

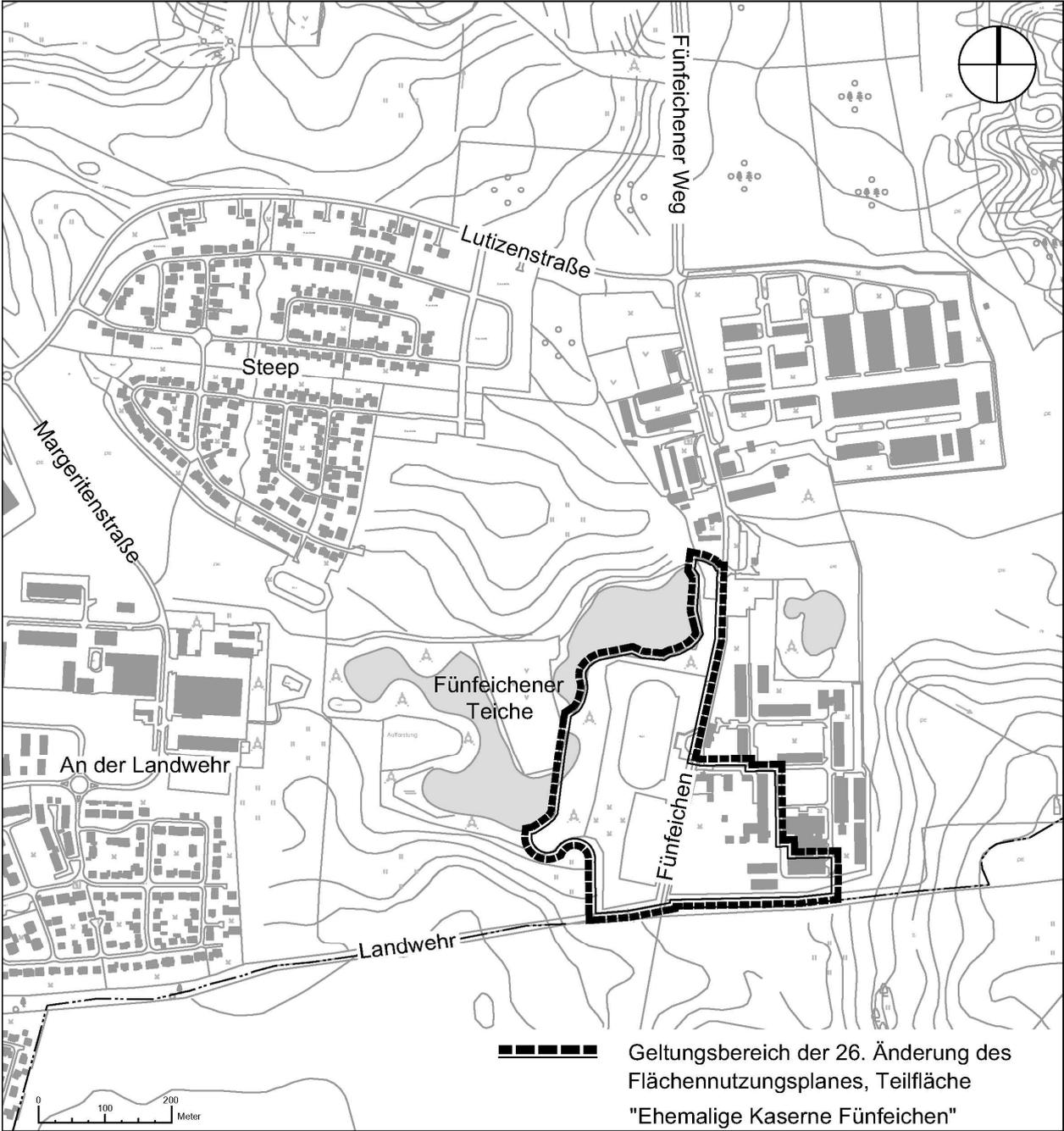
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“

Begründung (Vorentwurf, Stand 09.09.2024)

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“
(Stand Vorentwurf 09.09.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsziel	4
2.	Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Änderungsanlass	5
4.	Ziele und Zweck der Planung	5
5.	Planinhalt	5
6.	Planungsalternativen	7
7.	Wesentliche Auswirkungen	7
8.	Umweltbericht	7

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“ gefasst.

1. Planungsziel

Planungsziel ist die Umnutzung vormals militärisch genutzter Flächen und die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes und eines nutzungsgemischten Stadtquartiers. Außerdem sollen Flächen für einen Biotopverbund zwischen Lindetal und den Fünfeichener Teichen gesichert werden.

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend Flächen der ehemaligen Kaserne „Fünfeichen“ und wird begrenzt durch:

- im Norden: die Fünfeichener Teiche, die nördliche Grenze des Flurstücks 126/57 und die ehemalige Zufahrt der Kaserne,
- im Osten: die Straße „Fünfeichen“, den Erschließungsweg am ehemaligen Exerzierplatz und die Lagerhalle im Südosten,
- im Süden: die Landwehr und die südliche Grenze der Flurstücke 124/54 und 126/67,
- im Westen: die Fünfeichener Teiche und das Feldgehölz.

(Alle Flurstücke Flur 6, Gemarkung Neubrandenburg)

Der Änderungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2021 reduziert und weitgehend an den geänderten Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“ angepasst. Die östlich der Straße „Fünfeichen“ gelegenen Flächen der ehemaligen Kaserne mit den früheren Unterkunftsgebäuden und dem Heizhaus sind nicht mehr Bestandteil dieser FNP-Änderung.

Der ca. 10,3 ha große Änderungsbereich liegt im südlichen Teil von Neubrandenburg, unmittelbar an den Fünfeichener Teichen und der Grenze zur Stadt Burg Stargard.

Die ehemalige Kaserne wird nicht mehr durch die Bundeswehr genutzt und liegt brach. Das Gebiet wird durch die Straße „Fünfeichen“ in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich getrennt. Der östliche Bereich umfasst Teile der ehemaligen Kaserne mit Kasernentor, Feuerwehrwache und Lagerhallen sowie eine Rasenfläche. Westlich der Straße befinden sich der ehemalige Sportplatz, eine Stellplatzanlage und der Gehölzsaum an den Fünfeichener Teichen.

Große Teile des Änderungsbereiches sind versiegelt oder teilversiegelt. Mehrere Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen stehen verteilt über das ganze Gelände.

Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs verläuft eine mittelalterliche Landwehr, die als Bodendenkmal unter Schutz steht. Rund um die Landwehr befindet sich das GGB-Gebiet („Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“) DE 2446-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft

bei Burg Stargard". Der südlichste Teil des Änderungsbereiches liegt innerhalb des GGB-Gebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) sind die Straße „Fünfeichen“ als Hauptverkehrsstraße und die angrenzenden Bereiche als Sondergebietsflächen „Bund“ dargestellt. Der Uferbereich an den Fünfeichener Teichen ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3. Änderungsanlass

Die beabsichtigte Planänderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“ erfolgen. Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat dazu am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 26. Änderung des FNP gefasst.

Die Nutzung im Plangebiet durch die Bundeswehr ist bereits vor 2015 aufgegeben und die Fläche durch den Bund an einen privaten Eigentümer veräußert worden. Demzufolge ist auch die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als „Sondergebiet Bund“ hinfällig.

Daher soll das Gebiet als Wohnbaustandort entwickelt werden. Dazu wurde am 09.12.2021 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“ gefasst.

Damit sind auch die Grundzüge der städtebaulichen Planung im Flächennutzungsplan berührt und es ist ein Änderungsverfahren durchzuführen.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Planung soll die Umnutzung brach gefallener militärischer Flächen ermöglichen und bauplanungsrechtlich vorbereiten. Das Gebiet soll im Sinne einer „Gartenstadt“ entwickelt werden und ein differenziertes Wohnungsangebot mit der Möglichkeit zum preiswerten Wohnen soll angestrebt werden. Hierfür sollen die Flächen, die derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg als Sondergebiet Bund dargestellt sind, in Wohnbauflächen geändert werden.

Entsprechend dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ wird einem verkehrlich erschlossenen Standort der Vorrang vor neuen Standorten im Außenbereich eingeräumt und der Flächenverbrauch zugunsten der Erhaltung unbebauter Landschaft eingeschränkt.

Rund 600 m östlich des Änderungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet Lindetal. Direkt westlich angrenzend befinden sich die Fünfeichener Teichen. Zwischen dem Lindetal und den Fünfeichener Teichen soll ein Biotopverbund gesichert werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rund um die Fünfeichener Teiche sollen daher erhalten werden.

5. Planinhalt

Planinhalt der FNP-Änderung ist die Änderung einer Bauflächenkategorie, neue Bauflächen entstehen (planerisch) nicht.

Westlich und östlich der Straße „Fünfeichen“ wird die Darstellung „Sondergebiet Bund“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Damit soll die geplante Entwicklung als Wohnbaustandort ermöglicht werden. Die ehemalige Sportfläche der Kaserne Fünfeichen wird durch die Wohnbaufläche überplant. Daher entfällt die Darstellung „Sportfläche“. Der Uferbereich an den Fünfeichener

Teichen und der Bereich innerhalb der denkmalgeschützten Landwehr werden als Grünfläche dargestellt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird leicht angepasst.

Die Darstellung der Straße „Fünfeichen“ als Hauptverkehrsstraße bleibt unverändert.

Die nachrichtlichen Übernahmen der Gewässerschutzstreifen rund um die Fünfeichener Teiche und des Denkmalschutzes entlang der Landwehr bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt.

Änderungen von Darstellungen (Übersicht)

Bisherige Darstellung im FNP		Geänderte Darstellung	
Sondergebiet „Bund“ <i>Davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	ca. 9,8 ha <i>ca. 2,5 ha</i>	Wohnbaufläche	ca. 7,6 ha
		Grünflächen <i>Davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	ca. 2,2 ha <i>ca. 2,1 ha</i>
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	ca. 0,5 ha	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	ca. 0,5 ha
Summe:	ca. 10,3 ha	Summe:	ca. 10,3 ha

Das Verhältnis von Bauflächen zu Freiflächen im Flächennutzungsplan wird zugunsten der Freiflächen leicht verändert. Der Freiflächenanteil erhöht sich (planerisch) um ca. 2,2 ha (Uferbereich an den Fünfeichener Teichen und Grünstreifen entlang der Landwehr).

6. Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung einer voll erschlossenen, vormals militärisch genutzten Fläche (ehemalige Kaserne Fünfeichen) geschaffen werden.

Nach der Aufgabe der Flächen durch die Bundeswehr ist das bisher dargestellte Sondergebiet „Bund“ hinfällig. Ein Bedarf für andere Sondernutzungen, Gemeinbedarf oder gewerbliche Nutzungen ist im Plangebiet aus gesamtstädtischer Sicht nicht gegeben.

Demgegenüber besteht im Stadtgebiet eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen. Der Grundstückseigentümer möchte das Gebiet als Wohnstandort entwickeln. Ein Investor hat einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Demnach soll das Gebiet im Sinne einer „Gartenstadt“ ökologisch nachhaltig entwickelt werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der günstigen Erschließungssituation und dem Bedarf an Wohnbauflächen, bestehen keine Planungsalternativen.

7. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden planungsrechtlich gesicherte, aber brachgefallene Bauflächen für die Nutzung als Wohnstandort reaktiviert. Das Angebot des Oberzentrums Neubrandenburg an benötigten Wohnbauflächen wird somit erweitert.

Da es sich um bereits erschlossene Flächen in einem bestehenden Baugebiet handelt, kann die vorhandene verkehrliche Infrastruktur genutzt werden. Durch die Umnutzung brach gefallener Flächen kann die Inanspruchnahme von anderen, bisher unbebauten und landschaftlich geprägten Flächen im Außenbereich verhindert bzw. vermindert werden. Somit werden auch Klimaschutzziele umgesetzt.

Eine bisher eingezäunte, nicht zugängliche Brachfläche wird als Gartenstadt in die Landschaft integriert. Das Landschaftsbild wird an einem sensiblen Ort an einem GGB-Gebiet aufgewertet.

Durch die Planung entstehen keine neuen Bauflächen. Somit wird das im wirksamen Flächennutzungsplan aufgeführte langfristige Potenzial an Grün- und Freiflächen erhalten.

8. Umweltbericht

Siehe Anlage Umweltbericht

Beim derzeitigen Verfahrensstand der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um einen Vorentwurf. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollen die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung dargestellt werden. Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt eine Konkretisierung der Planung im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes.