-Freiflächenanlage
5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt	• Renaturierung aufgegebener Kleingartenparzellen sowie sonstiger Gartenflächen • Entwicklung von Uferbiotopen, insbesondere Ried- und Röhrichtflächen entlang der Tollense • Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Wanderwege • Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (Reduktion von Treibhausgasemissionen, Förderung urbaner Kühlung, klimafreundliche Bauweisen und Mobilität, Anpassung an Hitze- und Starkregenereignisse) • Umsetzung der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (Wiederherstellung natürlicher Funktionsräume sowie Renaturierungsmaßnahmen entlang der Trasse und angrenzender Flächen) • Integration von Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen Für den Bereich der geplanten innerörtlichen Hauptverkehrsstraße am nördlichen Rand der Wohnbebauung im Reitbahnviertel werden folgende Ziele formuliert: • Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Minimierung von Emissionen und Lärm sowie Einhaltung der Immissionsgrenzwerte; Schutz von Luftqualität und Lufthygiene.

Nr.	Veränderungs-fläche	Umweltschutzziele des Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
		• Schonung und Weiterentwicklung der Naherholungsflächen: Erhalt der naturnahen Parkanlage, Schutz des Sees mit öffentlichem Strandbereich und Spielplatz sowie Schaffung vernetzter Erholungskorridore. • Rückbau leerstehender und vermarkteter Baracken zur Reduzierung von Belastungen sowie zur Verbesserung der Freiraumqualität und langfristigen Nutzbarkeit für die Anwohnerschaft. • Sicherung des Grünzuges und des Biotopverbundes durch straßenbegleitende Grünstrukturen sowie landschafts- und artenschutzgerechte Gestaltung. • Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (Reduktion von Treibhausgasemissionen, Förderung urbaner Kühlung, klimafreundliche Bauweisen und Mobilität, Anpassung an Hitze- und Starkregenereignisse). • Umsetzung der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (Renaturierungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen entlang der Trasse und im Umfeld). • Integration von Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen durch geeignete Höhen- und Materialgestaltung, lärmmindernde Bauweisen sowie entsprechende Fassadengestaltung. • Förderung von Partizipation und Transparenz durch frühzeitige Einbindung der Anwohnerschaft sowie regelmäßige Information über Ziele, Maßnahmen und Fortschritte. • nachhaltige Freiraumgestaltung mit multifunktionalen Nutzungselementen, Barrierefreiheit, sicherer Wegeführung, angemessener Grün- und Gewässerpflege sowie Monitoring der ökologischen Zielerreichung
6	Ortsumgehungs-straße, 2. Bauab-schnitt	• Sicherung und Verbesserung des örtlichen Biotopverbunds, insbesondere Sicherung und Weiterentwicklung des stadtgliedernden Grünzugs entlang der Datze mit einem Wanderweg • Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (Reduktion von Treibhausgasemissionen, Förderung urbaner Kühlung, klimafreundliche Bauweisen und Mobilität, Anpassung an Hitze- und Starkregenereignisse) • Umsetzung der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (Wiederherstellung natürlicher Funktionsräume sowie Renaturierungsmaßnahmen entlang der Trasse und angrenzender Flächen) • Integration von Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen
8	Östlich Hufeland-straße	• Verzicht auf Neupflanzung • Zurückdrängen verwilderter Bestände, insbesondere Eschen-Ahorn, Japan-Knöterich, Riesenbärenklau usw.
9	SO Klinikum (Erweiterung)	• Verzicht auf Neupflanzung • Zurückdrängen verwilderter Bestände, insbesondere Eschen-Ahorn, Japan-Knöterich, Riesenbärenklau usw.
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage	• Erhaltung von Großgrün • Durchgrünung der Wohngebiete • besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung
11	Carlshöhe Ost	• Erhaltung von Großgrün • Durchgrünung der Wohngebiete • besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung.

Nr.	Veränderungs-fläche	Umweltschutzziele des Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
12	Ehemaliges Betonwerk Süd	• besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung • Erhalt von Gehölzflächen und besonnter Ruderalfluren als gliedernde Landschaftselemente und Refugien für Tiere und Pflanzen • Lärmschutzmaßnahmen
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage	• besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung • Erhalt von Gehölzflächen und besonnter Ruderalfluren als gliedernde Landschaftselemente und Refugien für Tiere und Pflanzen • Lärmschutzmaßnahmen
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn	• Durchgrünung des Gewerbegebietes • Pflanzung einer Baumreihe entlang der Neustrelitzer Straße • besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee	• Entwicklung einer Pufferzone zum GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ sowie zum LSG Nr. 45 „Tollensebecken“ • 30 m-Waldabstand • Erhalt der strukturreichen Waldränder • Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA	• Entwicklung einer Pufferzone zum GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ sowie zum LSG Nr. 45 „Tollensebecken“ • 30 m-Waldabstand • Erhalt der strukturreichen Waldränder • Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung.
19	Gartenstadt Fünfeichen	• Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume • Durchgrünung des Wohngebietes • Besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • fledermausfreundliche Gestaltung der Bau- und Straßenbeleuchtung • 50 m breiter Gewässerschutzstreifen am Fünfeichener Teich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes
20	Broda Neukrug	• Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume • Durchgrünung des Wohngebietes • besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • fledermausfreundliche Gestaltung der Bau- und Straßenbeleuchtung • 50 m breiter Gewässerschutzstreifen zum Oelmühlenbach mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes

Nr.	Veränderungs-fläche	Umweltschutzziele des Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
22	Weitin Holler-busch	• Durchgrünung des Wohngebietes • besondere Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Gebietsentwicklung • fledermausfreundliche Gestaltung der Bau- und Straßenbeleuchtung • Erhalt der Hecke aus Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des geplanten Wohngebiets und Sicherung und Entwicklung mit einem 10 m-breiten Pufferstreifen als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes
24	Photovoltaik an der Südstraße	• Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume • besondere Berücksichtigung Klimaschutzes und des Landschaftsbildes bei der Gebietsentwicklung • Beschränkung der Versiegelung der Fläche auf das notwendige Minimum • Entwicklung extensiv bewirtschafteter Grünlandflächen

Die o.g. Ziele der Landschaftsplanung stehen den geplanten Flächenentwicklungen nicht entgegen und können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen berücksichtigt werden. Diese Aussage gilt jedoch nicht für die Ziele des Landschaftsplans für den Bereich der Veränderungsflächen Nr. 5 und 6 (Ortsumgehungsstraße, 3. und 2. Bauabschnitt). Hier sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen über Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz Kompromisslösungen abzustimmen, die den Zielstellungen im Grundsatz folgen (wie z.B. Anlage von weitspannenden Brückenbauwerken im Zuge der Querung der Datze und der Tollense zur Aufrechterhaltung des Biotopverbunds).

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Europäische Vogelschutzgebiete

Das Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat Anteil an dem folgenden EU-Vogelschutzgebiet (siehe Beiplan Nr. 4a „Schutzgebiet nach europäischem Recht“):

- „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2645-402)

Das o.g. EU-Vogelschutzgebiet reicht lediglich in den südlichsten Teil des Gebiets der Stadt Neubrandenburg hinein.

Im weiteren Umfeld der Stadt befinden sich die folgenden EU-Vogelschutzgebiete:

- „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ (DE 2344-401), westlich der Stadt
- „Waldlandschaft bei Cölpin“ (DE 2446-401), östlich der Stadt

Aufgrund der räumlichen Entfernung der o.g. Vogelschutzgebiete zu den Veränderungsflächen sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf diese Gebiete infolge der geplanten Nutzungsänderungen zu erwarten.

2.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)

Das Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat Anteil an den folgenden Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (siehe Beiplan Nr. 4a „Schutzgebiet nach europäischem Recht“):

- GGB „Tollensetal mit Zuflüssen“ (DE 2245-302)
- GGB „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)“ (DE 2445-302)
- GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ (DE 2446-301)
- GGB „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303)

Unmittelbar nördlich der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (bei Trollenhagen) befindet sich das folgende GGB:

- GGB „Trollenhagen, Bunker“ (DE 2445-303)

Die Belange des Natura 2000-Gebietsschutzes werden an den folgenden Standorten berührt:

GGB „Tollensetal mit Zuflüssen“ (DE 2245-302)

- Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“
- Nr. 20 „Broda Neukrug“

GGB „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)“ (DE 2445-302)

- Nr. 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“
- Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“
- Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“

GGB „Trollenhagen, Bunker“ (DE 2445-303)

- Nr. 24 „Photovoltaik an der Südstraße“

GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ (DE 2446-301)

- Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“

GGB „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303)

- Nr. 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“
- Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“

Die Vereinbarkeit der geplanten Flächenumnutzungen mit dem Natura 2000-Gebietsschutz wurde im Rahmen einer überschlägigen FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung schutzgebietsbezogen geprüft. Gegenstand dieser Voruntersuchung waren die zu erwartenden Wirkungen der Veränderungsflächen auf diese Gebiete, wobei für die Veränderungsfläche Nr. 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ das Ergebnis einer bereits vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung übernommen wurde (FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“, erstellt vom Büro Kunhart Freiraumplanung, 14.08.2024). Die FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung wurde in einer gesonderten Unterlage dokumentiert.

Im Ergebnis der überschlägigen FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchungen konnte auf Grundlage der vorliegenden Daten nachgewiesen werden, dass aufgrund der geplanten Veränderungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ und DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ nicht zu erwarten sind. Mögliche Störungen der Anhang II-Arten Biber, Fischotter, Großes Mausohr und Mopsfledermaus können in nachfolgenden Planungen durch die Festlegung angemessener Minimierungsmaßnahmen vermieden werden. Die Prüfung anderer, planerisch bereits verfestigter Pläne und Projekte im Umfeld der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und der relevanten FFH-Gebiete ergab, dass auch kumulative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Für die GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)“ und DE 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“ konnte im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung eine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder maßgeblichen

Bestandteilen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung wurde festgestellt, dass durch die Neuanlage der Ortsumgehungsstraße, 2. und 3. Bauabschnitt (Veränderungsflächen Nr. 6 und 5) sowie durch die Neuanlage einer Solarenergieanlage an der Südstraße (Veränderungsfläche Nr. 24) erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse ausgehen können. Für die GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)“ und DE 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“ wurden deshalb Natura 2000-Hauptuntersuchungen durchgeführt. Die Natura 2000-Hauptuntersuchungen sind ebenfalls in einer gesonderten Unterlage dokumentiert.

Gemäß der Standarddatenbogen für die GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“ und DE GGB 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“ liegt der Schutzzweck dieser Gebiete jeweils in der Erhaltung der Fledermaus-Winterquartiere durch Objektsicherung, bauliche Sicherung und Instandhaltung sowie in der Ausweisung und dem Erhalt von Habitatbäumen im Umfeld des Quartiers. Zielart des GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“ ist das Großes Mausohr. Zielarten des DE GGB 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“ sind Großes Mausohr, Teichfledermaus und Eremit.

Im Rahmen der NATURA 2000-Verträglichkeitshauptuntersuchung konnte festgestellt werden, dass die geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der angeführten Maßnahmen nicht zur erheblichen Beeinträchtigung der für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des GGB DE 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“ und des GGB 2445-302302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)“ führen. Insbesondere folgende Maßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten und anhand von aktuellen Kartierdaten zu verifizieren:

- Vermeidung bauzeitlicher Lichtemissionen/Nachtbauverbot beim Bau der Ortsumgehungsstraße und bei der baulichen Umsetzung der Solarenergieanlage an der Südstraße
- Schaffung von Querungshilfen für Fledermäuse im Zuge der Neuanlage der Ortsumgehungsstraße (z.B. Unterführungen) sowie von Leit- und Sperreinrichtungen (Pflanzungen, Wände), insbesondere zur Gewährleistung der Einflugkorridore zum Fledermaus-Winterquartier Brauereikeller Datzeberg sowie von sonstigen häufig genutzten Flugrouten
- Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren
- Schaffung von Fledermaus-Nahrungshabitaten

Die Prüfung anderer, planerisch bereits verfestigter Pläne und Projekte im Umfeld der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und der relevanten GGB ergab, dass kumulative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Grundsätzlich ist die konzeptionell-planerische Ebene zu beachten, auf deren Grundlage die FFH-Verträglichkeitsvor- und -hauptuntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden. Die Aussagen sind daher in der weiterführenden

verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der dann detailliert vorliegenden Projektinformationen zu prüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

2.3.3 Naturschutzgebiete

Im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden sich die folgenden zwei Naturschutzgebiete (NSG) (siehe Beiplan Nr. 4b „Schutzgebiet nach nationalem Recht“):

- „Nonnenhof“ (NSG 005)
- „Birkbuschwiesen“ (NSG 088)

Aufgrund der räumlichen Entfernung der Veränderungsflächen zu den o.g. Naturschutzgebieten können Auswirkungen auf diese Gebiete grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.3.4 Landschaftsschutzgebiete

Das Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat Anteil an den folgenden vier Landschaftsschutzgebieten (LSG) (siehe Beiplan Nr. 4b „Schutzgebiet nach nationalem Recht“):

- „Tollensebecken“ (LSG 045)
- „Tollenseniederung“ (LSG 077b)
- „Malliner Bach und Seenkette“ (LSG 059a)
- „Lindetal – Stadt Neubrandenburg“ (LSG 039a)

Die Landschaftsschutzgebiete „Tollensebecken“ (LSG 045), „Tollenseniederung“ (LSG 077b), „Malliner Bach und Seenkette“ (LSG 059a) und „Lindetal – Stadt Neubrandenburg“ (LSG 039a) sind durch die Veränderungsflächen mit Ausnahme des Standorts Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ nicht betroffen.

Am Standort der Veränderungsfläche Nr. 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ liegt eine geringfügige Überschneidung mit dem LSG Nr. 045 „Tollensebecken“ vor (rd. 120 m²). Auf der Überschneidungsfläche ist Wald ausgeprägt. Durch eine Erhaltungsfestsetzung der Waldfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann eine unmittelbare Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets vermieden werden.

2.3.5 Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden sich die folgenden Flächennaturdenkmale (FND) und geschützte Landschaftsbestandsteile (GLB) (siehe Beiplan Nr. 4b „Schutzgebiet nach nationalem Recht“):

- FND MSE 032 „Torfwiese Woggersiner Straße“

- FND MSE 042 „Graslilienstandort“ (südöstlich Weitin)
- FND MSE 089 „Soll auf dem Datzeberg“
- FND MSE 095 Quellkuppe“ (nördlich Weitin)
- GLB MSE 011 „Insel im Mühlenteich“

Berührungspunkte mit den Veränderungsflächen liegen nicht vor.

2.3.6 Überschwemmungsgebiete

Im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden sich durch eine Landesverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gehören zum Risikogebiet „Tollense“ (zur Ausgrenzung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete siehe auch Beiplan Nr. 6 Wasser/ Wasserschutz“).

Die Veränderungsflächen Nr. 5 und 6 „Ortsumgehungsstraße, 3. und 2. Bauabschnitt“ queren im Bereich der Datze- und Tollenseniederung im Risikogebiet „Tollense“ festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Für den Überlagerungsbereich der Veränderungsflächen mit den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Ge- und Verbote gemäß § 3 der Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24. Oktober 2018 in Verbindung mit § 78 Abs. 1 WHG.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt (ausgenommen Pläne, die der Verbesserung des Hochwasserschutzes dienen, sowie Bauleitpläne für Häfen und Werften).

Der Neubau von Straßen gehört ebenfalls zu den verbotenen Handlungen. Durch weitspannende Brückenbauwerke können erhebliche Auswirkungen auf das Überflutungsregime vermieden werden (z.B. Straßendämme als Abflusshindernis). Somit wäre eine Ausnahmeentscheidung begründbar.

2.3.7 Wasserschutzgebiete

Im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Neubrandenburg“ (zur Ausgrenzung der Trinkwasserschutzzonen siehe Beiplan Nr. 6 Wasser/ Wasserschutz“).

Die ursprünglich geplanten Veränderungsflächen Nr. 7 „Küssow Nordost“ und Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ lagen im Trinkwasserschutzgebiet „Neubrandenburg“ und hier in der Trinkwasserschutzzone IIIA, für die ein Bauverbot gilt. Die an diesen Standorten

vorgesehenen Planungen waren somit mit den wasserrechtlichen Bestimmungen nicht vereinbar und wurden daher nicht weiter verfolgt.

Die Standorte Nr. 11 „Carlshöhe Ost“ und Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“ liegen ebenfalls im Trinkwasserschutzgebiet „Neubrandenburg“ und hier jedoch in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Die an diesen Standorten vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklungen sind hier zulässig.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

3.1 Umwelterhebliche Wirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen derjenigen Flächennutzungen geprüft, die durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg neu ermöglicht und planerisch vorbereitet werden. Untersucht werden somit die bei der Verwirklichung der neu geplanten Flächennutzungen zu erwartenden umwelterheblichen Auswirkungen.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung sind die bei der Planumsetzung potenziell zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die potenziell zu erwartenden Folgewirkungen. Diese Wirkungen werden im Folgenden als Wirkungen des Vorhabens bezeichnet.

Die zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

***baubedingte* Wirkfaktoren:**

- Flächenbeanspruchungen:
  - Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen
  - Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung
- optische, akustische und stoffliche Emissionen
  - Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten

Dauer der Wirkung: zeitlich begrenzt während der Bauzeit
***anlagebedingte* Wirkfaktoren:**

- Flächenbeanspruchung
  - Gebäude
  - Verkehrsflächen
  - Grünflächen
- optische Wirkungen
  - Silhouetteneffekt
  - Lebensraumveränderung
  - Flächenentzug/ Zerschneidungseffekt

Dauer der Wirkung: dauerhaft
***betriebsbedingte* Wirkfaktoren:**

- Schall, visuelle Wirkungen, sonstige Emissionen
  - Verkehr
  - Gewerbe
  - menschliche Anwesenheit
  - Haustiere

Dauer der Wirkung: dauerhaft

3.2 Bewertung der Veränderungsflächen

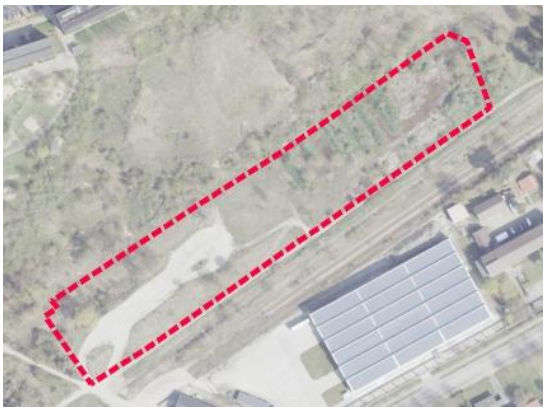
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt beurteilt:

Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkungen
●	mittlere Auswirkungen
●●	hohe Auswirkungen
●●●	sehr hohe Auswirkungen

Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezahl) pro Fläche		
Gesamtpunkte (●)		Auswirkungen
0 und mind. 1 +		positive Auswirkungen
0		keine Auswirkungen
1 bis 3		geringe Auswirkungen
4 bis 6		mittlere Auswirkungen
7 bis 9		hohe Auswirkungen
≥ 10		sehr hohe Auswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden im Folgenden standortbezogen dargelegt.

3.2.1 Bewertung Veränderungsfläche 4 – SO Photovoltaik am Datzeberg

<table>
<tr><td colspan="2">4</td><td colspan="3">SO Photovoltaik am Datzeberg</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Norden Neubrandenburgs, östlich der Demminer Straße (im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 50 „Photovoltaikanlage Am Datzeberg“)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>4</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>1,9 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">gewerbliche Baufläche</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Sondergebiet „Photovoltaik“</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Darstellung in der Neuaufstellung des FNP</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
westlich GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“
Gebietsmerkmale: zwei bedeutende Winterquartiere für Fledermäuse, darunter das Große Mausohr: Brauereikeller 'Datzeberg' und Eiskeller 'Am Friedhof'</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche, Lager- und Brachfläche, ehemals gewerblich genutzte Fläche, Gebäudebestand und z.T. Flächenversiegelungen zurückgebaut</td><td>geringe Auswirkungen, Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Siedlungsfläche</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Talsand und unterem Sand, anthropogen überprägte Bodenverhältnisse, teilweise großflächig mit Betonplatten versiegelt, Altlast</td><td>geringe Auswirkungen, geringer Umfang Neuversiegelung durch Aufständerungen der Modultische und Nebenanlagen der PV-Freiflächenanlage; positive Auswirkungen durch Flächenentsiegelungen</td><td>○/ +</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>geringe Auswirkungen, keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, geringer Umfang der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>partieller Gehölzaufwuchs mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion vorhanden</td><td>geringe Auswirkungen, Verlust von Gehölzen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Freiflächen und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>geringe Auswirkungen, Verlust von Gehölzen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pflanzen</td><td>Biotopkomplex aus Gras- und Ruderalfluren mit Einzelbäumen und Gebüschen, teilweise mit Betonplatten großflächig versiegelt</td><td>mittlere Auswirkungen, Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tiere</td><td>Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)</td><td>mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Baufeldfreimachung, Teilverlust von Lebensraumfunktionen</td><td>●</td></tr>
</table>

4	SO Photovoltaik am Datzeberg		
Biologische Vielfalt	innerstädtische Brachfläche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	grenzt an den Wanderweg „Grüne Runde“, ansonsten keine Wohn- und Erholungsfunktionen ausgeprägt	geringe Auswirkungen, Beeinträchtigung einer Grünzäsur als potenzieller Erholungsraum durch technische Überformung	○
Landschaft	urbaner Raum, Brachfläche mit allgemeiner Bedeutung als Grünzäsur für das Stadtbild	mittlere Auswirkungen, technische Überformung einer Grünzäsur im Stadtbild	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener und ursprünglicher Bebauung)	keine erkennbaren Auswirkungen	○

Wechselwirkungen

Umwandlung einer Siedlungsbrache in ein Sondergebiet „Photovoltaik“ mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen insbesondere aufgrund des teilweise großflächig mit Betonplatten versiegelten Standorts, kein vollständiger Lebensraumverlust, als Fläche für die Nutzung erneuerbarer Energien Beitrag zum Klimaschutz

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortbestand der Flächenversiegelungen, bei unterlassener Grundstückspflege Gehölzentwicklung auf den unversiegelten Flächen

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

- Rückbau der vorhandenen Flächenversiegelungen
- extensive Grünlandbewirtschaftung der PV-Freiflächenanlage
- landschaftsgerechte Eingrünung der PV-Freiflächenanlage
- Bodenfreiheit der Einzäunung der Anlage bzw. Schaffung von Kleintierdurchlässen im Bereich der Einzäunung
- Festsetzung eines besonnten Mindeststreifens zwischen den Modulreihen
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz sowie zum Schutz der gefährdeten Lebensräume und Pflanzenarten am Südhang vom Datzeberg als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung
- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen
- bei Positivnachweis Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere
- Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen
- bodenkundliche Baubegleitung
- Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen

3.2.2 Bewertung Veränderungsfläche 5 – Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt

Vorbemerkung:

Die Ortsumgehungsstraße Neubrandenburg gliedert sich in drei Bauabschnitte:

- 1. Bauabschnitt: Neustrelitzer Straße (B 96) bis Woldegker Straße (B 104)
- 2. Bauabschnitt: Woldegker Straße (B 104) bis Demminer Straße (L 35)
- 3. Bauabschnitt: Demminer Straße (L 35) bis Weitiner Straße (B 104)

Von diesen drei Bauabschnitten wurde bislang nur der 1. Bauabschnitt realisiert. Die Planungen zum 2. und 3. Bauabschnitt wurden vom Straßenbauamt Neustrelitz eingestellt, da diese Abschnitte aus dem Bundesverkehrswegeplan genommen wurden.

Die Umsetzung der Aus- und Neubaumaßnahme „Ortsumgehung Neubrandenburg“ ist jedoch mitsamt des 2. und 3. Bauabschnitts Ziel der Raumordnung als Teil einer großräumigen Straßenverbindung (Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, siehe hierzu auch Abbildung 2 in Kap.2.2.1). Laut Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 19.09.2025 ist dieses Ziel nicht gegenstandslos geworden und im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten.

Die Ortsumgehung Neubrandenburg ist daher mitsamt der noch nicht umgesetzten Bauabschnitte 2 und 3 als städtische Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenführung entspricht größtenteils dem Verlauf im Ergebnis des Linienbestimmungsverfahrens zum Neubau der Ortsumgehung Neubrandenburg. Die Anbindung des 3. Bauabschnitts an die B 104 Weitiner Straße ist jedoch nur noch auf kürzestem Weg östlich des Ölmühlenbachs vorgesehen. Die ursprünglich geplante Anbindung des 3. Bauabschnitts an die B 104 in Höhe des Reitplatzes ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Damit entfällt auch die Querung der Tollenseniederung. Die damit verbundenen Konflikte, insbesondere die Konflikte mit den dort ausgewiesen Schutzgebieten, werden somit vermieden.

Da das Linienbestimmungsverfahren auch eine Variantenuntersuchung und eine Umweltverträglichkeitsprüfung umfasste, erfolgt im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine erneute Variantenuntersuchung.

<table>
<tr><td colspan="2">5</td><td colspan="3">Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Nordwesten Neubrandenburgs, westlich der Demminer Straße (L 35) und nördlich der Weitiner Straße (B 104)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>19</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>rd. 6 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Darstellung in der Neuaufstellung des FNP</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
östlich der Trasse GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“
Gebietsmerkmale: zwei bedeutende Winterquartiere für Fledermäuse, darunter das Große Mausohr, Brauereikeller 'Datzeberg' und Eiskeller 'Am Friedhof'
westlich der Trasse: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2445-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>überwiegend Grünflächen (Gartenanlagen, Brachflächen, Naherholungsgebiet Reitbahnsee), kleinflächig Waldflächen, Wohnbauflächen im nördlichen Abschnitt südlich angrenzend (Reitbahnviertel) und im südlichen Abschnitt östlich angrenzend (Jahnviertel)</td><td colspan="2">hohe Auswirkungen, Umwandlung von Grün- und Waldflächen in Verkehrsflächen, Verlust von Wohnbauflächen an der Jahnstraße</td><td>●●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Talsand mit allgemeiner sowie Torf, Moorerde mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt</td><td colspan="2">hohe Auswirkungen, partiell Neuversiegelung und Überbauung von Moor</td><td>●●</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>Datze, Unterbach, Gräben, Reitbahnsee
unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td colspan="2">hohe Auswirkungen, Querung der Datze, des Unterbachs und von Gräben
Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen</td><td>●●</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Verlust von Wald- und Gehölzflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Klima</td><td>Tollense-Niederung als Kaltluftsammel-/-staugebiet mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima, Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Verlust von Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Pflanzen</td><td>differenzierte Biotopstruktur, im südlichsten Abschnitt ein entwässerter Feuchtwald, nördlich anschließend strukturreiche Kleingartenanlagen mit Siedlungsgehölzen und Ruderalfluren sowie Tollense mit gewässerbegleitenden Gehölzsaum, im Abschnitt östlich der Demminer Straße (L 35) Grünflächen am Reitbahnsee, Datze und Siedlungsflächen des Reitbahnviertels</td><td colspan="2">hohe Auswirkungen, Zerschneidung und Beeinträchtigung komplexer Biotopstrukturen (Tollenseniederung, strukturreiche Kleingartenanlagen, Grünflächen am Reitbahnsee, Datze)</td><td>●●</td></tr>
</table>

5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt		
Tiere	Datze und Tollense als wichtige Wanderkorridore für semiaquatische Säugetiere (Fischotter, Biber, Amphibien); Verbund von Tollensesee, Tollense-Niederung und Landgrabental; Datze als Fortpflanzungsstätte für den Biber Bahndämme als potenzieller Lebensraum von Reptilien (Zauneidechse) Gärten, Brach-, Grün- und Waldflächen als Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse, Lebensräume für Reptilien zusätzlich auch Bahndämme und Straßenböschungen) und Amphibien (Reitbahnsee und südlich gelegene aufgelassene und strukturreiche Kleingärten als Lebensraum für Amphibien) Östlich der Demminer Straße: Fledermaus-Winterquartier Brauereikeller Datzeberg, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, im Winter 2022/23 167 Tiere, Quartier von hoher überregionaler Bedeutung, rd. 50 m nördlich der Trasse, Datze und Tollense Jagdgebiet und Leitstruktur für Fledermäuse Altbäume mit Lebensraumpotential für Altholzkäfer (u.a. Eremit)	sehr hohe Auswirkungen: Risiko einer funktionalen Schädigung eines Fledermaus-Winterquartiers östlich der L 35 mit hoher überregionaler Bedeutung (Querung der Datze als Leitlinie für Fledermäuse) Risiko einer bau- und betriebsbedingten Tötung von Tieren (u.a. Fledermäuse, Fischotter, Biber, Reptilien, Amphibien und Brutvögel sowie von Altholzkäfern bzw. deren Entwicklungsformen) im Zuge der Baufeldfreimachung und durch den Verkehr anlagebedingter Verlust bzw. Schädigung (Straßenkörper) und anlagebedingte Zerschneidung von Lebensräumen (Barrierewirkung der Straße) für Fledermäuse, Fischotter, Biber, Reptilien, Amphibien und Brutvögel betriebsbedingte Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Lärm- und Schadstoffeintrag	●●●
Biologische Vielfalt	Datze und Tollense als wichtige Wanderkorridore für semiaquatische Säugetiere (Fischotter, Biber) von besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt Gärten, Brach-, Grün- und Waldflächen als Lebensraum für siedlungsangepasste heimische Tier- und Pflanzenarten mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	hohe Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch Beeinträchtigung des Biotopverbunds im Bereich der Datze- und Tollense-Niederung	●●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Wohnfunktion: Wohnbebauung an der Brauereistraße, am Reitbahnweg sowie an der Jahnstraße Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion: Naherholungsgebiet „Reitbahnsee“, Wanderweg „Grüne Runde“ und nachfolgend genannte Gärten Kleingartenanlagen: - Blumenfreunde e.V. (26) - Am Kuhdamm KTH e.V. (116) - Nordpark V e.V. (Nr. 91, am Reitbahnweg) - Nordpark IV KTH e.V. (Nr. 117, am Schimmelweg) Sonstige Gärten - F 2: Reitbahnviertel – Biberhof - F 4: Reitbahnviertel – Stralsunder Bahn - F 5: Reitbahnviertel – Bruderbruch - F 8: Reitbahnviertel – Bahnlinie Güstrow - G 3: Am Pharmagleis/ Vorderste Straße - G 4: Am Pharmagleis/ Kläranlage - D 2: Datzeviertel – Brauereiviertel/Datze	hohe Auswirkungen, abschnittsweise Beeinträchtigung von Wohnbauflächen und von Erholungsflächen mit besonderer Bedeutung insbesondere durch Verlärmung und Zerschneidung (insbesondere Wohnumfeld Reitbahnviertel/ Jahnviertel, Naherholungsgebiet „Reitbahnsee“, Kleingartenanlagen)	●●
Landschaft	urbaner Raum, Stadtrand, geprägt durch Gärten und Brachflächen mit allgemeiner Bedeutung für das Stadtbild, Reitbahnsee mit umgebenden Grünflächen als Wert- und Funktionselement mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild	hohe Auswirkungen, technische Überformung des grün geprägten Stadtrands, insbesondere Überformung des landschaftlichen Erscheinungsbilds des Reitbahnsees und seines Umfelds	●●

5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt		
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	in der Trasse keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, südlich der Trasse Baudenkmal Demminer Straße 46, Veterinäramt (Umgebungsschutz) in der Trasse keine Bodendenkmale bekannt	geringe Auswirkungen, Umgebung des Baudenkmals ist bereits durch Straßen geprägt Auswirkungen auf Bodendenkmale in Abhängigkeit von Art und Ausprägung eventuell vorgefundener, bislang unbekannter Bodendenkmale	○

Wechselwirkungen

Neubau der Ortsumgehungsstraße mit insgesamt sehr hohen Umweltauswirkungen, insbesondere durch Querung der Datze und Tollense mit ihrer Bedeutung für den Biotopverbund (u.a. Fledermäuse, Fischotter, Biber) sowie durch Zerschneidung und Beeinträchtigung des Wohnumfelds vom Reitbahn- und Jahnviertel sowie Zerschneidung des Naherholungsgebiets Reitbahnsee

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortbestand der gegenwärtigen Biotopstrukturen, Tierbestände und Ausprägungen abiotischer Schutzgüter, des Landschaftsbildes und der ausgeprägten Wohn- und Erholungsfunktionen; aufgrund der Stadtrandlage und der ausgeprägten Nutzungen nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung naturnäherer Zustände

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

<u>Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:</u>

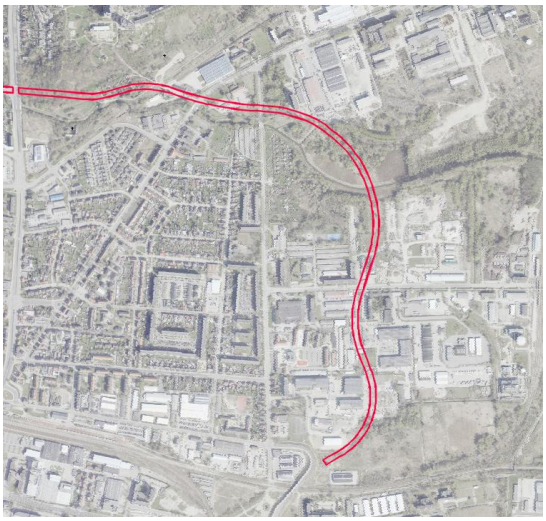
- Lärmschutzmaßnahmen (für den Menschen und für lärmempfindliche Brutvogelarten)
- landschaftsgerechte Eingrünung der Straße
- Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet „Reitbahnsee“, wie z.B. Bauweise in Troglage mit Erdüberdeckung
- Beachtung von Wanderwegen, u.a. Wanderweg „Grüne Runde“
- Anlage von weitspannenden Brückenbauwerken im Zuge der Querung der Datze und der Tollense zur Gewährleistung des Biotopverbunds (u.a. für Fischotter und Biber) und zur Vermeidung von Dammschüttungen als Abflusshindernisse im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Anlage von biber- und ottergerechten Querungsbauwerken im Zuge der Querung von Gräben, die von Bibern und Fischottern genutzt werden
- Ermittlung von Flugrouten/ Flugkorridoren, insbesondere der Einflugkorridore des Fledermaus-Winterquartiers, Errichten von Kollisionsschutzeinrichtungen/ Querungshilfen im Querungsbereich der Einflugkorridore (Aufstellen von Fledermausschutzzäunen, ggf. Einhausung der Trasse)
- Installation einer fledermausangepassten Straßenbeleuchtung
- Erarbeitung eines Lichtkonzeptes insbesondere im Bereich der Einflugschneisen in das Winterquartier, Festlegung von Dunkelkorridoren, ggf. Installation von Sichtschutzblenden (bspw. an Verkehrsschildern) und aktive Beleuchtung gewünschter Meidungsräume
- keine Neuanlage von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken in einem Abstand von 50 m zur Trasse der Ortsumgehungsstraße zur Vermeidung einer Fallenwirkung für Fledermäuse (wasserführende Becken üben eine Attraktionswirkung auf Fledermäuse auf und erhöhen somit die Kollisionsgefahr für Fledermäuse, wenn die Becken zu dicht am Fahrbahnrand angelegt werden)
- Aufwertung/ Anlage neuer Jagdhabitate für Fledermäuse in Verbindung mit einer Quartierneuschaffung
- Schaffung von Ersatzhabitaten für Biber und Fischotter durch naturnahe Gestaltung von Fließgewässerabschnitten
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- Schutz von Vögeln vor Kollision, Optimierung der Trassenführung in Bereichen mit hohem Gefahrenpotenzial, wie z.B. Maßnahmen zur Verringerung der Aufenthaltswahrscheinlichkeit im direkten Trassenumfeld (z.B. Aufwertung von Nahrungsflächen abseits der Trasse; Verzicht auf Anbringung von Sitzwarten), Überspannung von Fließgewässern (Datze, Tollense) mit ausreichend dimensionierten Querungsbauwerken, Kollisionsschutzwände

<u>Hinweise zur Bauausführung:</u>

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- Schutzmaßnahmen für den Fischotter und Biber (Bausuche, Bauzeitenbeschränkung bei entsprechenden Nachweisen, Abdecken von Baugruben)

5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt
	- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und bei Abrissen von baulichen Anlagen, Fledermausquartiersuche rechtzeitig für Gehölzfällungen und Abrissarbeiten - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - Durchführung von erschütterungsintensiven Bauarbeiten mit einer Relevanzschwelle von 0,6 mm/s außerhalb der Wochenstubenzeit (Mitte Mai bis Mitte August) und der Überwinterungszeit (November bis Ende März) von Fledermäusen zur Vermeidung einer Tötung bzw. Störung von Tieren sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - Bauzeitenregelungen zum Schutz von Biber, Fischotter, Amphibien und Reptilien - Aufstellen von Amphibien- und Reptilienschutzzäunen während der Bauphase - Absammeln von Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Abdeckung bzw. Einzäunung von Baugruben, Vorsehen von Ausstiegshilfen - Suche von Altholzkäfer-Brutbäumen rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung sowie bei Positivnachweis Baumerhalt wenn möglich bzw. Umlagerung in Begleitung eines Artexperten - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen

3.2.3 Bewertung Veränderungsfläche 6 – Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt

<table>
<tr><td colspan="2">5</td><td colspan="3">Ortsumgehungsstraße, 2 Bauabschnitt</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Lage:</td><td rowspan="4">im Nordosten Neubrandenburgs, nördlich der Woldegker Straße (B 104)/ Johannesstraße und östlich der Demminer Straße (L 35)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>17</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>rd. 5 ha</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Darstellung in der Neuaufstellung des FNP</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
GGB DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“
Gebietsmerkmale: zwei bedeutende Winterquartiere für Fledermäuse, darunter das Große Mausohr, Brauereikeller 'Datzeberg' und Eiskeller 'Am Friedhof'
anteilig Überschwemmungsgebiet im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V)

im Umfeld:
-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche (Gewerbegebiete Warliner Straße, Ihlenfelder Straße), Grün- und Waldflächen (Datzeniederung, Südhang Datzeberg)</td><td>geringe (Gewerbegebiet Warliner Straße) bis hohe Auswirkungen, Umwandlung von Grün- und Waldflächen in Verkehrsflächen</td><td>○ bis ●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Talsand sowie kleinflächig auf unterem Sand (am Datzeberg) mit allgemeiner und Torf, Moorerde mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt</td><td>hohe Auswirkungen, partiell Neuversiegelung und Überbauung von Moor</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>Datze, berichtspflichtiger WRRL-Wasserkörper
unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>hohe Auswirkungen, Querung der Datze
Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust von Wald- und Gehölzflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Datze-Niederung als Kaltluftsammel-/-staugebiet mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima, Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust von Wald- und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>●</td></tr>
</table>

5	Ortsumgehungsstraße, 2 Bauabschnitt		
Pflanzen	Differenzierte Biotopstruktur, im südlichen Abschnitt überwiegend großflächiges Industriegebiet, nördlich anschließend die Datzeniederung mit Röhrichtflächen und Sumpfweiden-Wäldern, westlich anschließend ein Mosaik aus Siedlungsflächen und Siedlungsgrün, im westlichen Abschnitt ein sonstiger Waldbestand am Südhang des Datzebergs	hohe Auswirkungen, Zerschneidung und Beeinträchtigung komplexer Biotopstrukturen (Datzeniederung, Südhang Datzeberg)	●●
Tiere	Fledermaus-Winterquartier Brauereikeller Datzeberg, Großes Mausohr, Wasserfledermaus. Fransenfledermaus, Braunes Langohr, im Winter 2022/23 167 Tiere, Quartier von hoher überregionaler Bedeutung, rd. 50 m nördlich der Trasse, Datze und Tollense Jagdgebiet und Leitstruktur für Fledermäuse Datze als wichtiger Wanderkorridor für semiaquatische Säugetiere (Fischotter, Biber) zwischen der Tollenseniederung und dem großen Landgrabental von besonderer Bedeutung; Datze als Fortpflanzungsstätte für den Biber Gewerbegebiet „Warliner Straße“ als Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse) mit allgemeiner Bedeutung Altbäume mit Lebensraumpotential für Altholzkäfer (u.a. Eremit)	sehr hohe Auswirkungen: Risiko einer funktionalen Schädigung eines Fledermaus-Winterquartiers mit hoher überregionaler Bedeutung (Trassenführung im Einflugkorridor, Lebensraumveränderung und Verlust von Jagdhabitaten im Umfeld des Quartiers) Risiko einer bau- und betriebsbedingten Tötung von Tieren (u.a. Fledermäuse, Fischotter, Biber, Reptilien, Amphibien und Brutvögel und von Altholzkäfern bzw. deren Entwicklungsformen) im Zuge der Baufeldfreimachung und durch den Verkehr anlagenbedingter Verlust (Straßenkörper) und anlagenbedingte Zerschneidung von Lebensräumen (Barrierewirkung der Straße) betriebsbedingte Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Lärm- und Schadstoffeintrag	●●●
Biologische Vielfalt	Fledermaus-Winterquartier und Datze-Niederung mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt Gewerbegebiet „Warliner Straße“ als Lebensraum für siedlungsangepasste heimische Tierarten bzw. als Wuchsort heimischer Pflanzenmit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	hohe Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine funktionale Schädigung eines Fledermaus-Winterquartiers von hoher überregionaler Bedeutung und Beeinträchtigung des Biotopverbunds im Bereich der Datze-Niederung	●●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Wohnbauflächen im nördlichen Bereich der Ihlenfelder Vorstadt mit besonderer Bedeutung für die Wohnfunktion Wanderweg „Grüne Runde“ und Gärten am Datzeberg (D 2: Datzeviertel – Datzeberg/Südhang) mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion	mittlere Auswirkungen, Beeinträchtigung eines lokalen Erholungsraums durch technische Überformung	●
Landschaft	Gewerblich genutzte Flächen (Gewerbegebiete Warliner und Ihlenfelder Straße) als urbane Räume mit allgemeiner Bedeutung für das Stadtbild Datzeniederung mit besonderer Bedeutung als Grünzäsur für das Stadtbild	geringe (Bereich Gewerbegebiete) bis mittlere (Bereich Datzeniederung) Auswirkungen, technische Überformung einer Grünzäsur im Stadtbild	○ bis ●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	in der Trasse keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, südwestlich der Trasse Baudenkmal Demminer Straße 46, Veterinäramt (Umgebungsschutz) in der Trasse keine Bodendenkmale bekannt	geringe Auswirkungen, Umgebung des Baudenkmals ist bereits durch Straßen geprägt Auswirkungen auf Bodendenkmale in Abhängigkeit von Art und Ausprägung eventuell vorgefundener, bislang unbekannter Bodendenkmale	○
Wechselwirkungen			
Neubau einer Ortsumgehungsstraße mit insgesamt sehr hohen Umweltauswirkungen, insbesondere sehr hohe Umweltauswirkungen durch eine funktionelle Schädigung eines landesweit bedeutsamen Fledermaus-Winterquartiers (Brauereikeller Datzeberg) und Querung der Datzeniederung (Biotopverbund, Lebensraum von Biber und Fischotter, Moor); lediglich im Abschnitt Gewerbegebiet Warliner Straße geringe Umweltauswirkungen (Siedlungsfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad im Bestand)		

5	Ortsumgehungsstraße, 2 Bauabschnitt

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortbestand der gegenwärtigen Biotopstrukturen, Tierbestände und Ausprägungen abiotischer Schutzgüter, des Landschaftsbildes und der ausgeprägten Wohn- und Erholungsfunktionen; aufgrund der Stadtrandlage bzw. der Lage in einem Gewerbegebiet und der ausgeprägten Nutzungen nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung naturnäherer Zustände

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

- Lärmschutzmaßnahmen (für den Menschen und lärmempfindliche Brutvögel)
- landschaftsgerechte Eingrünung der Straße
- Beachtung von Wanderwegen, u.a. Wanderweg „Grüne Runde“ und Wanderweg an der Datze
- Anlage von weitspannenden Brückenbauwerken im Zuge der Querung der Datze und der Tollense zur Gewährleistung des Biotopverbunds (u.a. für Fischotter und Biber) und zur Vermeidung von Dammschüttungen als Abflusshindernisse im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Anlage von biber- und ottergerechten Querungsbauwerken im Zuge der Querung von Gräben, die von Bibern und Fischottern genutzt werden
- Anlage von Kleintierdurchlässen bei Positivnachweis (z.B. für Amphibien)
- Ermittlung von Flugrouten/ Flugkorridoren, insbesondere der Einflugkorridore des Fledermaus-Winterquartiers, Errichten von Kollisionsschutzeinrichtungen/ Querungshilfen im Querungsbereich der Einflugkorridore (Aufstellen von Fledermausschutzzäunen, ggf. Einhausung der Trasse)
- Installation einer fledermausangepassten Straßenbeleuchtung
- Erarbeitung eines Lichtkonzeptes insbesondere im Bereich der Einflugschneisen in das Winterquartier, Festlegung von Dunkelkorridoren, ggf. Installation von Sichtschutzblenden (bspw. an Verkehrsschildern) und aktive Beleuchtung gewünschter Meidungsräume
- keine Neuanlage von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken in einem Abstand von 50 m zur Trasse der Ortsumgehungsstraße zur Vermeidung einer Fallenwirkung für Fledermäuse (wasserführende Becken üben eine Attraktionswirkung auf Fledermäuse auf und erhöhen somit die Kollisionsgefahr für Fledermäuse, wenn die Becken zu dicht am Fahrbahnrand angelegt werden)
- Aufwertung/ Anlage neuer Jagdhabitate für Fledermäuse in Verbindung mit einer Quartierneuschaffung
- Schaffung von Ersatzhabitaten für Biber und Fischotter durch naturnahe Gestaltung von Fließgewässerabschnitten
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende, gebäudebrütende und gewässerbewohnende und röhrichtbrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- Schutz von Vögeln vor Kollision, Optimierung der Trassenführung in Bereichen mit hohem Gefahrenpotenzial, wie z.B. Maßnahmen zur Verringerung der Aufenthaltswahrscheinlichkeit im direkten Trassenumfeld (z.B. Aufwertung von Nahrungsflächen abseits der Trasse; Verzicht auf Anbringung von Sitzwarten), Überspannung von Fließgewässern (Datze, Tollense) mit ausreichend dimensionierten Querungsbauwerken, Kollisionsschutzwände

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- Schutzmaßnahmen für den Fischotter und Biber (Bausuche, Bauzeitenbeschränkung bei entsprechenden Nachweisen, Abdecken von Baugruben)
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und bei Abrissen von baulichen Anlagen, Fledermausquartiersuche rechtzeitig für Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung
- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen
- Durchführung von erschütterungsintensiven Bauarbeiten mit einer Relevanzschwelle von 0,6 mm/s außerhalb der Wochenstubenzeit (Mitte Mai bis Mitte August) und der Überwinterungszeit (November bis Ende März) von Fledermäusen zur Vermeidung einer Tötung bzw. Störung von Tieren sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

5	Ortsumgehungsstraße, 2 Bauabschnitt
	- Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - Bauzeitenregelungen zum Schutz von Biber, Fischotter, Amphibien und Reptilien - Aufstellen von Amphibien- und Reptilienschutzzäunen während der Bauphase - Absammeln von Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Abdeckung bzw. Einzäunung von Baugruben, Vorsehen von Ausstiegshilfen - Suche von Altholzkäfer-Brutbäumen rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung sowie bei Positivnachweis Baumerhalt wenn möglich bzw. Umlagerung in Begleitung eines Artexperten - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen

3.2.4 Bewertung Veränderungsfläche 8 – Östlich Hufelandstraße

<table>
<tr><td colspan="2">8</td><td colspan="3">Östlich Hufelandstraße</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Osten Neubrandenburgs, im Südwesten an die Carlshöher Straße angrenzend, Kleingartenanlage Hufelandstraße II e.V.</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>5</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>2,1 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Grünfläche, anteilig Wohnbaufläche</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Grünfläche, Grabeland, keine Dauerkleingärten (gem. Kleingartenentwicklungskonzept mit Stand 2010 als Erhaltungsgebiet, gem. Fortschreibung 2015/Entwurf als Umnutzungspotenzial benannt)</td><td>mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel, anthropogen erheblich überformte Bodenverhältnisse, Vorbelastung durch intensive gärtnerische Nutzung sowie kleinflächig durch Versiegelungen (Lauben, Wege, Terrassen, etc.)</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbaubauflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Freiflächen und partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbauflächen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pflanzen</td><td>strukturarmes Grabeland, Parkplatz, eine Siedlungshecke am Nordwestrand der Anlage</td><td>geringe Auswirkungen, Ersatz von intensiv genutzten Gärten durch Hausgärten, künftig vermehrt Zier-, statt Nutzpflanzen</td><td>○</td></tr>
</table>

8	Östlich Hufelandstraße		
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse (Quartierpotenzial in alten Bäumen und Lauben) und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)	geringe Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung, Abriss von Lauben), Lebensraumverlust von Brutvögeln, ggf. auch von Reptilien, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, künftige Hausgärten mit vergleichbaren Lebensraumfunktionen, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	○
Biologische Vielfalt	intensiv gärtnerisch genutzte Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	geringe Auswirkungen, Hausgärten mit vergleichbarer Bedeutung für die biologische Vielfalt	○
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Fläche mit Bedeutung für die Erholungsfunktion (Grabeland mit Bedeutung für die wohngebietsnahe Erholung)	mittlere Auswirkungen, Verlust einer Fläche mit Bedeutung für die wohnungsnahe Erholungsfunktion (Grabeland)	●
Landschaft	urbaner Raum, Gartenanlage mit allgemeiner Bedeutung als Grünzäsur im Stadtbild	mittlere Auswirkungen, Verlust einer Grünzäsur im Stadtbild	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener Gartenanlage)	keine erkennbaren Auswirkungen	○

Wechselwirkungen

Umwandlung von Grabeland in eine Wohnbaufläche mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung des Standorts, Flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung durch Vermeidung einer Erweiterung von Siedlungsflächen in die Landschaft

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der gärtnerischen Nutzung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

- Erhalt der Siedlungshecke am Nordwestrand der Anlage sowie von sonstigen Bäumen und Gehölzstrukturen
- Zurückdrängen verwilderter Bestände, insbesondere Eschen-Ahorn, Japan-Knöterich und Riesenbärenklau
- Durchgrünung der Wohnbauflächen
- Verbot von Schottergärten
- ggf. Immissionsschutz aufgrund Kieswerk Spargelberg
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Aufhängen von Nistkästen für Vögel
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- fledermausfreundliche Beleuchtung

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Abriss von Lauben
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung

8	Östlich Hufelandstraße
	- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.5 Bewertung Veränderungsfläche 9 – SO Klinikum (Erweiterung)

<table>
<tr><th colspan="2">9</th><th colspan="3">SO Klinikum Erweiterung</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Lage:</td><td rowspan="4">im Osten Neubrandenburgs, südöstlich des Klinikums, im Nordosten an die Carlshöher Straße angrenzend, Kleingartenanlage Hufelandstraße I e.V.</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>5</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>2,0 ha</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Wohnbaufläche, anteilig bereits Sondergebiet „Klinikum"</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Sondergebiet „Klinikum"</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
südwestlich LSG 39a Lindetal</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="3">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>Grünfläche, Grabeland, keine Dauerkleingärten (gem. Kleingartenentwicklungskonzept mit Stand 2010 als Erhaltungsgebiet, gem. Fortschreibung 2015/Entwurf als Umnutzungspotenzial benannt), Ziegengarten, aufgelassene Gärten</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel, kleinflächig auch auf unterem Sand, anthropogen erheblich überformte Bodenverhältnisse, Vorbelastung durch intensive gärtnerische Nutzung sowie kleinflächig durch Versiegelungen (Lauben, Wege, Terrassen, etc.)</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung der Sonderbaubauflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Klima</td><td>Freiflächen und partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung der Sonderbauflächen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Pflanzen</td><td>überwiegend strukturarmes Grabeland, im Südwesten strukturreiches Grabeland und eine jüngere Parkanlage</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen bei Erhalt der jüngeren Parkanlage im Südwesten, Ersatz von Gärten durch Freianlagen</td><td>○</td></tr>
</table>

9	SO Klinikum Erweiterung		
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse (Quartierpotenzial in alten Bäumen und Lauben) und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)	geringe Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust von Brutvögeln, ggf. auch von Reptilien, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, Freianlagen mit vergleichbaren Lebensraumfunktionen, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	○
Biologische Vielfalt	überwiegend intensiv gärtnerisch genutzte Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	geringe Auswirkungen, Freianlagen mit vergleichbarer Bedeutung für die biologische Vielfalt	○
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Fläche mit Bedeutung für die Erholungsfunktion (Grabeland)	mittlere Auswirkungen, Verlust einer Fläche mit Bedeutung für die wohnungsnahe Erholungsfunktion (Grabeland)	●
Landschaft	urbaner Raum, Kleingartenanlage mit allgemeiner Bedeutung als Grünzäsur im Stadtbild	mittlere Auswirkungen, Verlust einer Grünzäsur im Stadtbild	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener Kleingartenanlage)	keine erkennbaren Auswirkungen	○

Wechselwirkungen

Umwandlung von Grabeland in ein Sondergebiet „Klinikum“ mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung des Standorts

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der gärtnerischen Nutzung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

<u>Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:</u>

- Verbot von geschotterten Freianlagengestaltungen
- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen, insbesondere Erhalt der jüngeren Parkanlage im Südwesten
- Zurückdrängen verwilderter Bestände, insbesondere Eschen-Ahorn, Japan-Knöterich und Riesenbärenklau
- Pflanzgebote für Dach- und Fassadenbegrünungen (soweit es die Kliniknutzung zulässt)
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Aufhängen von Nistkästen für Vögel
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- fledermausfreundliche Beleuchtung

<u>Hinweise zur Bauausführung:</u>

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei Baumfällungen und beim Abriss von Lauben
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung
- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen
- bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn)

9	SO Klinikum Erweiterung
	- Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.6 Bewertung Veränderungsfläche 10 – Carlshöhe Nord/ Ortslage

10	**Carlshöhe Nord/ Ortslage**		
Lage:	im Südosten Neubrandenburgs, Carlshöhe, westlich der Lindenhofer Straße	**Umweltfachliche Gesamtbewertung**	**4**
		geringe Auswirkungen	
		mittlere Auswirkungen	
Flächengröße	1,8 ha	hohe Auswirkungen	
Darstellung im wirksamen FNP	gemischte Baufläche	sehr hohe Auswirkungen	
		positive Auswirkungen	
Geplante Darstellung	Wohnbaufläche	**Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus**	
Bestand	 Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026	direkte Betroffenheit: keine im Umfeld: keine	
Schutzgüter	**Bestand/ Bewertung**	**Zu erwartende Auswirkungen**	
Fläche	teils Grünfläche (Kleingartenanlage „Frohe Zukunft e.V.) (gem. Kleingartenentwicklungskonzept mit Stand 2010 als Neuordnungsgebiet, gem. Fortschreibung 2015/Entwurf ebenso, mit langfristiger Option, benannt), teils Siedlungsfläche (Hausgärten)	mittlere Auswirkungen, Umwandlung von bereits überwiegend intensiv gärtnerisch genutzten Grünflächen in eine Wohnbaufläche	●
Boden	Mineralböden auf Geschiebemergel, Vorbelastung durch intensive gärtnerische Nutzung sowie durch Versiegelungen (Straße, Wege, Lauben, Terrassen, etc.)	mittlere Auswirkungen, Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die künftige Wohnbebauung, Betroffenheit von vorbelasteten Böden	●
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung	mittlere Auswirkungen, weitere Versiegelung von Grundwasserneubildungsflächen durch die künftige Wohnbebauung, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer	●
Luft	partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion	geringe Auswirkungen, Durchgrünung der künftigen Wohnbebauung, Bepflanzung der Hausgärten mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion	○
Klima	Freiflächen und partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima	geringe Auswirkungen, Durchgrünung der künftigen Wohnbebauung, Bepflanzung der Hausgärten mit Bedeutung für das lokale Stadtklima	○
Pflanzen	im nördlichen Bereich strukturreiche Kleingärten, Hausgärten; im südlichen Bereich artenreicher Zierrasen, Nutz- und Hausgärten, ein markanter Einzelbaum	geringe Auswirkungen, Reduzierung gärtnerischer genutzter Flächen durch die künftige Wohnbebauung	○
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse (Quartierpotenzial in alten Bäumen und Lauben) und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse) sowie Amphibien (Wechselkröte, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch), die die Veränderungsfläche als Landhabitat bzw. Überwinterungsquartier nutzen könnten	geringe Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust von Brutvögeln, ggf. auch von Reptilien, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, künftige Hausgärten mit vergleichbaren Lebensraumfunktionen,	○

10	Carlshöhe Nord/ Ortslage		
		anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	
Biologische Vielfalt	Kleingärten und Hausgärten mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	geringe Auswirkungen, Hausgärten mit vergleichbarer Bedeutung für die biologische Vielfalt	○
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Fläche mit Erholungsfunktion, Gartenanlage, Hausgärten	mittlere Auswirkungen, Verlust von Flächen mit Bedeutung für die wohnungsnahe Erholungsfunktion	●
Landschaft	urbaner Raum, verstädtertes Dorfgebiet	geringe Auswirkungen, die geplante Wohnbaufläche fügt sich in das vorhandene, bereits verstädterte Ortsbild ein	○
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener Bebauung)	keine erkennbaren Auswirkungen	○

Wechselwirkungen

Umwandlung einer Gartenanlage und sonstigen gärtnerisch genutzten Flächen in eine Wohnbaufläche mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung des Standorts, Flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung durch, Vermeidung einer Erweiterung von Siedlungsflächen in die Landschaft

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der gärtnerischen Nutzung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen (Großgrün)
- Durchgrünung der Wohnbauflächen
- Verbot von Schottergärten
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Aufhängen von Nistkästen für Vögel
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- fledermausfreundliche Beleuchtung
- Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei Baumfällungen und beim Abriss von Lauben
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung
- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen
- bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn)
- Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen
- bodenkundliche Baubegleitung
- Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen
- vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.7 Bewertung Veränderungsfläche 11 – Carlshöhe Ost

<table>
<tr><td colspan="2">11</td><td colspan="3">Carlshöhe Ost</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Südosten Neubrandenburgs, Carlshöhe, östlich der Lindenhofer Straße (im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen B-Plans Nr. 126 „Carlshöhe Ost“)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>7</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>5,6 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">gemischte Baufläche, Grünfläche</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB der Wasserfassung Neubrandenburg

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche (Bauhof der Stadt Neubrandenburg), aufgelassene Friedhofsgärtnerei</td><td>mittlere Auswirkungen, Umnutzung der Fläche des Bauhofs und einer aufgelassenen Grünfläche als Wohnbaufläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel und auf oberem Sand, Vorbelastung durch eine Nutzung als Bauhof, Versiegelung durch Gebäude und Wege, Teilversiegelungen durch Lagerflächen</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden durch die künftige Wohnbebauung</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen durch die künftige Wohnbebauung, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>geringe Auswirkungen, Durchgrünung der künftigen Wohnbebauung, Bepflanzung der Hausgärten mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
</table>

11	**Carlshöhe Ost**		
Klima	Freiflächen und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima	geringe Auswirkungen, Durchgrünung der künftigen Wohnbebauung, Bepflanzung der Hausgärten mit Bedeutung mit Bedeutung für das lokale Stadtklima	○
Pflanzen	einzelner Gebäudebestand, z.T. ungenutzt, Lagerflächen, Ruderalfluren mit Gehölzbestand, teils gemäht, teils brach liegend, im zentralen Bereich kleinflächig gesetzlich geschützte Sand- und Magerrasen, geschützte Bäume	hohe Auswirkungen, Verlust von z.T. gesetzlich geschützten Biotopen und Bäumen, verstärktes Einbringen von fremdländischen Pflanzenarten durch künftige Gartengestaltungen	●●
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und auch Reptilien (Zauneidechse)	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Verlust von entsprechenden Lebensräumen, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	Ruderalfluren mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktionen ausgeprägt, Bauhofgelände und aufgelassene Friedhofsgärtnerei	keine Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsfunktionen	○
Landschaft	urbaner Raum, Bauhofgelände und aufgelassene Friedhofsgärtnerei in einem verstädterten Dorfgebiet	geringe Auswirkungen, Verlust des teils grüngeprägten Bauhofgeländes, künftige Wohnbebauung fügt sich jedoch in das vorhandene Ortsbild ein	○
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener Bebauung)	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen			
Umwandlung einer überwiegend aufgelassenen bzw. untergenutzten Siedlungsfläche in eine Wohnbaufläche mit insgesamt hohen Umweltauswirkungen aufgrund der teilweise bereits fortgeschrittenen Sukzession und der überwiegenden Grünprägung des Standorts, Flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung, Vermeidung einer Erweiterung von Siedlungsflächen in die Landschaft			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Weiterbetrieb des Bauhofs bzw. bei vollständiger Nutzungsauflassung und unterlassener Grundstückspflege sukzessive Waldentwicklung			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Lärmschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung - Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen (Großgrün) - Durchgrünung der Wohnbauflächen - Verbot von Schottergärten - Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen - Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Aufhängen von Nistkästen für Vögel - fledermausfreundliche Beleuchtung - Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung		

11	Carlshöhe Ost
	Hinweise zur Bauausführung: - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.8 Bewertung Veränderungsfläche 12 – Ehemaliges Betonwerk Süd

<table>
<tr><th colspan="2">12</th><th colspan="2">Ehemaliges Betonwerk Süd</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Lage:</td><td rowspan="4">im Süden Neubrandenburgs, im Osten an die Ortsumgehung angrenzend</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>6</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>4,9 ha</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Gewerbliche Baufläche</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Fläche für den Gemeinbedarf/ Schule</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="3">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>Siedlungsfläche, brach liegend, Gebäudebestand des Betonwerks Süd und Flächenversiegelungen überwiegend zurückgebaut</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Talsand und unterem Sand, anthropogen erheblich überformte Bodenverhältnisse, Vorbelastung als Standort eines inzwischen zurückgebauten Betonwerks, gestörte Bodenverhältnisse</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung des Schulgeländes mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Klima</td><td>Freiflächen und partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung des Schulgeländes mit Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Pflanzen</td><td>Ruderalfluren, z.T. Flächen mit Spontanvegetation, partiell Siedlungsgehölze bzw. Vorwald, Parkplatz und Wegeflächen</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Verlust von Wuchsorten heimischer Pflanzenarten, verstärktes Einbringen von fremdländischen Pflanzenarten durch künftige Freianlagengestaltungen</td><td>●</td></tr>
</table>

12	Ehemaliges Betonwerk Süd		
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Verlust von entsprechenden Lebensräumen, insbesondere von Habitaten für Offenlandbrüter, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	innerstädtische Brachfläche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, Siedlungsbrache, Vorbelastung durch Lage an der Ortsumgehung Neubrandenburg	keine Auswirkungen	○
Landschaft	urbaner Raum, Brachfläche im Stadtbild	geringe Auswirkungen, Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche mit Chance für eine positive Neugestaltung des Stadtbilds	○
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt ein Bodendenkmal in Benachbarung, östlich der Umgehungsstraße (Nr. 44, Körpergräberfeld Slawenzeit)	geringe Auswirkungen, aufgrund des Vorkommens eines Bodendenkmals in der unmittelbaren Nachbarschaft kann das Vorkommen eines Bodendenkmals in der Veränderungsfläche nicht ausgeschlossen werden	○

Wechselwirkungen

Umwandlung einer Siedlungsbrache in eine Fläche für den Gemeinbedarf/ Schule mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der bereits erheblich anthropogen überprägten Naturhaushaltsfunktionen, einer erst beginnenden Sukzession und der Lage des Standorts an der Ortsumgehung Neubrandenburg, flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

bei unterlassener Grundstückspflege schrittweise Waldentwicklung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

<u>Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:</u>

- Lärmschutzmaßnahmen für das Schulgelände
- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen sowie von besonnten Ruderalfluren als gliedernde Landschaftselemente und Refugien für Tiere und Pflanzen
- Pflanzgebote für die Begrünung des Pausenhofs sowie für Dach- und Fassadenbegrünungen
- Gestaltung und Gliederung von PKW-Stellflächen durch Baumpflanzungen
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und offenlandbrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Aufhängen von Nistkästen für Vögel
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- fledermausfreundliche Beleuchtung
- Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung

<u>Hinweise zur Bauausführung:</u>

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei Baumfällungen
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung

12	Ehemaliges Betonwerk Süd
	- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.9 Bewertung Veränderungsfläche 14 – 1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage

<table>
<tr><td colspan="2">14</td><td colspan="3">1. Steepenweg – ehem. Putenschlachtanlage</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Lage:</td><td rowspan="4">im Süden Neubrandenburgs, im Osten bzw. Südosten an die Ortsumgehung angrenzend</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>3</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Flächengröße</td><td>3,8 ha</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">gewerbliche Baufläche</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche, stark untergenutzte Gewerbefläche/ Gewerbebrache, ehemalige Putenschlachtanlage, Gebäudebestand mit geringfügiger gewerblicher Nachnutzung (Bereich Logistik)</td><td>geringe Auswirkungen, Wiedernutzbarmachung einer stark untergenutzten Siedlungsfläche</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf unterem Sand, anthropogen erheblich überformte Bodenverhältnisse, Vorbelastung durch großflächige Versiegelungen der ehem. Putenschlachtanlage (Gebäude, Wege, Plätze, etc.)</td><td>geringe Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden mit großflächigen Versiegelungen im Bestand</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>geringe Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen begrenzt aufgrund bereits bestehender großflächiger Versiegelungen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbaubauflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>partieller Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbauflächen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
</table>

14	1. Steepenweg – ehem. Putenschlachtanlage		
Pflanzen	großer Anteil an vegetationsfreien Flächen (Gebäudebestand, Flächenversiegelungen), randlich Zierrasen, Ruderalfluren und Flächen mit Spontanvegetation, im Süden eine geschützte Baumhecke	mittlere Auswirkungen (bei Erhalt der geschützten Baumhecke im Süden der Fläche), Verlust von Wuchsorten heimischer Pflanzenarten, verstärktes Einbringen von fremdländischen Pflanzenarten durch künftige Gartengestaltungen	●
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Verlust von entsprechenden Lebensräumen durch Umwandlung in Wohnbaufläche und Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	innerstädtische Brachfläche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, Gewerbebrache, Vorbelastung durch Lage an der B 96 Ortsumgehung Neubrandenburg	keine Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsfunktionen	○
Landschaft	urbaner Raum, Brachfläche im Stadtbild, visueller Störreiz durch einen noch vorhandenen, aufgelassenen Gebäudebestand	geringe Auswirkungen, Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche mit Chance für eine positive Neugestaltung des Stadtbilds	○
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund vorhandener Bebauung)	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen			
Umwandlung einer Siedlungsbrache in eine Wohnbaufläche mit insgesamt geringen Umweltauswirkungen aufgrund der bereits erheblich anthropogen überprägten Naturhaushaltsfunktionen, einer erst beginnenden Sukzession und der Lage des Standorts an der Ortsumgehung Neubrandenburg, flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Verfall der baulichen Anlagen, schrittweise Gehölzentwicklung auf nicht versiegelten Flächen			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Lärmschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung - Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen (Großgrün), insbesondere Erhalt der geschützten Baumhecke im Süden der Veränderungsfläche, sowie Erhalt von besonnten Ruderalfluren als gliedernde Landschaftselemente und Refugien für Tiere und Pflanzen - Durchgrünung der Wohnbauflächen - Verbot von Schottergärten - Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen - bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - fledermausfreundliche Beleuchtung - Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse - Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung		

14	1. Steepenweg – ehem. Putenschlachtanlage
	Hinweise zur Bauausführung: - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.10 Bewertung Veränderungsfläche 16 – Bethanienberg, Werbelicht Jahn

<table>
<tr><td colspan="2">16</td><td colspan="3">Bethanienberg, Werbelicht Jahn</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Süden Neubrandenburgs, östlich der Neustrelitzer Straße, nördlich Ortsumgehung</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>6</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>0,6 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>gewerbliche Baufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche (Brachfläche, ehemals gewerblich bzw. zum Wohnen genutzte Fläche, Gebäudebestand, u.a. die Ruine eines Wohnhauses, und Flächenversiegelungen überwiegend zurückgebaut)</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Grünfläche in eine Baufläche ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel
Vorbelastung durch eine inzwischen zurückgebaute gewerbliche Bebauung (gestörte Bodenverhältnisse)</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>Kupfermühlengraben, verrohrt (parallel zur Neustrelitzer Straße), unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>Freifläche mit allgemeinen lufthygienischen Funktionen</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen kann lufthygienische Funktionen übernehmen ○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Freifläche mit allgemeinen stadtklimatischen Funktionen</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen kann stadtklimatische Funktionen übernehmen ○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pflanzen</td><td>Ruderalfluren mit vereinzelten Trockenrasenarten, im Nordosten randlicher Gehölzaufwuchs</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Verlust von Ruderalfluren mit Trockenrasenarten ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tiere</td><td>Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse) mit erheblich eingeschränkten Lebensraumfunktionen aufgrund der Lage an der stark befahrenen Neustrelitzer Straße</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung, Verlust von straßennahen Ruderalfluren mit erheblich eingeschränkten Lebensraumfunktionen für die heimische Fauna, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben ○</td></tr>
</table>

16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn		
Biologische Vielfalt	innerstädtische Brachfläche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Landschaft	urbaner Raum, grüner Stadteingang, östlich angrenzend Landschaftsbildraum „Hochfläche Tannenkrug“ (V 6-24), Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung (A.b.), Landschaftsbildbewertung gering bis mittel	mittlere Auswirkungen, bauliche Überprägung des grünen Stadteingangs	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt (Vorkommen unwahrscheinlich aufgrund ursprünglich vorhandener Bebauung)	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen			
Flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsbrache mit mittleren Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild, bauliche Überprägung des grünen Stadteingangs			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Fortführung der Grünflächenpflege			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Eingrünung des Standorts, insbesondere zur Neustrelitzer Straße zur Wahrung des grünen Stadteingangs, z.B. durch die Neupflanzung einer Baumreihe an der Neustrelitzer Straße - Pflanzgebote für die Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen, wie z.B. für Dach- und Fassadenbegrünungen und für die Gestaltung und Gliederung von PKW-Stellflächen - Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen - bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - fledermausfreundliche Beleuchtung - Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse - Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung Hinweise zur Bauausführung: - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)		

3.2.11 Bewertung Veränderungsfläche 17 – Am Behördenzentrum, Kirschenallee

<table>
<tr><td colspan="2">17</td><td colspan="3">Am Behördenzentrum, Kirschenallee</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Lage:</td><td rowspan="4">im Süden Neubrandenburgs, westlich des Behördenzentrums, Standort nördlich der ehem. Stasi-Haftanstalt (Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Sportpark Lindenberg“)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>12</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>2,8 ha</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Wohnbaufläche, Grünfläche</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
geringfügige Überschneidung mit westlich angrenzendem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“

im Umfeld:
westlich angrenzend LSG 45 „Tollensebecken“</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche (Brachfläche, Gebäude, Sportplatz), im zentralen Bereich Waldfläche</td><td>hohe Auswirkungen, Waldumwandlung für Wohnbauflächenentwicklung erforderlich</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel und auf unterem Sand, Vorbelastung durch Versiegelungen (Gebäude, Plätze, Wege) und einen ehemaligen Sportplatz</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust von Gehölzbeständen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Gehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust von Gehölzbeständen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pflanzen</td><td>überwiegend Vorwald, Sportplatz aufgelassen mit Ruderalfluren, Gebäudebestand aufgelassen, im Hangbereich Wald</td><td>hohe Auswirkungen, Verlust einer Fläche mit fortgeschrittener Gehölzsukzession, verstärktes Einbringen von fremdländischen Pflanzenarten durch künftige Gartengestaltungen</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tiere</td><td>Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse)</td><td>mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Verlust von entsprechenden Lebensräumen,</td><td>●</td></tr>
</table>

17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee		
		insbesondere von Habitaten für Offenlandbrüter, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	
Biologische Vielfalt	Brachfläche am Stadtrand mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, aufgelassener Sportplatz	geringe Auswirkungen, Standort mit potenzieller Erholungseignung	○
Landschaft	urbaner Raum geprägt durch Gehölzaufwuchs und aufgelassenem Gebäudebestand, Mauern und Wachtürme ortsbildprägend	mittlere Auswirkungen, bauliche Überprägung einer Stadtrandlage	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Standort mit historischer Bedeutung, zur ehem. Stasi-Haftanstalt gehörig, teilweise Baudenkmal (Mauer und Wachtürme)	mittlere Auswirkungen, Überbauung eines Standorts mit kurzzeitiger historischer Bedeutung (Stasi-Haftanstalt)	●

Wechselwirkungen

Umwandlung einer Siedlungsbrache in eine Wohnbaufläche mit insgesamt sehr hohen Umweltauswirkungen aufgrund der bereits an diesem Standort fortgeschrittenen Sukzession

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

bei andauernder unterlassener Grundstückspflege Waldentwicklung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

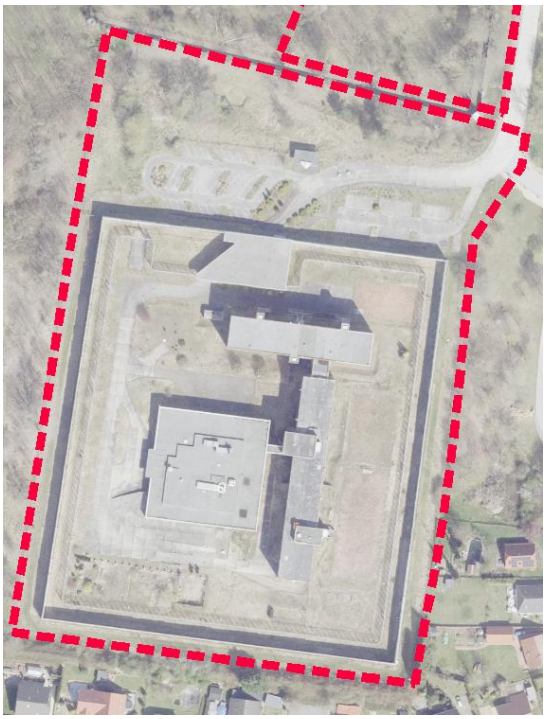
- Erhalt der Mauer und der Wachtürme der ehemaligen Stasi-Haftanstalt
- Entwicklung einer Pufferzone zum GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ sowie zum LSG Nr. 45 „Tollensebecken“
- Erhalt der strukturreichen Waldränder
- Einhaltung des 30 m-Waldabstands bei der Errichtung baulicher Anlagen
- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen (Großgrün)
- Durchgrünung der Wohnbauflächen
- Verbot von Schottergärten
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- fledermausfreundliche Beleuchtung
- Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung
- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen
- ggf. Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere

17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee
	- bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.12 Bewertung Veränderungsfläche 18 – Am Behördenzentrum, ehem. JVA

<table>
<tr><td colspan="2">18</td><td colspan="3">Am Behördenzentrum, ehem. JVA</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Süden Neubrandenburgs, westlich des Behördenzentrums, Standort der ehem. Stasi-Haftanstalt bzw. der JVA</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>6</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Flächengröße</td><td>3,4 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Sondergebiet Justizvollzugsanstalt, Grünfläche</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td>Bestand</td><td colspan="2">
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
im Nordwesten geringfügige Überschneidung mit dem angrenzenden Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“

im Umfeld:
westlich LSG 45 „Tollensebecken“</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>Siedlungsfläche (ehemalige JVA/ Stasi-Haftanstalt, mit Parkplatz)</td><td>mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Siedlungsbrache in Wohnbaufläche sowie von Grünflächen in eine Wohnbaufläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel, Vorbelastung durch großflächige Versiegelungen der ehem. JVA (Gebäude, Plätze, Wege, etc.)</td><td>geringe Auswirkungen, Standort mit großflächigen Versiegelungen im Bestand</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>geringe Auswirkungen, Standort mit geringer Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen aufgrund großflächiger Versiegelungen im Bestand</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>stark versiegelter Standort ohne erkennbare Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>geringe Auswirkungen, Standort ohne erkennbare Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Klima</td><td>stark versiegelter Standort ohne erkennbare Wohlfahrtsfunktionen für das lokale Stadtklima</td><td>geringe Auswirkungen, Standort ohne erkennbare Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td>○</td></tr>
</table>

18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA		
Pflanzen	überwiegend stark versiegelter Standort, im Norden Parkplatzflächen und ein geschützter Sandmagerrasen	geringe Auswirkungen im zentralen Bereich (Standort mit geringem Vegetationsbestand aufgrund großflächiger Versiegelungen im Bestand) sowie hohe Auswirkungen im nördlichsten Bereich (Verlust von Sandmagerrasen)	○/ ●●
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und ggf. auch Reptilien (Zauneidechse), Lebensraumeignung überwiegend im nördlichen Bereich ausgeprägt	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Verlust von entsprechenden Lebensräumen, insbesondere von Habitaten von Offenlandbrütern, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	stark versiegelter Standort ohne erkennbare Bedeutung für die biologische Vielfalt, lediglich im nördlichen Bereich ein geschützter Sandmagerrasen mit Standortbedingungen für seltene Tier- und Pflanzenarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tier- und Pflanzenarten infolge Überbauung eines geschützten Sandmagerrasens	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, ehem. JVA	geringe Auswirkungen, Standort ohne Wohn- und Erholungsfunktion	○
Landschaft	urbaner Raum, JVA-Gelände als Zäsur im Stadtbild, Gebäudebestand mit visuellem Störreiz im Landschafts- bzw. Ortsbild	positive Auswirkungen, Rückbau der Zäsur, künftige Wohnbaufläche fügt sich in das Stadtbild ein	+
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Standort mit historischer Bedeutung (kurzzeitig Stasi-Haftanstalt), Gebäudebestand aufgrund von Umbauten nach der Wende kein Denkmalwert	mittlere Auswirkungen, Überbauung eines Standorts mit kurzzeitiger historischer Bedeutung (Stasi-Haftanstalt)	●
Wechselwirkungen			
Umwandlung einer Siedlungsbrache in eine Wohnbaufläche mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der Überplanung eines Sandmagerrasens im nördlichen Bereich			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Verfall der baulichen Anlagen, bei andauernder unterlassener Grundstückspflege Waldentwicklung möglich			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Entwicklung einer Pufferzone zum GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ sowie zum LSG Nr. 45 „Tollensebecken“ - Erhalt der strukturreichen Waldränder - Einhaltung des 30 m-Waldabstands bei der Errichtung baulicher Anlagen - Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich (Großgrün) - Erhalt des Sandmagerrasens im nördlichen Bereich - Durchgrünung der Wohnbauflächen - Verbot von Schottergärten - Einrichtung einer Gedenkstätte, Einbindung in ein Gedenkstättenkonzept - Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen - bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse - fledermausfreundliche Beleuchtung - Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung		

18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA
	Hinweise zur Bauausführung: - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - ggf. Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere - bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.13 Bewertung Veränderungsfläche 19 – Gartenstadt Fünfeichen

<table>
<tr><td colspan="2">19</td><td colspan="3">Gartenstadt Fünfeichen</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Lage:</td><td rowspan="2">im Süden Neubrandenburgs, Kasernenstandort „Fünfeichen“ (anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“, im Verfahren)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>6</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>13,7 ha</td><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td>Sondergebiet Bund, kleinflächig Maßnahmenfläche</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Westlich der Straße: Wohnbaufläche (4,8 ha)
Östlich der Straße: Wohnbaufläche/ Gemischte Baufläche (8,2 ha)
Verkehrsfläche (0,7 ha)</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Siedlungsfläche (ehem. Kasernengelände, Gebäude, Sportplatz, Parkplatz)</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Wiedernutzbarmachung einer aufgelassenen militärischen Liegenschaft ○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel und auf unterem Sand, kleinflächig auch Niedermoor, Vorbelastung durch großflächige Versiegelungen der ehem. Kaserne (Gebäude, Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze) und einen Sportplatz</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, westlich und nördlich Fünfeichener Teich, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td colspan="2">mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch Einhaltung des 50 m-Gewässerschutzstreifens zum Fünfeichener Teich ●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>Baumbestand mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion vorhanden</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbau- und gemischten Bauflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion ○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Freianlagen und Bäume mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima</td><td colspan="2">geringe Auswirkungen, Begrünung der Wohnbau- und gemischten Bauflächen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima ○</td></tr>
<tr><td colspan="3">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td><td colspan="2" rowspan="2">direkte Betroffenheit:
südlich Überlagerung in einem rd. 15 bis 30 m breiten Streifen mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“

im Umfeld:
keine</td></tr>
</table>

19	Gartenstadt Fünfeichen		
Pflanzen	Blockbebauung mit parkartiger Freianlage mit artenreichem Zierrasen, Sportplatz und baumbestandener Parkplatz mit angrenzenden Rasenflächen in beginnender Sukzession, Alleebaumbestand an der Straße „Fünfeichen“	mittlere Auswirkungen, Teilverlust von Grünflächen durch die geplante Bebauung, Fällung von Einzelbäumen	●
Tiere	Lebensraum u.a. von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Brutvögeln (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäusen, Reptilien (u.a. Zauneidechse), Amphibien (u.a. Kammmolch und Moorfrosch), Fischotter (eine Aktivitätsroute), potenzieller Lebensraum des Eremiten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. beim Umbau des Gebäudebestands, Verlust bzw. Teilverlust entsprechender Lebensräume, ggf. Verlust von Bäumen mit Lebensraumpotenzial für den Eremiten, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	aufgelassenes Militärgelände mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, ehem. Kasernengelände, ausgenommen Landwehr mit Wanderweg „Grüne Runde“ (Geh- und Radweg an der Landwehr sowie entlang der Straße Fünfeichen)	geringe Auswirkungen bei Erhalt des Erholungsraumes an der Landwehr	○
Landschaft	Lage im Landschaftsbildraum „Hochfläche Tannenkrug“ (V 6-24), Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung (A.b.), Landschaftsbildbewertung gering bis mittel, Vorbelastung durch vorhandenes Kasernengelände	mittlere Auswirkungen, weitere Überformung des Landschaftsbilds durch Wohnbebauung	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, südlich Bodendenkmal Landwehr, darüber hinaus Vorkommen weiterer Bodendenkmale bekannt (Nr. 75, 77, 79 und 92, diverse Siedlungen verschiedener Epochen, Neolithikum, Bronzezeit, römische Kaiserzeit, Slawenzeit),	geringe Auswirkungen bei Beachtung des Bodendenkmals Landwehr und bei Sicherung der Bodendenkmale durch Dokumentation und soweit erforderlich und möglich durch Bergung	○
Wechselwirkungen			
Umwandlung eines aufgelassenen Kasernengeländes in eine Wohnbaufläche mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen aufgrund der baulichen Vornutzung des Standorts und der erst auf Teilflächen beginnenden Sukzession, Flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung anstelle einer Erweiterung von Siedlungsflächen in die Landschaft mit den entsprechenden Auswirkungen auf sämtliche Umweltschutzgüter			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Nutzung des Gebäudebestands in seiner jetzigen Ausprägung, bei Nutzungsauflassung schrittweise Gehölzentwicklung			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Einhaltung und Grüngestaltung des 50 m-Gewässerschutzstreifens am Fünfeichener Teich, Entwicklung als Bestandteil des örtlichen Biotopverbunds - Beachtung des Bodendenkmals „Landwehr“, Einbindung in eine Grünfläche als Bestandteil des örtlichen Biotopverbunds - Erhalt klimatischer Ausgleichsräume - Beachtung des Wanderwegs „Grüne Runde“ - größtmögliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz - Erhalt von Bäumen (insbesondere des Alleebaumbestands an der Straße „Fünfeichen“) und von sonstigen Gehölzstrukturen sowie Erhalt und Schutz von Bäumen mit Lebensraumpotenzial für den Eremiten - Durchgrünung der Wohnbauflächen - Verbot von Schottergärten		

19	Gartenstadt Fünfeichen
	- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - fledermausfreundliche Beleuchtung - Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse <u>Hinweise zur Bauausführung:</u> - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - Durchführung von Reptilien- und Amphibienschutzmaßnahmen, Absammeln von Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.14 Bewertung Veränderungsfläche 20 – Broda Neukrug

<table>
<tr><td colspan="2">20</td><td colspan="3">Broda Neukrug</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Westen Neubrandenburgs, an der Weitiner Straße (im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen B-Plans Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>9</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>6,1 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">gewerbliche Baufläche, Sondergebiet „Forschung“</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche (5,9 ha), randlich SO Forschung (bestehender Parkplatz) und Grün-/Maßnahmenfläche (zur Ölmühlenbachniederung)</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
nördlich der B 104: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2445-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="3">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>Siedlungsfläche: gewerblich genutzte Fläche, Wohnbaufläche (ein Grundstück), Brachfläche mit überwiegend zurückgebautem Gebäudebestand und Flächenversiegelungen; Grünfläche: Kleingärten (in Nutzung und aufgegebene) sowie Waldfläche</td><td>hohe Auswirkungen, anteilig Umwandlung von Grünflächen und Waldflächen in Siedlungsfläche, ansonsten Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Siedlungsfläche</td><td>●●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel, Vorbelastung durch vorhandene und ehem. Bebauung, Versiegelung durch Gebäude, Wege, Plätze bzw. gestörte Bodenverhältnisse nach Rückbau von Versiegelungen</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, östlich Ölmühlenbach, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>partieller Gehölzaufwuchs mit allgemeiner Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion vorhanden</td><td>geringe Auswirkungen, Verlust von Flächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion, Begrünung der Wohnbauflächen mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>○</td></tr>
</table>

20	Broda Neukrug		
Klima	Freiflächen und Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für das lokale Stadtklima	geringe Auswirkungen, Verlust von Flächen mit stadtklimatischen Wohlfahrtsfunktionen, Begrünung der Wohnbauflächen mit Bedeutung für das lokale Stadtklima	○
Pflanzen	Gewerbliche und Wohnbebauung, umgeben von einem Biotopkomplex aus Gras- und Ruderalfluren mit Gehölzflächen, Wald und Gärten	mittlere Auswirkungen, Verlust von Gras- und Ruderalfluren sowie von Wald- und Gehölzflächen, Fällung von Einzelbäumen	●
Tiere	Lebensraum u.a. von siedlungsangepassten bzw. -toleranten Arten, u.a. Brutvögel (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäuse und Reptilien, Ölmühlenbach als Wanderkorridor für Fischotter und Biber	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung. Verdrängung von Tieren durch die geplante Bebauung und die damit einhergehenden Nutzungsintensivierungen, Verlust von entsprechenden Tierlebensräumen, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	Brachfläche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt als Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste heimische Tierarten	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung der Fläche	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	ein Wohngrundstück, kleine Gartenanlage, überwiegend Brache, ein Bauunternehmen, Lage an der B 104 Weitiner Straße	mittlere Auswirkungen, Überbauung einer Grünzäsur als potenzieller Erholungsraum sowie Verlust von Gärten mit Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung	●
Landschaft	Lage im Landschaftsbildraum „Tal des Tollenseflusses“ (V 6-7), Landschaftsbildtyp der großen Talungen und Niederungen mit einem Fluss oder weiträumigen Grabensystem im Zentrum unter dominanter Grünlandnutzung (B.a.), Landschaftsbildbewertung sehr hoch, Vorbelastung insbesondere durch vorhandene Bebauungen, Weitiner Straße und brach liegender, ehemals bebauter Flächen	mittlere Auswirkungen, Verlust einer Grünzäsur im Stadtbild	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, ein Bodendenkmal bekannt (Nr. 15, Fundstreuung Slawenzeit, Spätmittelalter)	mittlere Auswirkungen durch Überbauung eines Bodendenkmals (Sicherung des Bodendenkmals durch Dokumentation und soweit erforderlich und möglich durch Bergung)	●
Wechselwirkungen			
Umwandlung eines Komplexes aus bereits bebauten Flächen, Wald- und sonstige Gehölzflächen, Offenland und Gärten in eine Wohnbaufläche mit insgesamt hohen Auswirkungen aufgrund der in der Summe an diesem Standort vielfältig ausgeprägten Naturhaushalts- und Biotopfunktionen			
Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung			
Fortführung der jetzigen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Gärten), ggf. Fortschreiten der Waldentwicklung auf aufgelassenen Grundstücksflächen			
Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden			
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung: - Einhaltung des 50 m-Gewässerschutzstreifens am Ölmühlenbach, Entwicklung als Bestandteil des örtlichen Biotopverbunds - Erhalt klimatischer Ausgleichsräume - Durchgrünung der Bauflächen - Verbot von Schottergärten		

20	Broda Neukrug
	- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen - Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen - bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien - fledermausfreundliche Beleuchtung - Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse <u>Hinweise zur Bauausführung:</u> - Sicherung des Bodendenkmals durch Dokumentation und soweit erforderlich und möglich durch Bergung - Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz - ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei Baumfällungen und beim Gebäudeabriss/ -umbau - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung - Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - bei Positivnachweis Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.15 Bewertung Veränderungsfläche 22 – Weitin Hollerbusch

<table>
<tr><td colspan="2">22</td><td colspan="3">Weitin Hollerbusch</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Lage:</td><td rowspan="2">im Westen Neubrandenburgs, Weitin, südlich Ortsmitte (im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“)</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>10</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Flächengröße</td><td>24,3 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Fläche für die Landwirtschaft, kleinflächig Grünfläche</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Geplante Darstellung</td><td>Wohnbaufläche (22,7 ha)
Gemeinbedarfsfläche (1,6 ha)</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestand</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIB der Wasserfassung Neubrandenburg

im Umfeld:
keine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fläche</td><td>Fläche für die Landwirtschaft</td><td>hohe Auswirkungen, Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Siedlungsfläche</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel, Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung</td><td>hohe Auswirkungen, Neuversiegelung und Überbauung von baulich nicht vorbelasteten Böden</td><td>●●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung (Trinkwasserschutzzone IIIB)</td><td>mittlere Auswirkungen, Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer</td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">Luft</td><td>Baumhecken mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion</td><td>bei Erhalt der Baumhecken keine erkennbaren Auswirkungen</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">Klima</td><td>Standort mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust eines Standorts mit Kaltluftproduktionsfunktion, Verlust von Böden als CO_2-Speicher</td><td>●</td></tr>
</table>

22	Weitin Hollerbusch		
Pflanzen	intensiv genutzte Ackerfläche, entlang der Ost- und Westgrenze gesetzlich geschützte Baumhecken	bei Erhalt der Baumhecken, geringe Auswirkungen, überwiegend Verlust von Biotopen mit einem geringen naturschutzfachlichen Wert	○
Tiere	Ackerflächen mit Lebensraumpotential für offenlandbewohnende Tierarten (offenlandbrütende Vogelarten), Baumhecken mit Lebensraumpotential für Gehölz bewohnende Tierarten (gehölzbrütende Vogelarten, Jagdhabitat und Quartierstandort von Fledermäusen), östliche Hecke mit Lebensraumpotential für Altholzkäfer, Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich des Standorts Lebensraum von Reptilien	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Zuge der Baufeldfreimachung, Verlust von Lebensräumen offenlandbewohnender Tierarten, Schaffung von Lebensräumen siedlungsangepasster Tierarten, ggf. Verlust von Fledermausquartieren, anlagebedingtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision an Fensterscheiben	●
Biologische Vielfalt	Offenland-Standort mit allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt	mittlere Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Verdrängung von offenlandbewohnenden Tierarten (insbesondere Feldvögel)	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	keine Wohn- und Erholungsfunktion ausgeprägt, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, östlich angrenzend eine größere Wohnbaufläche	geringe Auswirkungen durch Überbauung des Wohnumfelds der östlich angrenzenden Wohnbauflächen	○
Landschaft	Lage im Landschaftsbildraum „Heckenlandschaft um Wulkenzin“ (V 6-22), Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung (A.b.), Landschaftsbildbewertung mittel bis hoch, Vorbelastung durch Ortsrandlage	hohe Auswirkungen, Verlust und bauliche Überprägung eines mittel- bis hochwertigen Landschaftsbildraums	●●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt	keine erkennbaren Auswirkungen (sofern keine bislang unbekannten Bodendenkmale vorhanden sind)	○

Wechselwirkungen

Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche mit insgesamt sehr hohen Umweltauswirkungen, Erweiterung von Siedlungsflächen in die Landschaft mit insbesondere hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung baulich nicht vorgeprägter Flächen

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fortführung der Ackernutzung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:

- Erhalt der Baumhecken und Einbindung der Baumhecken in extensiv als Grünland zu nutzende, mind. 10 m breite Pufferzonen
- Durchgrünung der Wohnbauflächen
- Verbot von Schottergärten
- Erhalt von Bäumen und von sonstigen Gehölzstrukturen
- Einhaltung einer Pufferzone zu einem südwestlich gelegenen Feuchtbiotop
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölz- und offenlandbrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- fledermausfreundliche Beleuchtung
- Quartiersuche und bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Hinweise zur Bauausführung:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) sowie Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung

22	Weitin Hollerbusch
	- ggf. im nördlichen Bereich Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Bauphase, Absammeln von Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen - vogelfreundliche Verglasung (Schutz vor Vogelschlag)

3.2.16 Bewertung Veränderungsfläche 24 – Photovoltaik an der Südstraße

<table>
<tr><td colspan="2">24</td><td colspan="3">Photovoltaik an der Südstraße</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Lage:</td><td rowspan="3">im Norden Neubrandenburgs, zwischen der Südstraße und den Eisenbahnstrecken nach Friedland und zum Flugplatz Trollenhagen</td><td>Umweltfachliche Gesamtbewertung</td><td>6</td></tr>
<tr><td>geringe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>mittlere Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Flächengröße</td><td>13,7 ha</td><td>hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Darstellung im wirksamen FNP</td><td rowspan="2">Grünfläche (ohne Zweckbestimmung, da im Kleingartenkonzept als Rückbaugebiet benannt)</td><td>sehr hohe Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>positive Auswirkungen</td><td></td></tr>
<tr><td>Geplante Darstellung</td><td>Sondergebiet „Solarenergie“</td><td colspan="2">Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus</td></tr>
<tr><td>Darstellung in der Neuaufstellung des FNP</td><td>
Luftbild: GeoBasis-DE/M-V 2026</td><td colspan="2">direkte Betroffenheit:
keine

im Umfeld:
ca. 350 m nördlich GGB DE 2445-303 „Trollenhagen, Bunker“
Gebietsmerkmale: bedeutendes Winterquartier für Fledermäuse, darunter das Große Mausohr und die Teichfledermaus, im erhalten gebliebenen Keller eines Garnisonsgebäudes</td></tr>
<tr><td>Schutzgüter</td><td>Bestand/ Bewertung</td><td colspan="2">Zu erwartende Auswirkungen</td></tr>
<tr><td>Fläche</td><td>Grünfläche, teilweise aufgelöste Kleingartenanlage (Trollenhagen Süd e.V.), gem. Kleingartenentwicklungskonzept Stand 2010 als Neuordnungsgebiet bzw. Rückbaugebiet benannt (Folgeflächennutzung vorzugsweise landwirtschaftliche Grünlandnutzung)</td><td>mittlere Auswirkungen, Umwandlung einer Grünfläche in eine Siedlungsfläche</td><td>●</td></tr>
<tr><td>Boden</td><td>Mineralböden auf Geschiebemergel (östl. Bereich) und unterem Sand (westl. Bereich), Vorbelastung durch eine inzwischen aufgelassene intensive ackerbauliche Nutzung sowie durch eine gärtnerische Nutzung</td><td>geringe Auswirkungen, geringer Umfang Neuversiegelung durch Aufständerungen der Modultische und Nebenanlagen der PV-Freiflächenanlage</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Wasser</td><td>keine Oberflächengewässer vorhanden, unversiegelte Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</td><td>geringe Auswirkungen, keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, geringer Umfang der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Luft</td><td>Freiflächen mit allgemeiner lufthygienischer Bedeutung</td><td>geringe Auswirkungen, Erhalt des Offenlands</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Klima</td><td>Freiflächen mit allgemeiner lokalklimatischer Bedeutung, Kaltluftabflussfläche</td><td>geringe Auswirkungen, Erhalt des Offenlands</td><td>○</td></tr>
<tr><td>Pflanzen</td><td>im zentralen Bereich ruderaler Kriechrasen, im südlichen Bereich überwiegend strukturreiche Gartenanlagen, randlich Gehölzstrukturen mit z.T. gesetzlichem Schutz</td><td>mittlere Auswirkungen, Verlust eines strukturreichen Biotopkomplexes mit z.T. geschützten Gehölzen</td><td>●</td></tr>
</table>

24	Photovoltaik an der Südstraße		
Tiere	Lebensraum, u.a. von Brutvögel (Gehölzbrüter, Offenlandbrüter, Gebäudebrüter), Fledermäusen und ggf. auch von Reptilien (Zauneidechse) sowie von Amphibien, die die Veränderungsfläche als Landhabitat bzw. Überwinterungsquartier nutzen könnten; darüber hinaus potenzieller Lebensraum von Altholzkäfern	mittlere Auswirkungen, Risiko einer Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen Reptilien und Altholzkäfern (bzw. deren Entwicklungsformen) im Zuge der Baufeldfreimachung, Überprägung eines komplexen Lebensraums von Tieren, ggf. Verlust von Fledermausquartieren und Jagdhabitaten sowie Beeinträchtigungsrisiko für Flugrouten, Erheblichkeit der Auswirkungen abhängig vom Modulreihenabstand und allgemein von der Flächenbelegung	●
Biologische Vielfalt	Standort mit allgemeiner Bedeutung für die genetische, Arten- und Ökosystemvielfalt	mittlere Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Risiko einer Verdrängung von offenlandbewohnenden Tierarten	●
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Fläche mit partieller Bedeutung für die Erholungsfunktion (Kleingartenanlage mit Bedeutung für die wohngebietsnahe Erholung)	mittlere Auswirkungen, Verlust von Gärten mit Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung	●
Landschaft	im Rahmen der landesweiten Analyse erfasst als urbaner Raum, Grünzäsur im Stadtbild	mittlere Auswirkungen, technische Überformung einer Grünzäsur im Stadtbild	●
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden, keine Bodendenkmale bekannt	keine erkennbaren Auswirkungen	○

Wechselwirkungen

Umwandlung einer teilweise aufgelösten Kleingartenanlage in ein Sondergebiet „Solarenergie“ mit insgesamt mittleren Umweltauswirkungen insbesondere durch Überbauung eines komplexen Tierlebensraumes, als Fläche für die Nutzung erneuerbarer Energien Beitrag zum Klimaschutz

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

sukzessive Aufgabe der auf Teilflächen noch vorhandenen gärtnerischen Nutzungen, bei unterlassener Grundstückspflege schrittweise Waldentwicklung

Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung und Hinweise zur Bauausführung, die bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

<u>Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung:</u>

- Beschränkung der Versiegelung der Fläche auf das notwendige Minimum
- Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen und von Einzelbäumen
- Erhalt klimatischer Ausgleichsräume
- extensive Grünlandbewirtschaftung der PV-Freiflächenanlage
- Bodenfreiheit der Einzäunung der Anlage bzw. Schaffung von Kleintierdurchlässen im Bereich der Einzäunung
- Festsetzung eines besonnten Mindeststreifens zwischen den Modulreihen
- Modullayout (Flächenbelegung) unter Einhaltung von Abständen zu Fledermaus-Jagdrouten, die projektbedingt zu erfassen sind
- Schaffung von Ersatzhabitaten/Niststätten für wertgebende gehölzbrütende, offenlandbrütende und gebäudebrütende Vogelarten in räumlicher Nähe zu den Vorkommen
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie bei Nachweis bedeutsamer Jagdgebietsfunktion Neuschaffung von Nahrungshabitaten bzw. Gehölzpflanzungen zur Vernetzung des Standorts mit umliegenden Nahrungshabitaten
- bei Positivnachweis Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
- Quartiersuche und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Positivnachweis

<u>Hinweise zur Bauausführung:</u>

- Durchführung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase, insbesondere zum Boden-, Biotop- und Baumschutz
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Ausschlusszeitraum 1. März bis 30. September) und Fortführung der Bauausführung unmittelbar nach der Baufeldfreimachung

24	Photovoltaik an der Südstraße
	- Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie in Hinblick auf die ausdauernde Brutzeit einzelner Vogelarten Begleitung der Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September (bis November) durch einen Sachverständigen - Absammeln von Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld und Umsetzen in vorbereitete Ersatzquartiere mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Zauneidechsenkartierung mindestens zwei Jahre vor Baubeginn) - Suche von Altholzkäfer-Brutbäumen rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung sowie bei Positivnachweis Baumerhalt wenn möglich bzw. Umlagerung in Begleitung eines Artexperten - Vermeidung von bauzeitlichen Lichtemissionen/ Nachtbauverbot zum Schutz von Fledermäusen - bodenkundliche Baubegleitung - Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von eventuell vorhandenen, bislang unbekannten Bodendenkmalen

3.3 Schutzgutbezogene Gesamtbewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

3.3.1 Schutzgut Fläche

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche bewertet, wenn keine Flächenumwidmungen erfolgen, wenn also aufgelassene Bauflächen wieder baulich genutzt werden sollen.

Als mittel werden die Auswirkungen bewertet, wenn genutzte oder aufgelassene Grünflächen in Bauflächen umgewandelt werden.

Als hoch werden die Auswirkungen bewertet, wenn Waldflächen oder Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewandelt werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche bei drei Standorten als gering, bei acht Standorten als mittel und bei fünf Standorten als hoch zu bewerten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ist der nachfolgenden Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche	
geringe Auswirkungen	Wiedernutzbarmachung von aufgelassenen Bauflächen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“
mittlere Auswirkungen	Wiedernutzbarmachung von aufgelassenen Bauflächen und mit Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche	
	• Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“
hohe Auswirkungen	Standorte mit Umwandlung von Wald- und Landwirtschaftsflächen in Bauflächen: Wiedernutzbarmachung von aufgelassenen Bauflächen mit Umwandlung von Waldflächen in Bauflächen • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ Umwandlung von Grünflächen und Waldflächen in Verkehrs- und Bauflächen • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind insgesamt betrachtet überwiegend als gering bis mittel zu bewerten.

3.3.2 Schutzgut Boden

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bewertet, wenn mit den geplanten Flächennutzungen nur ein geringer Umfang an Neuversiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen verbunden ist, wie bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, bzw. der Umfang der Neuversiegelung aufgrund von großflächigen Versiegelungen im Bestand gering ist oder bereits im Bestand erhebliche Bodenveränderungen vorliegen.

Als mittel werden die Auswirkungen bewertet, wenn die Veränderungsflächen Standorte mit bereits anthropogen erheblich überprägten Bodenflächen betreffen.

Hohe Auswirkungen sind an den Standorten zu verzeichnen, die bislang noch keiner baulichen Nutzung unterlagen (wie z.B. Flächen für die Landwirtschaft) bzw. die besondere Bodenverhältnisse aufweisen (wie z.B. Moorstandorte).

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei vier Standorten als gering, bei neun weiteren Standorten als mittel und bei drei Standorten als hoch zu bewerten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist der nachfolgenden Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden	
geringe Auswirkungen	Geringer Umfang der Neuversiegelung • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden und mit großflächigen Versiegelungen im Bestand • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“
mittlere Auswirkungen	Neuversiegelung und Überbauung von bereits anthropogen erheblich überformten Böden • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“
hohe Auswirkungen	Neuversiegelung und Überbauung von baulich nicht vorbelasteten Böden • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“ Neuversiegelung von Niedermoor • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt betrachtet überwiegend als mittel zu bewerten. Nur drei Standorte verzeichnen hohe Auswirkungen.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bewertet, wenn keine Oberflächengewässer betroffen sind und der Umfang der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen gering ist. Dies betrifft die Standorte der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die Standorte mit großflächigen Versiegelungen im Bestand.

Als mittel werden Auswirkungen bewertet, bei denen keine Oberflächengewässer betroffen sind, aber Grundwasserneubildungsflächen in einem größeren Umfang neuversiegelt werden.

Als hoch werden Auswirkungen bewertet, wenn Oberflächengewässer unmittelbar durch Überbauung oder Verlegung betroffen sind.

Geringe Auswirkungen sind an vier Standorten und mittlere Auswirkungen an 10 Standorten und hohe Auswirkungen an zwei Standorten zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist der nachfolgenden Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser	
geringe Auswirkungen	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern und geringer Umfang der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern und begrenzter Umfang der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen aufgrund großflächiger Versiegelungen im Bestand • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“
mittlere Auswirkungen	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern und Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
hohe Auswirkungen	Unmittelbare Betroffenheit von Oberflächengewässern durch Überbauung bzw. Verlegung • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt betrachtet als mittel zu bewerten.

3.3.4 Schutzgut Luft

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind zu verzeichnen, wenn keine Gehölzflächen bzw. Gehölzflächen nur in einem geringen Umfang verloren gehen.

Als mittel werden Auswirkungen bewertet, wenn umfangreichere Gehölzflächen bzw. Waldflächen betroffen sind.

Hohe Auswirkungen sind an Standorten zu verzeichnen, an denen lufthygienische Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Derartige Standorte sind jedoch nicht betroffen.

Insgesamt sind 13 Standorte mit geringen und drei Standorte mit mittleren Auswirkungen zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ist der nachfolgenden Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft	
geringe Auswirkungen	Kein bzw. kleinflächiger Verlust von Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für lufthygienische Funktionen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“
mittlere Auswirkungen	Verlust von Gehölz- und Waldflächen mit allgemeiner Bedeutung für lufthygienische Funktionen • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“
hohe Auswirkungen	Beeinträchtigung von Standorten mit besonderer Bedeutung für lufthygienische Funktionen -
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft	
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt betrachtet überwiegend als gering bewerten.

3.3.5 Schutzgut Klima

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind zu verzeichnen, wenn keine Gehölzflächen bzw. Gehölzflächen nur in einem geringen Umfang verloren gehen.

Als mittel werden Auswirkungen bewertet, wenn umfangreichere Gehölzflächen bzw. Waldflächen, Kaltluftproduktionsflächen und Böden mit besonderer CO_2-Speicherfunktion betroffen sind.

Hohe Auswirkungen sind an Standorten zu verzeichnen, an denen klimatische Ausgleichsfunktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Derartige Standorte sind jedoch nicht betroffen.

Insgesamt sind zwölf Standorte mit geringen und vier Standorte mit mittleren Auswirkungen zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist der nachfolgenden Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima	
geringe Auswirkungen	Kein bzw. kleinflächiger Verlust von Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für klimatische Ausgleichsunktionen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“
mittlere Auswirkungen	Verlust von Gehölz- und Waldflächen mit allgemeiner Bedeutung für klimatische Ausgleichsfunktionen

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima	
	• Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ Verlust eines Standorts mit Kaltluftproduktionsfunktion, Verlust von Böden als CO_2-Speicher • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
hohe Auswirkungen	-
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind insgesamt betrachtet als gering bis mittel zu bewerten.

3.3.6 Schutzgut Pflanzen

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bewertet, wenn Flächen überplant werden, die bereits intensiv gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt werden, einen geringen Vegetationsbestand aufgrund großflächig vorhandener Versiegelungen im Bestand aufweisen oder wenn der Vegetationsbestand weitgehend erhalten bleibt (z.B. beim Aufstellen von Solarmodulen auf Grünland).

Bei einer Überplanung von Brachflächen mit einer einsetzenden Sukzession sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als mittel zu bewerten.

Hohe Auswirkungen sind zu erwarten, wenn Flächen mit einer fortgeschrittenen Gehölzsukzession bzw. mit komplexen Biotopstrukturen überplant werden.

Insgesamt sind fünf Standorte mit geringen, sieben Standorte mit mittleren Auswirkungen und fünf Standorte mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist der nachfolgenden Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	
geringe Auswirkungen	Ersatz von intensiv genutzten Kleingärten durch Hausgärten und Freianlagen, künftig vermehrt Zier-, statt Nutzpflanzen • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	
	Verlust von Standorten mit geringem Vegetationsbestand aufgrund großflächiger Versiegelungen im Bestand • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ (zentraler Bereich)
mittlere Auswirkungen	Verlust von Standorten mit einer einsetzenden natürlichen Sukzession • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“
hohe Auswirkungen	Verlust von Standorten mit einer fortgeschrittenen Gehölzsukzession und komplexen Biotopstrukturen mit z.T. gesetzlich geschützten Biotopen • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ (nördlichster Bereich)
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind insgesamt betrachtet gleichmäßig verteilt als gering bis hoch zu bewerten. Bei unterlassener Grundstückspflege sind zunehmend Waldflächenentwicklungen zu erwarten, die die Möglichkeiten einer baulichen Nachnutzung der Siedlungsbrachen immer weiter einschränken wird.

3.3.7 Schutzgut Tiere

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bewertet, wenn Standorte überplant werden, die aufgrund einer intensiven Nutzung bzw. aufgrund ihrer Lage nur über eingeschränkte faunistische Lebensraumfunktionen verfügen.

Mittlere Auswirkungen sind zu erwarten, wenn innerstädtische Brachflächen mit Rückzugsfunktion für die heimische siedlungsangepasste und wenig störanfällige Fauna und wenn intensiv genutzte Offenland-Lebensräume überplant werden.

Als hoch werden die Auswirkungen bewertet, wenn ein Risiko besteht, dass in der Nachbarschaft einer Veränderungsfläche befindliche bedeutsame faunistische Lebensräume beeinträchtigt werden können.

Als sehr hoch werden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bewertet, wenn ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von komplexen Tierlebensräumen mit z.T. ungestörten, nicht zugänglichen Rückzugsräumen und diese Auswirkungen im Komplex nicht ausgleichbar sind.

Insgesamt sind vier Standorte mit geringen, zehn Standorte mit mittleren und zwei Standorte mit sehr hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist der nachfolgenden Tabelle 12 zu entnehmen.

Tabelle 12: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere	
geringe Auswirkungen	Umwandlung von intensiv genutzten Kleingärten und sonstigen gärtnerisch genutzten Flächen mit eingeschränkten Lebensraumfunktionen für siedlungsangepasste Arten durch Umwandlung in Wohnbauflächen und Klinikgelände, künftige Hausgärten und Freianlagen mit vergleichbaren Lebensraumfunktionen für siedlungsangepasste Tierarten, Teilverlust von Tierlebensräumen • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“
mittlere Auswirkungen	Verdrängung von siedlungsangepassten Tierarten durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Nutzungsintensivierungen, Verlust und Teilverlust von Tierlebensräumen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Verdrängung von offenlandbewohnenden Tierarten durch die geplante Bebauung und die damit einhergehenden Nutzungsintensivierungen, Verlust und Teilverlust von Tierlebensräumen • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
hohe Auswirkungen	-
sehr hohe Auswirkungen	Verlust bzw. Beeinträchtigung von komplexen Tierlebensräumen mit z.T. ungestörten, nicht zugänglichen Rückzugsräumen • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind standortbezogen als gering bis sehr hoch zu bewerten. Durch Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachen verliert die heimische siedlungsangepasste Fauna weitere Rückzugsgebiete im Gebiet der Stadt Neubrandenburg. Hochwertige Lebensräume störungssensibler Tierarten sind nur durch die geplante Ortsumgehungsstraße (2. und 3. Bauabschnitt, Standorte Nr. 5 und 6) unmittelbar betroffen.

3.3.8 Biologische Vielfalt

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bewertet, wenn intensiv gärtnerisch genutzte Flächen mit eingeschränkten Lebensraumfunktionen für die heimische Fauna und Flora überplant werden.

Als mittel werden die Auswirkungen bewertet, wenn städtische Brachflächen mit Rückzugsfunktion für die heimische Fauna und Flora bzw. intensiv genutzte Offenlandflächen mit eingeschränkten Lebensraumfunktion überplant werden.

Als hoch werden Auswirkungen bewertet, wenn komplexe Lebensraumstrukturen mit differenzierten Standortverhältnissen betroffen sind.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bei drei Standorten als gering, bei elf weiteren Standorten als mittel und bei zwei Standorten als hoch zu bewerten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der nachfolgenden Tabelle 13 zu entnehmen.

Tabelle 13: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	
geringe Auswirkungen	Standorte ohne erkennbare Auswirkungen (Umnutzung intensiv genutzter Gärten in Hausgärten bzw. Freianlagen mit vergleichbaren ökologischen Lebensraumfunktionen) • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“
mittlere Auswirkungen	Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung heimischer Tierarten infolge der Wiedernutzbarmachung von Siedlungsbrachen • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Risiko einer Minderung der biologischen Vielfalt durch eine Verdrängung offenlandbewohnender Tierarten (insbesondere Brutvögel) infolge der Überbauung von Ackerflächen • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
hohe Auswirkungen	Teilverlust und Beeinträchtigung eines komplexen Lebensraums für die heimische Fauna und Flora mit differenzierten Standortverhältnissen

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	
	• Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt sind insgesamt betrachtet als mittel zu bewerten. Nur zwei Standorte verzeichnen hohe Auswirkungen.

3.3.9 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, bewertet, wenn im Bereich der Veränderungsflächen keine besonderen Wohn- und Erholungsfunktionen ausgeprägt sind.

Mittlere Auswirkungen liegen vor bei einer Betroffenheit von Flächen mit wohnungsnahmen Erholungsfunktionen.

Hohe Auswirkungen sind bei Flächen mit komplex ausgeprägten Erholungsfunktionen zu verzeichnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, bei neun Standorten als gering, bei sechs weiteren Standorten als mittel und bei einem Standort als hoch zu bewerten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, ist der nachfolgenden Tabelle 14 zu entnehmen.

Tabelle 14: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	
geringe Auswirkungen	keine erkennbaren Auswirkungen (Veränderungsflächen ohne besonders ausgeprägte Wohn- und Erholungsfunktionen) • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ (bei Erhalt des Erholungsraums an der Landwehr) • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	
	Beeinträchtigung Wohnumfeld größerer Wohnbauflächen durch Überbauung • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
mittlere Auswirkungen	Verlust von Flächen mit Bedeutung für wohnungsnahe Erholungsfunktionen (Kleingartenanlagen, Gärten, sonstige Freiflächen) • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Beeinträchtigung wohnungsnaher Erholungsflächen (Grünflächen am Datzeberg, Wanderweg „Grüne Runde“) • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“
hohe Auswirkungen	Beeinträchtigung einer Erholungsfläche mit regionaler Bedeutung (Reitbahnsee) • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, sind insgesamt betrachtet als gering bis mittel zu bewerten. Nur ein Standort verzeichnet hohe Auswirkungen.

3.3.10 Landschaft

Als gering werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bewertet, wenn Brachflächen mit einem visuellen Störreiz im Stadtbild überplant werden (hier besteht die Chance zur Aufwertung des Stadtbilds) bzw. wenn sich die geplanten Wohnbauflächen in das vorhandene Siedlungsbild einfügen.

Als mittel werden die Auswirkungen bewertet, wenn innerstädtische Grünzäsuren in Bauflächen umgewandelt werden.

Als hoch werden Bauflächen bewertet, wenn Siedlungsflächen in der freien Landschaft entwickelt bzw. zerschnitten werden.

Positive Auswirkungen sind zu erwarten, wenn als Zäsuren wirkende Gebäudekomplexe überplant werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei vier Standorten als gering, bei neun Standorten als mittel und bei zwei Standorten als hoch zu bewerten und bei einem Standort sind positive Auswirkungen zu verzeichnen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist der nachfolgenden Tabelle 15 zu entnehmen.

Tabelle 15: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	
geringe Auswirkungen	Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche mit Chance für eine positive Neugestaltung des Stadtbilds • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ Einfügen geplanter Wohnbebauungen in ein bereits verstädtertes Dorfbild • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“
mittlere Auswirkungen	Verlust einer Grünzäsur im Stadtbild • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 20 „Broda Neukrug“ Bauliche Überprägung eines grünen Stadteingangs • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ Technische Überformung einer Grünzäsur im Stadtbild • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“ Weitere bauliche Überprägung eines gering- bis mittelwertigen Landschaftsbildraums bzw. eines urbanen Raums • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“ • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“
hohe Auswirkungen	Verlust und bauliche Überprägung eines mittel- bis hochwertigen Landschaftsbildraums • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	Rückbau eines als Zäsur wirkenden Gebäudekomplexes • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ (östlicher Bereich)
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt betrachtet als gering bis mittel zu bewerten. Nur zwei Standorte verzeichnen hohe Auswirkungen. Ein Standort ist mit positiven Auswirkungen verbunden.

3.3.11 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter haben Veränderungsflächen, in deren Bereich keine Bau- und/ oder keine Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt sind[1].

[1] Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf den gegenwärtigen Kenntnisstand. Sofern im Zuge archäologischer Prospektionen Bodendenkmale neu entdeckt werden, sind die Auswirkungen anhand des Fundmaterials neu zu bewerten.

Als gering werden die Auswirkungen bewertet, wenn der Umgebungsschutz von Baudenkmalen betroffen ist bzw. in der Umgebung Bodendenkmale bekannt sind und damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass im Bereich der Veränderungsflächen ebenfalls Bodendenkmale vorhanden sein könnten, erhöht ist.

Als mittel werden die Auswirkungen bewertet, wenn in den Veränderungsflächen Bau- und/oder Bodendenkmale vorhanden sind.

Hohe Auswirkungen sind bei einem Verlust von Baudenkmalen bzw. von Bodendenkmalen, die nicht verändert werden dürfen, zu verzeichnen. Derartige Standorte sind jedoch nicht ausgeprägt.

An neun Standorten sind keine Auswirkungen zu verzeichnen. An vier Standorten sind geringe und an drei Standorten mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist der nachfolgenden Tabelle 16 zu entnehmen. Die Bewertung der Auswirkungen gründet auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmalen. Sollten in Vorbereitung baulicher Maßnahmen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, können sich in Abhängigkeit von der Bedeutung des Funds durchaus höhere Auswirkungen als bislang angenommen ergeben.

Tabelle 16: Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
keine Auswirkungen	keine Bau- und/oder Bodendenkmale im Bereich folgender Veränderungsflächen bekannt: • Standort 4 „SO Photovoltaik am Datzeberg“ • Standort 8 „Östlich Hufelandstraße“ • Standort 9 „SO Klinikum (Erweiterung)“ • Standort 10 „Carlshöhe Nord/ Ortslage“ • Standort 11 „Carlshöhe Ost“ • Standort 14 „1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage“ • Standort 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ • Standort 22 „Weitin Hollerbusch“ • Standort 24 „Photovoltaik an der Südstraße“
geringe Auswirkungen	Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmalen • Standort 5 „Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt“ • Standort 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt“ Veränderungen in der Umgebung von bekannten Bodendenkmalen • Standort 12 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ • Standort 19 „Gartenstadt Fünfeichen“

Bewertung der Veränderungsflächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
mittlere Auswirkungen	Überbauung eines Standorts mit kurzzeitiger historischer Bedeutung als Stasi-Haftanstalt (Mauer und Wachtürme als Baudenkmal geschützt) • Standort 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ • Standort 18 „Am Behördenzentrum, ehem. JVA“ Verlust eines Bodendenkmals durch die geplante Bebauung: • Standort 20 „Broda Neukrug“
hohe Auswirkungen	-
sehr hohe Auswirkungen	-
positive Auswirkungen	-
Gesamtbewertung	Für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind überwiegend keine bis geringe Auswirkungen zu erwarten. Drei Standorte sind mit mittleren Auswirkungen verbunden.

3.3.12 Gesamtbewertung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der 16 Veränderungsflächen lassen sich in einer weiten Spanne von gering bis sehr hoch einordnen (siehe nachfolgende Tabelle 17).

Tabelle 17: Übersicht der Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Nr.	Standort	Nachteiligkeit der Umweltauswirkungen	Pkt.	
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage	gering	3	
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage	mittel	4	
4	SO Photovoltaik am Datzeberg	mittel	4	
8	Östlich Hufelandstraße	mittel	5	
9	SO Klinikum (Erweiterung)	mittel	5	
12	Ehemaliges Betonwerk Süd	mittel	6	
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn	mittel	6	
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA	mittel	6	
19	Gartenstadt Fünfeichen	mittel	6	
24	Photovoltaik an der Südstraße	mittel	6	
11	Carlshöhe Ost	hoch	7	
20	Broda Neukrug	hoch	9	
22	Weitin Hollerbusch	sehr hoch	10	
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee	sehr hoch	12	
5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt	sehr hoch	17	
6	Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt	sehr hoch	19	

Insgesamt überwiegen Standorte mit mittleren Umweltauswirkungen, da für die Veränderungsflächen überwiegend innerstädtische Standorte mit einer baulichen Vornutzung und damit vorbelasteten Landschaftsfaktoren ausgewählt wurden.

Hohe und sehr hohe Umweltauswirkungen sind an Standorten zu erwarten, bei denen nach Nutzungsauflassung die Sukzession bereits weiter vorangeschritten ist und sich auf diesen Standorten Gehölzflächen und z.T. geschützte Biotope entwickelt und sich darüber hinaus z.T. bestandsbedrohte heimische Tierarten angesiedelt haben (Standorte Nr. 11 „Carlshöhe Ost“, Nr. 17 „Am Behördenzentrum, Kirschenallee“ und Nr. 20 „Broda Neukrug“). Hohe Umweltauswirkungen sind auch an Standorten zu erwarten, die keine bauliche Vornutzung aufweisen und bei denen eine Erweiterung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft erfolgt (Standort Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“).

Die mit Abstand höchsten Umweltauswirkungen ergeben sich an Standorten Nr. 5 und Nr. 6 „Ortsumgehungsstraße, 3. und 2. Bauabschnitt“. Die Ortsumgehungsstraße zerschneidet komplexe Lebensräume im Bereich der Niederungen von Datze und Tollense mit Bedeutung für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt, beeinträchtigt den Naherholungsraum am Reitbahnsee und birgt das Risiko einer funktionalen Schädigung des Fledermaus-Winterquartiers „Brauereikeller Neubrandenburg“.

3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Konkrete Angaben zur Art und Menge erzeugter Abfälle können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden. Die entsprechenden Regelungen erfolgen – soweit erforderlich – in speziellen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Bezüglich der ordnungsgemäßen Beseitigung und Verwertung von Bauschutt, der bei der Beräumung von aufgelassenen Siedlungsflächen anfällt, und der Entsorgung von sonstigen Abfällen wird auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen verwiesen.

3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Ein besonderes Risiko für die Umwelt durch Unfälle bestand lediglich für die Veränderungsfläche Standort 21 „Weitin Stadtblick“. Dieser Standort umfasste eine neu geplante gewerbliche Baufläche in der Wasserschutzgebietszone IIIA der Wasserfassung Neubrandenburg. Aufgrund dieses Gefährdungsrisikos besteht an diesem Standort ein Bauverbot für gewerbliche Nutzungen. Aus diesem Grund wurde diese Veränderungsfläche aus der Planung genommen.

3.6 Kumulationswirkungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine raumbedeutsamen Vorhaben anderer Vorhabenträger bekannt, die mit den geplanten Flächennutzungsänderungen zusammenwirken könnten.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Projekte und Planungen von Nachbargemeinden in der Regel der gegenseitigen Beteiligung und Abstimmung bedürfen. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen entsprechende Vorgänge von Nachbargemeinden nicht vor.

Kumulationswirkungen sind damit nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.7 Anfälligkeit der geplanten Flächennutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels

Infolge des Klimawandels sind insbesondere eine Häufung von Starkregenereignissen und länger andauernde Hitzeperioden zu erwarten.

Eine besondere Gefährdungslage aufgrund einer erhöhten Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse besteht für das Gebiet der Stadt Neubrandenburg jedoch nicht. Die Stadt verfügt über eine Generalentwässerungsplanung, die vom beauftragten Entsorgungsbetrieb (Neubrandenburger Stadtwerke GmbH) laufend fortgeschrieben wird und aus der hervorgeht, dass ausreichende Kapazitäten auch für eine gefahrlose Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen bestehen. Für das Hochwasserrisikogebiet „Tollense“ wurden zudem per Verordnung Überschwemmungsgebiete, die dem Hochwasserrückhalt dienen, festgesetzt (siehe Kap. 2.3.6).

Die Ortsumgehungsstraße (Standorte Nr. 5 und 6) kann die festgesetzten Überschwemmungsgebiete mit weitspannenden Brückenbauwerken queren, so dass keine Dämme mit Wirkung als Abflusshindernis entstehen werden.

Auch im Hinblick auf eine allgemeine Anfälligkeit gegenüber klimawandelbedingten länger andauernden Hitzeperioden besteht für das Gebiet der Stadt Neubrandenburg keine besondere Gefährdungslage. Das Stadtgebiet ist durch seine Lage am Tollensesee sowie durch umgebende Waldflächen und Niederungen und zahlreiche Grünzüge geprägt, die für Frischluft und Kühlung sorgen.

3.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der Vorhaben, deren Zulässigkeit durch die Flächennutzungsänderungen planerisch vorbereitet werden, für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind

Die Veränderungsflächen umfassen überwiegend Wohnbauflächen sowie Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen.

Im Hinblick auf die geplanten gewerblichen Bauflächen am Standort Nr. 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ wird auf die konkreten Anlagenzulassungsverfahren verwiesen. In diesen Verfahren ist der sichere Betrieb der geplanten gewerblichen Anlagen nachzuweisen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden Flächennutzungen planerisch vorbereitet, bei deren Verwirklichung Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge beabsichtigter Flächennutzungen so weit wie möglich zu minimieren, wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans möglichst konfliktarme Standorte für die geplanten neuen Flächennutzungen ausgewählt.

Die weitere Ausgestaltung der Veränderungsflächen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können zur Vermeidung und Minderung von erheblich negativen Umweltauswirkungen z.B. Erhaltungsfestsetzungen, Pflanzgebote und Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

Ganz entscheidende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erfolgen darüber hinaus im Rahmen der Umsetzung der Planvorhaben, wie z.B. zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen, Gehölzrodungen, Abriss von Gebäuden), Baumschutzmaßnahmen, Biotopschutzmaßnahmen, Schutzmaßnahmen für die Fauna (Amphibien- und Reptilienschutzzäune, Maßnahmen zur Vergrämung, Absammlung und Umsiedlung von Tieren).

Bezüglich der Vermeidung und Minderung von erheblich negativen Umweltauswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist festzustellen, dass sämtliche in der Raumordnung festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Naturschutz und Landschaftspflege“ von Bauflächen unberührt bleiben. Damit wird allein schon durch die Standortwahl der Veränderungsflächen eine wesentliche Vermeidung von erheblich negativen Umweltauswirkungen erreicht. Lediglich die Veränderungsfläche Nr. 5 „Ortsumgehungsstraße,

3. Bauabschnitt“ berührt ein Vorbehaltsgebiet randlich. Durch ein weitspannendes Brückenbauwerk über die Tollense kann eine erhebliche Betroffenheit jedoch vermieden werden.

Aufgrund erkennbarer hoher Umweltauswirkungen wurden die ursprünglich geplanten Veränderungsflächen Nr. 7 „Küssow Nordost“, Nr. 13 „Stargarder Bruch“, Nr. 15 „Am Fünfeichener Weg West“ und Nr. 21 „Weitin Stadtblick“ wieder aus der Planung genommen. Die an diesen Standorten ursprünglich geplanten Nutzungsänderungen werden nicht weiterverfolgt.

Als Veränderungsflächen wurden überwiegend Standorte ausgewählt, die bereits eine bauliche Vorprägung aufweisen. Damit wird insbesondere eine weitere Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Landschaftsraum mit den entsprechenden negativen Folgewirkungen für die Umwelt vermieden.

Lediglich im Bereich Weitin erfolgt eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in den angrenzenden Landschaftsraum durch den Standort Nr. 22 „Weitin Hollerbusch“. Betroffen sind hier intensiv landwirtschaftlich genutzte Standorte mit einem relativ geringen naturschutzfachlichem Wert.

Die Lage der gewählten Veränderungsflächen im vorhandenen Siedlungsgebiet bzw. unmittelbar daran angrenzend ermöglicht auch eine Erschließung dieser Flächen mit dem vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr, so dass die Voraussetzungen für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs mit seinen negativen Umweltauswirkungen gegeben sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblich negativen Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauumsetzung.

Tabelle 18: Schutzgutbezogene Übersicht von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauumsetzung

Schutzgut	**Vermeidung und Minderung**
Fläche	• Festsetzungen für ein flächeneffizientes Bauen
Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	• Festsetzungen von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen • Pflanzgebote für Abpflanzungen zur Minderung des subjektiven Lärmempfindens • Festsetzungen zur Minimierung der Zerschneidungswirkung der Ortsumgehungsstraße im Bereich von Erholungsflächen (wie z.B. Troglage mit Erdüberdeckung) Hinweise für die Bauumsetzung: • Schutz vor Baulärm und sonstigen baubedingten Emissionen

Schutzgut	Vermeidung und Minderung
Tiere	• Erhaltungsfestzungen für Flächen mit besonderer Lebensraumeignung • Festsetzung von Flächen für Ersatzlebensräume • Festsetzung von Flächen für den Biotopverbund • Festsetzung von biber- und ottergerechten Querungsbauwerken • Festsetzung von Kleintierdurchlässen • Festsetzung von Kollisionsschutzeinrichtungen Hinweise für die Bauumsetzung: • Umweltbaubegleitung • Vorgaben zur zeitlichen Durchführung der Baufeldfreimachung und von Baumaßnahmen • Baum- und Gebäudekontrollen im Zuge der Baufeldfreimachung • spezielle Schutzmaßnahmen für die Fauna während der Bauphase
Pflanzen	• Erhaltungsfestsetzungen für Biotope und sonstige Grünstrukturen mit besonderen Standortbedingungen • Festsetzung von Pflanzgeboten • Festsetzung von standortheimischen Pflanzenarten für die Begrünung von Flächen Hinweise für die Bauumsetzung: • Aufstellen von Biotopschutzzäunen während der Bauphase • Baumschutzmaßnahmen
Biologische Vielfalt	• Erhaltungsfestsetzung für Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt bzw. mit besonderen Standortbedingungen für die Pflanzenwelt
Boden	• bodenkundliche Baubegleitung • größtmögliche Reduzierung der Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen Böden
Wasser	• Beachtung von Gewässerentwicklungsräumen und Gewässerschutzstreifen bei den Flächenfestsetzungen • größtmögliche Reduzierung der Neuversiegelung von Grundwasserneubildungsflächen
Klima	• Erhalt von Grünstrukturen • Pflanzgebote zur Durchgrünung von Baugebieten, insbesondere Beschattung von versiegelten Flächen durch Baumpflanzungen • Verbot von Schottergärten • Dach- und Fassadenbegrünungen
Luft	• Erhalt von Grünstrukturen • Flächenfestsetzungen für die Durchgrünung von Baugebieten
Landschaft	• Flächenfestsetzungen für landschaftsgerechte Eingrünungen und Durchgrünungen von Baugebieten • Festsetzungen zur Bauweise • örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	• Beachtung des Umgebungsschutzes von Denkmalen durch Festsetzungen zur Bauweise und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden sowie durch Beachtung von Schutzabständen Hinweise für die Bauumsetzung: • archäologische Prospektionen, Dokumentation und soweit möglich und erforderlich Bergung von Bodendenkmalen

Hinweis:

Die höchsten Umweltauswirkungen sind im Bereich der Veränderungsflächen Nr. 5 und 6 „Ortsumgehungsstraße, 2. und 3. Bauabschnitt“ zu erwarten.

Eine Minderung von Auswirkungen der Ortsumgehungsstraße kann durch eine Anlage von weitspannenden Brückenbauwerken im Bereich der Niederungen von Datze und Tollense sowie durch Errichten von Kollisionsschutzeinrichtungen/ Querungshilfen im Bereich des Fledermaus-Winterquartiers erreicht werden (Aufstellen von Fledermausschutzzäunen, ggf. auch Einhausung der Trasse).

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Möglichkeiten des Ausgleichs der bei der Umsetzung der Veränderungsflächen zu erwartenden erheblich negativen Umweltauswirkungen im Gebiet der Stadt Neubrandenburg sind begrenzt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit potenzieller Eignung für Ausgleichsmaßnahmen sind in der Regel nicht verfügbar. Verfügbar sind hingegen zumeist aufgelassene Flächen, die aber oftmals bereits einen so hohen Ausgangswert aufweisen, dass sie sich für den Ausgleich nicht mehr eignen.

Zudem ist auch ein unmittelbarer Ausgleich auf den Veränderungsflächen aufgrund der mit den Veränderungen einhergehenden Umweltauswirkungen nur eingeschränkt möglich und im Sinne einer möglichst effizienten Flächenausnutzung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) auch zum Teil nicht sinnvoll.

Der Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft bzw. in die Biotopfunktionen soll daher zunächst auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Des Weiteren werden im Landschaftsplan Flächen ausgewiesen, die für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Die Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung, Objektplanung). Erst alternativ (z. B. bei fehlender Flächenverfügbarkeit, zeitlichen oder eigentumsbedingten Zwängen) soll ein Ausgleich über anerkannte Ökokonto-Maßnahmen erfolgen. Perspektivisch ist ein Ausgleich über einen gesamtstädtischen Ausgleichspool vorgesehen. Dieser befindet sich jedoch noch in Bearbeitung. Die Zuordnung soll dann aus diesem Ausgleichspool erfolgen.

Für den Ausgleich von faunistischen Funktionen sind oftmals vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sog. CEF-Maßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

5 Alternativenprüfung

5.1 Wohnbauflächen

5.1.1 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde im Rahmen einer Wohnbaulandprognose mit dem Zeithorizont 2035 ermittelt.

Der Bedarf an Wohnungen (Wohneinheiten/ WE) bzw. Wohnbauflächen bis 2035 beträgt im betrachteten regional-realistischen Szenario in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 1.479 WE bzw. 68,6 ha, davon 61 % im Eigenheimsegment und 39 % im Mehrfamilienhaussegment (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 19: Bedarf an Wohnbauflächen bis 2035 (regional-realistisches Szenario)

	Bedarf	
Wohnungsbedarf im Jahr 2035	**Wohnungen (in WE)**	**Fläche (in ha)**
im Eigenheimsegment (61 %, 600 m²/WE)	902	54,1
im Mehrfamilienhaussegment (39 %, 250 m²/WE)	577	14,4
gesamt	1.479	68,6

5.1.2 Verfügbare Wohnbaustandorte

Der mit einem Umfang von rd. 68,6 ha prognostizierte Wohnbaulandbedarf bis 2035 kann aktuell (Stand Oktober 2025) mit Wohnbauflächen in einem Umfang von 14,25 ha insgesamt nur zu rd. 20 % abgedeckt werden (verfügbare Wohnbauflächen siehe nachfolgende Tabelle), wobei der Bedarf an Wohnungen im Einfamilienhaussegment (902 WE) mit 70 WE jedoch nur zu knapp 8 % abgedeckt werden kann. Es verbleibt ein Defizit im Einfamilienhaussegment von rd. 830 WE. Der Bedarf an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (577 WE) kann mit rd. 890 WE vollständig mit aktuell verfügbaren Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Tabelle 20: Verfügbare Wohnungsbaustandorte (Stand 10/2025)

Stadtgebiet	**Planbezeichnung/Standort**	**Fläche in ha**	**Anzahl WE**	**Segment**
Verfügbare Wohnungsbaustandorte				
Innenstadt	B-Plan 110 "Krämerstraße/ Dümperstraße"	0,10	10	Mehrfamilienhaus
	Waagestraße	0,12	30	Mehrfamilienhaus

Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
	Markgrafenhof, Poststraße	0,20	45	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 115 "Südliches Markt-quartier", Kleine Wollweber-straße	0,22	75	Mehrfamilienhaus
Vogelviertel	Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfel-der Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt	1,00	60	Mehrfamilienhaus
Jahnviertel	B-Plan 122 „Westliches Bahn-hofsquartier“	1,36	100	überwiegend Mehrfamilien-haus
Brauereiviertel	B-Plan 65 „Gerstenstraße“	1,26	120	Eigenheim/ Mehrfamilienhaus
Datzeberg	Mudder-Schulten-Str.	2,18	50	Mehrfamilienhaus
	Uns Hüsung	0,71	10	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße"	1,26	120	Mehrfamilienhaus
Ihlenfelder Vor-stadt	Stavener Straße 52	0,7	80	Mehrfamilienhaus
Oststadt	Juri-Gagarin-Ring 10-16	0,45	50	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 84 „Wohnquartier Leib-nizstraße/Keplerstraße“	0,29	46	Mehrfamilienhaus
	Villejuifer Straße	0,39	50	Mehrfamilienhaus
Fritscheshof	B-Plan 38 „Ortsteil Fritscheshof“, Teilfläche	0,71	24	Eigenheim/ Mehrfamilienhaus
Südstadt	Horst-Jonas-Straße (nördl.)	0,50	45	Mehrfamilienhaus
Bethanienberg	B-Plan 82 "Steep" 3.BA Süd	2,8	46	Eigenheim
	Summe	14,25	961	
	Summe		891	Mehrfamilienhaus
	Summe		70	Eigenheim
Bedingt verfügbare Wohnungsbaustandorte				
Innenstadt	B-Plan 70 "Wielandstraße"	0,10	10	Mehrfamilienhaus
Weitin	B-Plan Nr. 64 "Weitin Zum Kirchhof"	0,95	13	Eigenheim
Vogelviertel	Heidenstraße	0,12	6	Mehrfamilienhaus
Brauereiviertel	B-Plan 42 "Gartenbau", 2. Ände-rung	1,61	22	Eigenheim
Oststadt	Humboldtstr./J.-Gagarin-Ring	0,42	40	Mehrfamilienhaus
Carlshöhe	am ehem. Gutshaus	0,37	17	Eigenheim
Südstadt	Badeweg/Schwedenstraße	0,08	20	Mehrfamilienhaus
	Summe	3,65	128	

5.1.3 Wohnbauflächen in Vorbereitung

Gegenwärtig sind Wohnbauflächen in einem Umfang von 56,92 ha in Vorbereitung (Wohnbauflächen in Vorbereitung siehe nachfolgende Tabelle). Mit diesen Flächen kann der Wohnbaulandbedarf bis 2035 theoretisch vollständig abgedeckt werden.

Der verbleibende Bedarf an Wohnungen im Einfamilienhaussegment (830 WE) wird mit den in Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen (380 WE) zu rd. der Hälfte abgedeckt. Es verbleibt ein Defizit von 450 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment.

Tabelle 21: Wohnbauflächen in Vorbereitung

Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Planungsziel	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
Oststadt	vb. B-Plan 54 „Oststadt, Juri-Gagarin-Ring, Kopernikusstraße“	Fläche für den Gemeinbedarf Schule	W	2,16	200	Mehrfamilienhaus
Fritscheshof	B-Plan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“, 1. Änderung	W, M	W, M	1,00	14	Eigenheim
Carlshöhe	B-Plan Nr. 126 "Carlshöhe Ost"	M, Grün	W	6,50	118	Eigenheim
Südstadt	B-Plan Nr. 32.2 "Am Stargarder Bruch/ Neustrelitzer Straße", 1. Änderung und Erweiterung	G	MU, W	1,70	100	Mehrfamilienhaus
Lindenberg	B-Plan 81 „Am Behördenzentrum“	SO JVA, W	W	3,90	200	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 75 "Fontanehof", 2. Änderung	SO Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung	M	2,26	52	Mehrfamilienhaus
Fünfeichen	B-Plan 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“	SO Bund	W, /M	7,60	297	Eigenheim/ Mehrfamilienhaus
Broda	B-Plan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug"	G, SO Forschung	W	7,30	255	Mehrfamilienhaus
Weitin	B-Plan Nr. 128 "Weitin Hollerbusch"	Fläche für die Landwirtschaft	W	24,50	420	überwiegend Eigenheim
			Gesamt	**56,92**	**1.656**	

Für die in Vorbereitung befindliche Wohnbaufläche B-Plan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“ wurden als Alternative ein Wohnbaulandstandort an der Neuendorfer Straße (siehe Abbildung 7) und ein Wohnbaulandstandort am Kupfermühlenberg (siehe Abbildung 8) geprüft. In einer Gesamtabwägung unter Berücksichtigung städtebaulicher, wirtschaftlicher und umweltfachlicher Belange wurde dem Wohnbaulandstandort in Weitin der Vorzug gegeben.



Abbildung 7: Geprüfter Wohnstandort an der Neuendorfer Straße (Planbereich ca. 42,3 ha)



Abbildung 8: Geprüfter Wohnstandort am Kupfermühlenberg (Planbereich ca. 22,2 ha)

5.1.4 Geprüfte Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung

Die Analyse der verfügbaren und der in Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen zeigt, dass der Wohnbauflächenbedarf im Mehrfamilienhaussegment bereits mit den vorhandenen Wohnbauflächen vollständig gedeckt werden kann. Im Einfamilienhaussegment besteht ein Defizit von 243 Wohneinheiten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die folgenden Standorte zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs geprüft.

Tabelle 22: Geprüfte Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung

Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Fläche	Entwicklungspotential	Segment
Nr. 8: Wohnbauflächen östlich der Hufelandstraße	Grün, W	2,10 ha	ca. 35 WE	EH
Nr. 10: Carlshöhe Nord/ Ortslage	M	1,80 ha	ca. 30 WE	EH
Nr. 14: ehemalige Putenschlachtanlage (1. Steepenweg)	G	3,33 ha	ca. 48 WE	EH
Nr. 18: ehemalige Justizvollzugsanstalt (Lindenberg)	SO JVA	2,60 ha	ca. 43 WE	EH
Nr. 19: ehemalige Kaserne Fünfeichen	SO Bund	11,22 ha	ca. 297 WE	EH/ MFH
Summe		21,05 ha	ca. 388 WE	

EH = Eigenheim; MFH = Mehrfamilienhaus

Der Wohnbaulandbedarf bis 2035 kann mit den geprüften Standorten gedeckt werden, sofern bei dem Standort Nr. 19 schwerpunktmäßig Wohnungen im Einfamilienhaussegment entwickelt werden.

Bei den geprüften Standorten handelt es sich bereits um Siedlungsflächen, bei deren Entwicklung als Wohnbauflächen aufgrund der baulichen Vornutzung vergleichsweise geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es besteht daher kein Bedarf einer weiteren Alternativenprüfung.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die geplante Wohnbauflächenentwicklung am Fünfeichener Weg West (ursprüngliche Veränderungsfläche Nr. 15) aufgrund der an diesem Standort zu erwartenden hohen Umweltauswirkungen und der Unvereinbarkeit mit den für diesen Standort festgelegten Zielen der Raumordnung nicht weiter verfolgt wird. Ebenso wurde im Zuge der Planaufstellung v. a. aus Gründen des Trinkwasserschutzes auf die Wohnbauflächenerweiterung in Küssow Nord (ursprüngliche Veränderungsfläche Nr. 7) verzichtet.

5.2 Gewerbliche Bauflächen

5.2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird ein perspektivischer Bedarf an gewerbliche Bauflächen in Höhe von 17,8 ha Nettofläche (reine Grundstücksfläche) bzw. 23,7 ha Bruttofläche (Fläche einschließlich Nebenflächen für Erschließung, Parken, Grün etc.) ermittelt. Hinzu kommt ein Bedarf aufgrund einer geplanten Verlagerung von gewerblichen Bauflächen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Gewerbeflächenbedarf 2035.

Tabelle 23: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs 2035

	Gewerbeflächenbedarf	
	(netto)	**(brutto)**
regulärer Bedarf	17,8 ha	23,7 ha
Verlagerungsbedarf Reparaturwerk Neubrandenburg	1,5 ha	2,0 ha
Zwischensumme	*19,3 ha*	*25,7 ha*
Verlagerungsbedarf Ortsumgehungsstraße und Neuordnung Gewerbegebiet Warliner Straße	8,4 ha	11,2 ha
Verlagerungsbedarf Neuordnung Gewerbegebiet Ihlenfelder Straße	2,9 ha	3,9 ha
Summe	30,6 ha	40,8 ha

In der Summe ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 30,6 ha Nettofläche bzw. 40,8 ha Bruttofläche, um die zu erwartende Nachfrage durch Unternehmenserweiterungen, -verlagerungen oder Neuansiedlungen bedienen zu können.

5.2.2 Verfügbare gewerbliche Bauflächen

Aktuell stehen im Stadtgebiet noch 92,1 ha netto zur Verfügung (vgl. Begründung, Planbericht, Kapitel 7.1). Von diesen Restgrundstücken befinden sich allerdings nur 15,3 ha Nettofläche in kommunaler Hand und stehen somit kurzfristig dem Markt zur Verfügung.

5.2.3 Gewerbliche Bauflächen in Vorbereitung

Aktuell befinden sich keine gewerblichen Bauflächen in der Vorbereitung. Standorte für gewerbliche Nutzungen sind jedoch in den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten gemischten Bauflächen in Vorbereitung.

Tabelle 24: Gemischte Bauflächen in Vorbereitung

Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Darstellung im wirksamen FNP	Planungsziel	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
Südstadt	B-Plan 32.2 "Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße", 1. Änderung und Erweiterung		MU/W	1,70	100	Mehrfamilienhaus
			Gesamt			

5.2.4 Geprüfte Standorte für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Im Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020) wurden folgende potenzielle gewerbliche Erweiterungsgebiete wurden untersucht:

- Fünfeichen (ehemaliger Kasernenstandort)
- Weitin Stadtblick (in Angliederung an Weitin-Neubrapharm)

Im Ergebnis der Standortprüfung soll für die ehemalige militärische Liegenschaft Fünfeichen von einer gewerblichen Nachnutzung Abstand genommen werden. Nachteilig für eine Entwicklung zum Gewerbestandort sind die relativ große Entfernung zur A 20, die vorhandene Bebauung (Mehraufwand bzw. Nutzungseinschränkung) sowie die ungeordnete innere Erschließung. Vielmehr soll das Gebiet, gemäß den Ausführungen in der Begründung, Planbericht, Kapitel 6.4, als Wohnbauland bzw. als gemischte Baufläche dargestellt und entwickelt werden.

Als langfristiges Erweiterungsgebiet für eine gewerbliche Großansiedlung sollte ursprünglich der Standort Weitin-Stadtblick im Westen der Stadt vorgehalten werden. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Weitin-Neubrapharm wurde die Fläche als sinnvolle Ergänzung betrachtet. Da sich die Fläche jedoch innerhalb des Wasserschutzgebiets Neubrandenburg (Trinkwasserschutzzone IIIA) befindet und die gewerbliche Entwicklung dieser Flächen mit dem Trinkwasserschutz unvereinbar ist, wird die gewerbliche Entwicklung dieser Fläche nicht weiterverfolgt.

Neue gewerbliche Bauflächen werden somit nur am Standort Nr. 16 „Bethanienberg, Werbelicht Jahn“ entwickelt (Bruttofläche 0,6 ha).

Angesichts der noch für eine gewerbliche Nutzung zumindest potenziell zur Verfügung stehenden Flächen mit einem Umfang von 92,1 ha netto (davon rd. 15 ha aktuell verfügbar) ist eine Neudarstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Somit entfällt eine Alternativenprüfung.

5.3 Sondergebiete

5.3.1 Bedarf an Sondergebieten

Ein absehbarer Bedarf an Sondergebieten besteht für die folgenden Flächennutzungen:

- Erweiterungen Klinikum
- Freiflächen-Solarenergieanlagen

5.3.2 Geprüfte Standorte für Sondergebiete

Der Standort für die Erweiterung der Klinik (Veränderungsfläche Standort Nr. 9) ist alternativlos.

Für die Freiflächen-Solarenergieanlagen wurden ein Standort mit einer gewerblichen Vornutzung (Veränderungsfläche Standort Nr. 4, SO Photovoltaik am Datzeberg) sowie eine Fläche mit einer überwiegend gärtnerischen Vornutzung (Veränderungsfläche Standort Nr. 24, Photovoltaik an der Südstraße) gewählt. Alternative Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit absehbar vergleichsweise geringeren Umweltauswirkungen haben sich nicht aufgedrängt.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

5.4.1 Bedarf an Gemeinbedarfsflächen

Für den Ortsteil Weitin besteht ein Bedarf für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte.

Darüber hinaus besteht ein weiterer Bedarf für einen Schulstandort (siehe Veränderungsfläche Nr. 12).

5.4.2 Geprüfte Standorte für Gemeinbedarfsflächen

Als Standort für die Errichtung der Kindertagesstätte wurde eine Fläche im nördlichen Bereich der Veränderungsfläche Standort Nr. 22 Weitin Hollerbusch geprüft. An diesem Standort sollen weitere Wohnbauflächen im Einfamilienhaussegment entwickelt werden. Die neu zu errichtende Kindertagessstätte steht im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in Weitin.

Der Standort für die Errichtung einer Grundschule und zugehöriger Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Veränderungsfläche Nr. 12 ist Ergebnis eines im Zuge der städtischen Schulentwicklungsplanung durchgeführten Standortvergleichs für das südliche Stadtgebiet. Er wird bereits im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 45 weiter planerisch und umweltgutachtlich untersetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die dargestellte Trasse der Ortsumgehungsstraße wurde in einem Linienbestimmungsverfahrens zum Neubau der B 96/B 104 Ortsumgehung Neubrandenburg festgelegt. Bestandteil des Linienbestimmungsverfahrens war auch eine Umweltverträglichkeitsstudie. Im Rahmen dieser Umweltverträglichkeitsstudie wurden die Raumwiderstände und die sich daraus ergebenden relativ konfliktarmen Korridore ermittelt. Innerhalb dieser relativ konfliktarmen Korridore wurden verschiedene Variantenverläufe geprüft. Im Ergebnis einer Abwägung von verkehrlichen, wirtschaftlichen und umweltfachlichen Belangen wurde die vorliegende Trasse als Vorzugslösung ermittelt.

Die Stadt Neubrandenburg greift die Vorzugsvariante des Linienbestimmungsverfahren auf und beabsichtigt die Ortsumgehung als Stadtstraße zu bauen. Alternative Trassenverläufe drängen sich nicht auf. Aufgrund der im Stadtgebiet ausgeprägten Siedlungsstrukturen ist eine Trassenführung nur in der im Plan dargestellten Lage möglich. Insbesondere die Lage der im nördlichen Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächen ermöglichen keine anderen Trassenführungen.

Eine Trassenführung entlang der Bahnanlagen (unmittelbar nördlich des Bahnhofs, zwischen dem Vogelviertel und der Ihlenfelder Vorstadt im Norden und der Innenstadt, dem Jahn- und Katharinenviertel im Süden) stellt keine zu prüfende Alternative dar, da bei dieser Trassierung der Durchgangsverkehr im nördlichen Stadtgebiet verbleiben würde und damit diese Trassierung nicht zielführend ist (Ziel ist Entlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr).

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung liegen keine konkreten Planvorhaben vor. Das Ausmaß der zu erwartenden Umweltauswirkungen kann daher nur grob eingeschätzt werden unter der Annahme der sich aufdrängenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Die tatsächlichen Umweltauswirkungen hängen ganz entscheidend davon ab, wie die Vorhaben in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden und welche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tatsächlich getroffen werden.

Der Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird im Parallelverfahren neu aufgestellt und stand damit als Grundlage für die Umweltprüfung nicht zur Verfügung.

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden daher Umweltgutachten aus parallel laufenden Bauleitplanverfahren ausgewertet (siehe Tabelle 26 in Kap. 6.4). Außerdem erfolgten Biotoptypenkartierungen.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans auftreten. Damit sollen insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Dies kann z.B. erforderlich werden, wenn § 4 Abs. 3 BauGB eintritt:

„*Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.*“

Im Ergebnis der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung sind bei der Verwirklichung der geplanten Flächennutzungsänderungen erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind daher je nach standortbezogenem Erfordernis Maßnahmen zur Überwachung festzusetzen, wie z.B.:

- örtliche Begehungen zur Anwuchskontrolle von Anpflanzungen und zur Entwicklung von neuangelegten Biotopflächen
- örtliche Begehungen mit faunistischen Bestandsaufnahmen insbesondere zur Kontrolle von Maßnahmen zur Funktionsfähigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Erfassung von Brutvogelbeständen und Erfassung von Fledermausaktivitäten nach der Inbetriebnahme von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Kontrolle der Entwicklung von Brutvogelbeständen (insbesondere zur Feststellung der tatsächlichen Erheblichkeit der Auswirkungen auf im Offenland brütende Vogelarten) und zur Kontrolle möglicher Vergrämungswirkungen der Anlage auf lokale Fledermauspopulationen
- örtliche Begehungen zur Erfassung möglicher Vergrämungswirkungen auf die Fledermausfauna durch Lichteinwirkungen
- Kontrolle der Wirksamkeit der Querungshilfen für Fledermäuse insbesondere im Bereich der Einflugschneisen zum Winterquartier Brauereikeller Datzeberg

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen und somit auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde im Rahmen eines Scopings am 19.08.2021 sowie am 02.09.2021 mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Gemäß den Festlegungen des Scoping-Termins sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lediglich die Veränderungsflächen einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen von 16 Veränderungsflächen zu untersuchen (zur Auflistung der Veränderungsflächen siehe Tabelle 25, zur Lage siehe Abbildung 1).

Der Umfang der Veränderungsflächen beträgt insgesamt 97,7 ha und betrifft somit unmittelbar lediglich rd. 1,13 % des insgesamt 8.612 ha großen Stadtgebiets.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der 16 Veränderungsflächen lassen sich in einer weiten Spanne von gering bis sehr hoch einordnen (siehe nachfolgende Tabelle 25).

Tabelle 25: Übersicht über die Gesamtbewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Nr.	Standort	Nachteiligkeit der Umweltauswirkungen	Pkt.	
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage	gering	3	
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage	mittel	4	
4	SO Photovoltaik am Datzeberg	mittel	4	
8	Östlich Hufelandstraße	mittel	5	
9	SO Klinikum (Erweiterung)	mittel	5	
12	Ehemaliges Betonwerk Süd	mittel	6	
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn	mittel	6	
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA	mittel	6	
19	Gartenstadt Fünfeichen	mittel	6	
24	Photovoltaik an der Südstraße	mittel	6	
11	Carlshöhe Ost	hoch	7	
20	Broda Neukrug	hoch	9	
22	Weitin Hollerbusch	sehr hoch	10	
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee	sehr hoch	12	
5	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt	sehr hoch	17	
6	Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt	sehr hoch	19	

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen infolge der Veränderungsflächen überwiegend keine große Schwere oder Komplexität aufweisen und nicht mit großen Strukturveränderungen einhergehen, sondern lokal begrenzt und kompensierbar sind.

Diese Aussage gilt jedoch nicht für die Umweltauswirkungen der Veränderungsflächen Nr. 5 und 6 „Ortsumgehungsstraße, 3. und 2. Bauabschnitt). An diesen Standorten sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, zu deren Vermeidung und Minimierung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend umfangreiche Maßnahmen vorzunehmen sind.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Ortsumgehungsstraße (Veränderungsflächen Nr. 5 und 6) sind insbesondere Lärmschutzmaßnahmen für angrenzende Wohnbau- und Erholungsflächen (u.a. Reitbahnviertel, Reitbahnsee, Kleingärten), Bauweisen zur Minimierung der Zerschneidungswirkung von Erholungsflächen (wie z.B. Troglage mit Erdüberdeckung im Bereich Naherholungsgebiet Reitbahnsee), weitspannende Brückenbauwerke über die Datze und die Tollense zur Aufrechterhaltung des Biotopverbunds (u.a. für Fischotter und Biber) und Kollisionsschutzeinrichtungen bzw. Querungshilfen zum Schutz von Fledermäusen (v.a. im Bereich der Einflugkorridore zum Fledermaus-Winterquartier „Brauereikeller Datzeberg“ mit seiner hohen überregionalen Bedeutung).

6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die nachfolgende Tabelle 26 gibt eine Übersicht über die Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen von Natur und Landschaft herangezogen wurden.

Tabelle 26: Quellenübersicht der Bestandsbeschreibungen und -bewertungen

Nr.	Veränderungsfläche	Quellen
1 bis 24	Alle Standorte	• Bestandsbeschreibungen und -bewertungen der Begründung des FNP • Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern • Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern • Übersicht Bau-/ Bodendenkmale, nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, Stand 9. Januar 2024 • Vorkommen, Wanderverhalten und Gefährdung des Otters im Stadtgebiet und der Umgebung von Neubrandenburg, 21. Sonderausgabe des Otter-Kurier, Schriftenreihe des Arbeitskreises Fischotterschutz, 2021 • Journal für Otterschutz und Monitoring, Informationen des Arbeitskreises Fischotterschutz, 22. Jahrgang, Ausgabe 7, 2021
4	SO Photovoltaik am Datzeberg	• siehe Zeile oben „Standorte Nr. 1 bis 24“

Nr.	Veränderungsfläche	Quellen
5	Ortsumgehungsstraße, 2. Bauabschnitt	• Biotoptypenkartierung 2024 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • FFH-Vorprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzfachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Warliner Straße“, Stand September 2018 • Umweltbericht (Entwurf) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Warliner Straße“, Stand 26.05.2025
6	Ortsumgehungsstraße, 3. Bauabschnitt	• Biotoptypenkartierung 2024 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • FFH-Vorprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
8	Östlich Hufelandstraße	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
9	SO Klinikum (Erweiterung)	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
10	Carlshöhe Nord/ Ortslage	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
11	Carlshöhe Ost	• Umweltbericht (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“, Stand 1. April 2021 • Artenschutzfachbeitrag (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“, Stand 6. April 2021
12	Ehemaliges Betonwerk Süd	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
14	1. Steepenweg, ehem. Putenschlachtanlage	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
16	Bethanienberg, Werbelicht Jahn	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
17	Am Behördenzentrum, Kirschenallee	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
18	Am Behördenzentrum, ehem. JVA	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP
19	Gartenstadt Fünfeichen	• Umweltbericht (Konzept) zur 26. Änderung des FNP für die Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“, Stand 26. Juli 2022, einschließlich Bestandsplan und Konfliktplan (Stand 26. Juli 2022) • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 26. Änderung des FNP für die Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“, Stand 31.05.2023 (Zwischenstand) • Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“, Stand 14.08.2024 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“, Stand 31.05.2023 (Zwischenstand) • FFH-Vorprüfung für das GGB DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ zum Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen"; Stand 14.08.2024 • Kartierbericht - floristische und faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 131 Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“, Stand 31.01.2025

Nr.	Veränderungsfläche	Quellen
20	Broda Neukrug	• Kartierbericht zu den gesetzlich geschützten Biotopen zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“, Stand 11. November 2020 • Umweltbericht (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“, Stand 1. November 2025 • Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“, Stand 02. Februar 2025 • FFH-Vorprüfung für das Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“, Stand 3. Mai 2021
22	Weitin Hollerbusch	• Planzeichnung und Begründung (Vorentwurf) zur 22. Änderung des FNP für die Teilfläche „Weitin Hollerbusch“, Stand Dezember 2022) • Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“, Stand 23. März 2023 • Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“, 1. Bauabschnitt, Stand 08. Oktober 2025 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“, Stand 8. August 2022 • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“, 1. Bauabschnitt, Stand 6. Oktober 2023 • Denkmalrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“ der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MSP vom 17.01.2023 • Umweltbericht (Entwurf) zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilfläche „Weitin Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“, Stand 10. Oktober 2025
24	Photovoltaik an der Südstraße	• Biotoptypenkartierung 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP • Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP