



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 75
„Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten

Begründung

Vorentwurf – noch nicht rechtsverbindlich

Juli 2025

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten

Stand: **Vorentwurf (noch nicht rechtsverbindlich)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Plangrundlage	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
5.	Städtebauliche Ausgangssituation	9
5.1	Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	9
5.2	Erschließung	9
5.3	Natur und Landschaft	10
5.4	Wald	10
5.5	Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	11
5.6	Denkmalschutz	12
5.7	Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden	13
6.	Inhalt des Bebauungsplans	13
6.1	Bauflächen	13
6.2	Grünkonzept, Natur und Landschaft	15
6.3	Verkehrliche Erschließung	17
6.4	Immissionschutz	18
7.	Örtliche Bauvorschriften	19
8.	Klimaschutz und -anpassung	20
9.	Ver- und Entsorgung	21
10.	Nachrichtliche Übernahmen	21

11.	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	22
12.	Flächenbilanz.....	22
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
13.1	Nutzungen und Bebauung	23
13.2	Umweltauswirkungen	23

Anlagen

- 1 Artenschutzfachbeitrag (In Bearbeitung)
- 2 Biotoptypenkartierung (In Bearbeitung)

1. Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist Oberzentrum in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und als größte kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Hier leben 64.390 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hg.) 2023: Statistisches Jahrbuch).

Die Stadtvertretung hat am 02.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten mehrheitlich beschlossen.

Planungsziel ist die Änderung der Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 des bisher gültigen Urplanes in ein Urbanes Gebiet. Auf den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch unbebauten Grundstücksflächen soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern neben dem Wohnen ein breiter Nutzungsmix aus Betrieben des Beherbergungswesens (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie sozialen, kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen umgesetzt werden. Das städtische Flurstück 229/59 der Flur 7 soll ausschließlich Betrieben des Beherbergungswesens vorbehalten bleiben. Entsprechend der Festsetzungen des Urplanes sind die notwendigen öffentlichen Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher des Strandbades weiterhin entlang der Straße Am Augustabad zur Verfügung zu stellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i.d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. 01. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 01. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05. 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. 07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. 03. 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65 d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S.130)

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011

2.2 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg.

- Stand Kataster: Mai 2024
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016
- Lagebezug: ETRS 89
- Maßstab: 1:1000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er befindet sich innerhalb des Lindenbergtviertels. Er umfasst dort in der Gemarkung Neubrandenburg:

- in der Flur 7 die Flurstücke 168, 174/19, 229/49, 229/58, 229/59, 229/68 und 229/69 sowie Teilflächen der Flurstücke; 160/10, 174/21, 229/ 74, 229/51, 229/56 und 229/57
- Teilflächen der Flur 8

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

im Nordosten:	die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Buchenweges,
im Südosten:	das Waldgebiet Nemerower Holz und eine gedachte Linie im Abstand von 3 m parallel zu den vorhandenen Gebäuden (Am Augustabad 11 und 13, Kampfsportverein, Kegelbahn) zum Nemerower Holz,
im Westen:	das Flurstück 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
im Nordwesten:	die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Augustabad" bis zur Höhe Kegelbahn, aber dann weiter nördlich deren nordwestlicher Straßenbegrenzungslinie.

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 ein Oberzentrum. Das Plangebiet befindet sich ferner innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und grenzt unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Für die Planung gelten insbesondere folgende Plansätze:

- 3.2. (1) Grundsatz: „Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.“
- Der Bebauungsplan soll die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für, laut Aufstellungsbeschluss, einen „breiten Nutzungsmix aus Betrieben der

Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie sozialen, kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen geschaffen werden.“ Diese Voraussetzungen leisten grundsätzlich einen positiven Beitrag für die Stadt als Wirtschaftsstandort. Der Unterstützung durch das Amt für Raumordnung wird entgegengesehen.

- 4.2 (1) Ziel: *Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.*
Mit der Planung werden nicht zuletzt auch der Bau und die Nutzung von Wohnungen ermöglicht. Dies erfolgt innerhalb des Oberzentrums und in einer städtebaulich integrierten Lage, die bereits baulich genutzt wurde. Dem Ziel der Konzentration und der flächensparenden Bauweise wird damit Rechnung getragen.
- 4.6 (3) Grundsatz: *„Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.“*
Die Lage des Plangebiets innerhalb des Oberzentrums und seiner Nähe zum Wald und zum Tollensesee birgt Potenziale für einen sowohl naturnahen, als auch kulturbezogenen Tourismus. Die Planung schafft wesentliche Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Potenziale.
- 4.6 (4) Grundsatz: *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*
Die Planung definiert einen städtebaurechtlichen Rahmen für Tourismusvorhaben. Dem Abwägungsvorbehalt wird somit Rechnung getragen.
- 5.4.4 (1) Grundsatz: *„Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden.“*
Die Planung wird weiterhin Festsetzungen für die bestehenden sowie ggf. ergänzenden Sportstätten beinhalten. Die Belange von Sport, Spiel und Bewegung werden berücksichtigt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Plansätze des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet wird vom RREP MS als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. Außerdem grenzt das Gebiet im Süden bis Südosten an das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftsgebiet und im Osten an das Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung des Tollenseses. Entlang der Straße „Am Augustabad“ verläuft laut RREP MS zudem ein Regional bedeutsames Radroutennetz.

- 3.1.3 (2) Grundsatz: *„Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die*

vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.“
Die Lage des Plangebiets bietet für touristische Nutzungen hervorragende Potenziale. Hier befinden sich einige der noch wenigen zusammenhängenden potenziellen Bauflächen der Stadt, die sowohl eine besondere Nähe zum See, als auch eine besondere Nähe zur (Innen)-Stadt vorweisen. Die Planung definiert einen städtebaurechtlichen Rahmen, der Tourismusvorhaben zulässt und gleichzeitig eine Nutzungsmischung mit Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten auch für die Stadtbevölkerung vorsieht. Dem Abwägungsvorbehalt wird somit Rechnung getragen.

- 4.1 (6) Ziel: *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“*
Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt in unmittelbarer Anbindung an bebaute Ortslagen. Festgesetzt ist zwar ein sogenanntes „Urbanes Gebiet“, dieses beinhaltet als solche aber auch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Dem Ziel wird damit Rechnung getragen.
- 3.1.3 (10) Grundsatz: *„Vorrangig für das regional bedeutsame Radroutennetz soll die Instandhaltung gesichert sowie der Ausbaustandard und die Qualitätssicherung verbessert werden.“*
Die Planung beinhaltet keine Bestimmungen die der Sicherung der Straße „Am Augustabad“ auch in ihrer Funktion für den Radverkehr entgegenstehen.
- 5.5.1 (5) Grundsatz: *„In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*
Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet keine Bestimmungen, die dem Abwägungsvorbehalt für auf den benachbarten Flächen entgegenstehen würden. Zwar können im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung (die grundsätzlich bereits auch mit dem bisher gültigen Bebauungsplan zulässig ist) Störungen für Natur und Landschaft einhergehen. Das im RREP MS ausgewiesene Vorbehaltsgebiet grenzt allerdings an die weiteren bebauten Siedlungsbereiche der Stadt Neubrandenburg: östlich den die Bebauung am Lindenberg („Robinienstraße“, „Rotbuchenring“ usw.) sowie nördlich an die Bebauung am „Kastanienweg“, am „Buchenweg“ und entlang der Straße „Am Augustabad“. Das Vorbehaltsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung also bereits vorgeprägt.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg stellt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sport Freizeit und Erholung dar. Der Bereich ist zudem mit dem Symbol für Sportliche Einrichtung gekennzeichnet. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ragt eine Fläche des Nemerower Holzes, welche im Flächennutzungsplan als Erholungswald gekennzeichnet ist.

Die Stadtvertretung hat am 02. November 2023 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit dieser Änderung soll für das Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche getroffen werden. Die 29. Änderung des

Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgestellt. Dem Entwicklungsbots wird somit Rechnung getragen.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die 5. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2035+) benennt im Abschnitt 4.3 Handlungsfelder und -ziele für die angestrebte Entwicklung der Stadt. Für die vorliegende städtebauliche Planung sind folgende Handlungsziele von besonderem Interesse:

- Erhalt des kulturellen Erbes und Sicherung der Stadtidentität
- Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen
- Entwicklung von Potenzialstandorten zu lebendigen Quartieren für Wohnen, Gewerbe, Kultur und Tourismus
- Nachverdichtungen und (Re-)Vitalisierung von derzeit brachliegenden oder untergenutzten Standorten
- Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen in (inner-)städtischen, integrierten Lagen
- Langfristige Sicherung und weitere Förderung des breiten Sport- und Freizeitangebots

Als Übergreifende Handlungsziele benennt das ISEK für die Uferbereiche des Tollenseses (zu denen auch das Plangebiet gehört):

- Touristische Infrastruktur weiter stärken
- Neue städtebauliche Qualitäten schaffen

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in einer für die Naherholung und den Tourismus ausgesprochen geeigneten Lage. Durch die Nähe zum Tollensesee, zum Wald, zur Innenstadt aber auch durch die unmittelbar anliegenden Freizeit- und Sportanlagen bieten sich hier für die Stadt Neubrandenburg einmalige Entwicklungspotenziale. Gleichzeitig bietet die Lage am Wasser auch das Potenzial für eine attraktive Wohnlage.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleinteilige Bebauung an der Lindenstraße und am Buchenweg. Diese Bebauung ist geprägt durch Einzelhäuser und Villen, die zu einem großen Teil nur über ein Vollgeschoss verfügen. Ein Teil der Gebäude verfügt hier jedoch auch über bis zu drei Vollgeschosse. Teilweise stehen die Gebäude hier unter Denkmalschutz. In etwas weiterer Entfernung am südlichen Ende der Straße „Am Augustabad“ wurden im Geltungsbereich des „Urplans“ bereits einige Neubauten errichtet. In ihrer Geschossigkeit (bis zu vier Vollgeschosse zzgl. Stellplatzgeschoss) und ihrer Kubatur greifen sie jedoch die städtebauliche Struktur entlang der Lindenstraße und am Buchenweg nicht auf.

Am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich mit der Kegelbahn und einem Kampfsportzentrum zwei Sportstätten. Auf dem Flurstück Nr. 229/69 sollen in absehbarer Zukunft zwei weitere Gebäude für Ferienwohnungen und ein Gesundheitshaus entstehen. Für Letzteres kann noch in diesem Jahr mit einer Fertigstellung gerechnet werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Augustabad“ befindet sich das gleichnamige öffentliche Freibad.

5.2 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Augustabad“ und über den „Buchenweg“. Die Straße „Am Augustabad“ markiert außerdem den Verlauf des Tollensesee-Radrundwegs. Die zwei nächstgelegenen Haltestellen des Neubrandenburger

Stadtbusverkehrs befinden sich beide in ca. 800 m Entfernung zu Plangebiet (Haltestelle „Lindenberg“ und Haltestelle „Kirschenallee“). Hier verkehren die Linien 2 und 22. Entsprechend der Aussagen in der Begründung des Urplans sind innerhalb des Plangebiets Anlagen und Leitungen der stadttechnischen Erschließung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser vorhanden an die angeschlossen werden kann.

5.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Waldgebiet des Nemerower Holzes und dem Tollensesee. Es befindet sich daher in einer für das Landschaftsbild hochwertigen Lage.

Unmittelbar außerhalb des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“. Ebenso grenzt das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ unmittelbar an das Plangebiet. Beide umfassen Teile des Waldgebiets „Nemerower Holz“ und des Tollensesees.

Bisher befindet sich innerhalb des Plangebiets eine festgestellte Waldfläche. Für einen Großteil dieser Fläche (ca. 0,6 ha) liegt seitens der zuständigen Forstbehörde ein Bescheid zur Wandumwandlung vor. Auf einer Fläche nördlich des Gewerbegebiets Weitin ist demnach eine Ersatzaufforstung von ca. 0,8 ha. vorgesehen.

Derzeit werden für das Plangebiet Kartierungen ggf. geschützter Arten vorgenommen. Auf Basis der Ergebnisse wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Aussagen zu ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen erarbeitet.

In Vorbereitung der Waldumwandlung wurde im Dezember 2024 eine Untersuchung des Baumbestands hinsichtlich Eremiten-Vorkommens durchgeführt (Kuchenbäcker, Tim 2024: Artenschutzgutachten Eremit. Baumkontrolle vom 20.12.2024). Vorkommen des Eremiten konnten dabei nicht nachgewiesen werden. Innerhalb der Umwandlungsfläche wurde aber für 5 Bäume ein geringes sowie für zwei Bäume ein hohes Potenzial für ein Eremitenvorkommen festgestellt. Innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets befinden sich jedoch nur drei Bäume, die mit geringem Potenzial bewertet worden sind. Sobald diese Bäume im Zuge baulicher Vorhaben gerodet werden müssen, sind sie laut Artenschutzgutachten zu gegebenem Zeitpunkt abermals zu prüfen. Bei Befund wäre demnach eine Ausnahme gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu beantragen und im Zuge von Fällarbeiten zusätzliche Vorsichtsmaßnahmen zu beachten.

5.4 Wald

Östlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich das Waldgebiet „Nemerower Holz“. Ein Teil des Waldes erfüllt eine Schutzfunktion als Bodenschutzwald. Auch innerhalb des Plangebiets befindet sich Bodenschutzwald.

Für die Waldflächen innerhalb des Plangebiets, die nicht zum Bodenschutzwald gehören, wurde ein Umwandlungsantrag gestellt, für den im März 2025 eine Genehmigung beschieden wurde. Nach vollzogener Waldumwandlung wird am östlichen Rand des Plangebiets eine kleine Fläche als Bodenschutzwald bestehen bleiben. Innerhalb der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, nördlich des Gewerbegebiets Weitin, findet in Verbindung mit der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung statt.

Im Abstand von 30 Metern zum Waldrand sind die forstrechtlichen Bestimmungen gem. § 20 LWaldG und gem. WAbstVO zu berücksichtigen. Innerhalb der Abstandsflächen lässt die WAbstVO bauliche Anlagen i.d.R. nur dann zu, wenn diese nicht dem vorübergehenden oder

längerfristigen Aufenthalt von Menschen dienen. Für die bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstands ist jedoch auch der Bestandsschutz zu beachten.

5.5 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken grundsätzlich Schallimmissionen in Form von Sport- und Freizeitlärm sowie durch Verkehrslärm ein.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist hier das Augustabad als Schallimmissionsquelle zu benennen. Dieses Freibad hat einen länglichen Flächenzuschnitt zwischen dem Ufer des Tollensesees und der Straße „Am Augustabad“. Unmittelbar gegenüber des Plangebiets befinden sich Strandabschnitte und Freiflächen. Weiter südlich befindet sich eine gastronomische Einrichtung („Augustas Seerestaurant und Cafe“). Noch weiter südlich befinden sich weitere Freiflächen sowie eine Minigolfanlage und weitere Ballsportanlagen. Letzte Anlagen stehen in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Freibadbetrieb an sich. Durch die Nutzung treten vor allem in den Monaten April bis Oktober folgende Schallimmissionen auf:

- Badeaktivitäten und sportliche Aktivitäten auf den Freiflächen und den Sportanlagen innerhalb des Freibads (Planschgeräusche, Abschlüge an der Minigolfanlage, Kommunikationsgeräusche, Ballspiel usw.)
- Verkehr auf der Straße „Am Augustabad“ und auf den Stellplatzflächen (KFZ-Bewegungen durch (Bade-)Gäste, Autotüren, Be- und Entladen von Fahrzeugen usw.).

Das Augustabad soll und darf keinesfalls eingeschränkt werden. Das Zulassen besonders schutzwürdiger Nutzungsarten (bspw. Allgemeine oder Reine Wohngebiete) und die Wohnnachbarschaftskonflikte die damit entstehen würden, sind im Zuge der Planung also unbedingt zu vermeiden.

Für die Schallimmissionen durch das Augustabad sind im Zuge der planerischen Abwägung die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen. Entsprechend der dort festgelegten Immissionsrichtwerte sind in den geplanten Urbanen Gebiet entsprechend seines tatsächlichen (bzw. geplanten) Charakters zu beachten:

- | | |
|---|----------|
| • tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit | 60 dB(A) |
| • tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an
Sonn- und Feiertagen | 55 dB(A) |
| • nachts | 45 dB(A) |

Die beiden Sportstätten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden (Kegelbahn und TAKEDA- Kampfsportzentrum), befinden sich vollständig innerhalb von Gebäuden, wodurch Schallimmissionen weitestgehend abgedämmt werden. Wesentliche Störungen sind mit diesen Anlagen nicht verbunden.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Straße „Am Augustabad“ ein. Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 6a BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten:

- | | |
|----------|----------|
| • tags | 60 dB(A) |
| • nachts | 50 dB(A) |

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden mit der vorliegenden Planung auch innerhalb des Plangebiets Nutzungen zugelassen, von denen beachtlichen

Schallimmissionen ausgehen können (siehe hierzu Ausführungen zum Inhalt der Planung unter Punkt 6.5). Abhängig von den jeweils zulässigen Nutzungsarten in den Teilgebieten der 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit zu rechnen, dass durch den Bebauungsplan Schallimmissionen in Form von Sport- und Freizeitlärm und / oder Gewerbelärm auftreten können. Die Planung muss daher auch die Schutzwürdigkeit und die potenzielle Betroffenheit der umliegenden Bebauung in den Blick nehmen.

Mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung am Buchenweg und an der Lindenstraße befinden sich schutzwürdige Nutzungsarten. Entsprechend der Ausführungen in der Begründung des Ur-Plans ist diese Lage in seiner „tatsächlichen Nutzung“ einem sogenannten „Reinen Wohngebiet“ (i.S.v. § 3 BauNVO) gleichzusetzen. Südlich des Plangebiets befinden sich die im Urplan festgesetzten Sondergebiete SO 2 und SO 3. Diese sind noch nicht vollständig bebaut. Entsprechend der Ausführungen in der Begründung des Ur-Plans werden für diese Bauflächen mischgebietstypische Immissionsrichtwerte angelegt. Im Umgang mit den bestehenden (bzw. noch geplanten) Nutzungen in der Umgebung die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen. Je nach Art der im Plangebiet verursachten Schallimmissionen werden diese für Gewerbelärm durch die TA-Lärm und für Sport- und Freizeitlärm durch die 18. BImSchV und die Freizeitlärmrichtlinie MV bestimmt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile eines Bodendenkmals. Dieses ragt in den nördlichen Teil des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um Reste einer slawischen Siedlung. Teile des Bodendenkmals befinden sich auch weiter oberhalb entlang der Straße „Buchenweg“. Aufgrund der ehemaligen Bebauung sowie dessen früherer Gründung ist davon auszugehen, dass Teile des Bodendenkmals bereits vor einigen Jahrzehnten beeinträchtigt wurden.

Erdeingriffe in den Bereichen des Bodendenkmals sind entsprechend § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Im Umgang mit Denkmalen ist für Bauherren ebenso zunächst die denkmalschutzrechtliche Anzeigepflicht (§ 11 DSchG M-V) und die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) zu beachten. Falls im Zuge baulicher Vorhaben Ausnahmen oder Befreiungen von der denkmalpflegerischen Erhaltungspflicht erforderlich werden, sind diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Laut Denkmalliste befinden sich folgende Baudenkmäler in der unmittelbaren Nachbarschaft nördlich des Plangebiets:

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| • Buchenweg 1a/1b | Wohnhaus |
| • Lindenstraße 2a | Wohnhaus |
| • Lindenstraße 5 | Villa |
| • Lindenstraße 6/6b | ehem. Sanatorium (Wohnhaus) |
| • Lindenstraße 7 | Wohnhaus |
| • Lindenstraße 10 | Wohnhaus |
| • Lindenstraße 12 | Villa |

Für diese Baudenkmale ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Die geplante Bebauung darf die Baudenkmale nicht überprägen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der maximalen Höhe von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets.

5.7 Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Im Plangebiet sind ebenfalls keine Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da bereits Teile des Plangebiets bereits bebaut sind und die unmittelbare Umgebung des Plangebiets bebaut ist, besteht Grund zu der Annahme, dass der Boden auch auf den bisher unbebauten Flächen grundsätzlich geeignet ist, die Lasten von Baukörpern aufnehmen zu können.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Bauflächen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU). Die enthaltenen Bestimmungen zur Modifizierung und Untergliederung des festgesetzten MU erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO.

Für den Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet fest. Dieses MU ist in drei Teilgebiete gegliedert (MU 1, MU 2 und MU 3), für die jeweils eigene Bestimmungen zu den zulässigen Nutzungsarten als Schwerpunkt festgesetzt werden. Hiermit bilden sich innerhalb des Urbanen Gebiets drei Bereiche gewissermaßen als „Cluster“ heraus: Der südliche Teilbereich (MU 1) beinhaltet in seinen Zulässigkeiten einen Schwerpunkt auf die Nutzungsarten Gesundheits- und Sporteinrichtungen. Dieser Bereich ist der Gastronomie und den Sportanlagen am Augustabad am nächsten gelegen. Außerdem befinden sich hier die beiden Sportstätten der Kegelbahn und des Kampfsportzentrums „TAKEDA“. Im mittleren Bereich (MU 2), mit dem Flurstück Nr. 229 / 59, liegt der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen auf dem Beherbergungsgewerbe bzw. Ferienwohnungen. Dieser Schwerpunkt soll der immer noch großen Nähe zum Augustabad sowie der beiden südlich angrenzenden Sportstätten Rechnung tragen. Der nördliche Teilbereich (MU 3) grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am Buchenweg. Hier liegt der Schwerpunkt zulässiger Nutzungen auf dem Wohnen. Potenzielle Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen am Buchenweg, die insb. mit gewerblichen Nutzungsanteilen einhergehen könnten, werden damit von vornherein reduziert. Der Schwerpunkt der Wohnnutzungen soll daher hier angesiedelt sein.

Die Zulässigkeiten der Teilbereiche sind wie folgt festgesetzt:

Das Urbane Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 bis MU 3, dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 1 sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (hierunter zählen gem. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen),
- Anlagen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohngebäude.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 2 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Gewerbebetriebe (hierunter zählen gem. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen).

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 3 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen

Auf Grundlage von § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 4 BauNVO wurden folgende zwei Festsetzungen getroffen:

„In Gebäuden innerhalb des als MU 3 bezeichneten Teilgebiets sind jeweils mindestens 300 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In Gebäuden innerhalb des als MU 3 bezeichneten Teilgebiets sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten unzulässig.“

Beide Festsetzungen sind erforderlich, um zu gewährleisten, dass im Teilgebiet MU 3 (neben dem Wohnen) auch weitere Nutzungen realisierbar bleiben, die für ein Urbanes Gebiet typisch sind. Andernfalls wäre zu befürchten, dass in diesem Teilgebiet eine ungewollte Entmischung provoziert wird. Dies würde den von den Stadtvertreter*innen beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungszielen widersprechen. Bei einer Entmischung kämen den Wohnungen im Plangebiet außerdem höhere immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche zu, was wiederum negative Folgen für das benachbarte Augustabad nach sich ziehen würde.

Beide Festsetzungen tragen außerdem dazu bei, die für Naherholung, Tourismus und Publikumsverkehr besonders interessante Lage nutzbar zu machen. Besonders für Nutzungskonzepte mit Gastronomie, kleineren Einzelhandelseinrichtungen, Galerien, Showrooms, Fitness- oder Yogaräumen oder auch erholungsorientierte Tourismuskonzepte (Retreats, SPA, Kur) bietet die Lage im Plangebiet gute Entwicklungspotenziale. Mit der Festsetzung wird also dazu beigetragen, die touristischen Entwicklungspotenziale der Viertore-Stadt und des Tollensesees insgesamt zu wahren und besser erschließbar zu machen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.v. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind generell nicht als zulässig und auch nicht als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Derlei Einrichtungen werden hier als unpassend eingeschätzt, da der Bedeutung des Gebiets für die allgemeine Naherholung und dem Tourismus ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Anlagen für Verwaltung werden ebenfalls nicht als zulässig festgesetzt, um Konflikte bei der Unterbringung der anderen angestrebten Nutzungsarten zu vermeiden. Für die Unterbringung von Anlagen für die Verwaltung innerhalb des Stadtgebiets werden grundsätzlich zentralere bzw. verkehrsgünstigere Lagen als geeigneter eingeschätzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der metrischen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß geregelt. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO.

Baulich soll ein Übergang an die nördlich und nordöstlich angrenzende Bebauung aus kleinteiligen Einzelhäusern und Villen mit einem vergleichsweise moderaten Anteil der überbauten Grundstücksflächen hergestellt werden. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die mögliche Grundfläche von Gebäuden des Urplans nicht überschritten. Eine zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen,

Nebenanlagen u. dgl. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unbenommen. Somit ist eine GRZ-2 von bis zu 0,8 zulässig.

Auch in der Abstufung der Gebäudehöhe wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung verfolgt, der auch den Erfordernissen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutz Rechnung trägt. Die nördlich benachbarten Einzelhäuser / Villen sollen in ihrer Prägung nicht beeinträchtigt werden. Die Gebäudehöhen sollen daher abgestuft und die ihre Höhenwirkung innerhalb des Plangebiets entschärft werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist daher gestaffelt auf maximal drei bzw. maximal vier festgesetzt (für bestimmte Teilflächen, die sich mehr oder weniger nah an den Rändern und der umliegenden Bebauung befinden)

Die höhenmäßige Abstufung der geplanten Bebauung soll durch Staffelgeschosse unterstützt werden. Daher wurden folgende Festsetzungen in die Planung aufgenommen:

„Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets, in denen maximal drei Vollgeschosse zulässig sind ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig.

Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets, in denen maximal vier Vollgeschosse zulässige sind ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig.

Staffelgeschosse sind zulässig wenn sie zumindest in Richtung der Straßen „Am Augustbad“ und „Buchenweg“ von der Flucht des unmittelbar darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 1,20 m zurücktreten.“

Die maximale Höhe der baulichen Nutzung ist für die nördlichen Bauflächen (MU 3) zusätzlich metrisch festgesetzt. Die Festsetzung wurde hier vorgenommen, da die Nähe zur umliegenden Bebauung hier am nächsten ist. Zwar befinden sich dem den Sportanlagen sowie den Neubauten weiter südlich entlang der Straße „Am Augustabad“ weitere Bestandsgebäude. Negative stadtgestalterische Folgen durch eine höhenmäßige Überprägung stehen hier jedoch nicht zu befürchten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass die Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse, auch bei gewerblichen Nutzungsanteilen erreicht werden können. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eine sensible bzw. angesichts der besonderen städtebaulichen Umgebung angemessene Höhenbegrenzung vorgenommen.

Die Festsetzung der Bezugshöhe wurde orientierend an die vorliegenden Geländehöhe vorgenommen. Die festgesetzte Bezugshöhe dient der Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Sie wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Mit der Festsetzung soll auch ein Vermeiden übermäßiger Aufschüttungen im Zuge der Baumaßnahmen erwirkt werden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Urbanen Gebiets sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen bilden sogenannte Baufenster, die eine Bebaubarkeit ermöglichen.

6.1.4 Bauweise

Da die umgebende Bebauung durch Einzelhäuser und Villen geprägt ist, wurde für das Plangebiet die Festsetzung einer offenen Bauweise getroffen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO getroffen.

6.2 Grünkonzept, Natur und Landschaft

6.2.1 Grünflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist der Teil der Waldumwandlungsfläche, der im Urplan mit „M 1“ gekennzeichnet war, im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungsbindungen.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Waldumwandlungsfläche soll mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Damit wird ein Übergang zwischen den Bauflächen und den verbleibenden Waldflächen des Nemerower Holzes geschaffen. Gleichzeitig wird damit keine Festsetzung getroffen, wie eine sukzessive Wiederentwicklung von Wald provozieren würde. Zur städtebaurechtlichen Sicherung dieses Übergangs wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB folgende Festsetzung von Pflanzbindungen aufgenommen:

„Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist über mindestens ein Zehntel der Fläche mit Gruppen aus standortgerechten Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.“

Am nordöstlichen Rand der festgesetzten Baufläche soll entlang des Buchenwegs ein begrünter Straßenraum entstehen. Ebenso soll entlang der Straße „Am Augustabad“ ein begrünter Straßenraum entstehen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB setzt der Plan hier im Sinne der vorherigen Festsetzung im Urplan eine Bindung für Bepflanzung fest:

„Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind entlang der Straße "Am Augustabad" mindestens 6 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nördlich der festgesetzten Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten Bauflächen entlang der Straße "Buchenweg" mindestens 4 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“

Große Zusammenhängende Stellplatzflächen sollen im Sinne der Ortsbildpflege durch Baumpflanzungen strukturiert werden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist daher folgende Festsetzung Teil des Bebauungsplans:

„Auf Baugrundstücken sind je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“

Zwischen der geplanten Bebauung am Buchenweg und der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets befindet sich gegenwärtig bereits eine kleine Fläche, die mit Sträuchern, Heistern und anderen Gewächsen bestanden ist. Um zwischen der Bestandsbebauung und dem geplanten „MU 3“ einen optischen Puffer zu gewähren, soll diese bewachsene Fläche erhalten werden. Außerdem sollen zusätzliche Pflanzungen vorgenommen werden um den „Puffereffekt“ zwischen geplanter und bestehender Bebauung zu verstärken. Die Planung enthält daher folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:

„Der Teil der privaten Baufläche, die mit der zeichnerisch festgesetzten „Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bepflanzungen“ überlagert ist, ist mit standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Bestehende standortgerechte Sträucher und Heister innerhalb dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“

6.2.3 Wald

Die Waldflächen des Nemerower Holzes, die nicht von der Waldumwandlung betroffen sind, ragen zu einem kleinen Teil in das Plangebiet rein. Dieser Teil soll als Wald bestehen bleiben. Die betreffende Fläche ist daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt.

6.2.4 Waldabstandsfläche

Zu den verbleibenden Waldflächen des Nemerower Holz ist der forstrechtliche Waldabstand von 30 m weiterhin zu beachten. Die Planzeichnung stellt diesen Abstand daher in Form einer nachrichtlichen Übernahme dar.

6.2.5 Vegetatives Gründach auf Flachdächern

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25a BauGB wurde die folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Flachdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Flächen von Flachdächern, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind von der sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergebenden Verpflichtung, Vegetationsflächen anzulegen, nicht erfasst.“

Diese Festsetzung dient der grünen Gestaltung des Siedlungsbilds. Außerdem ist die Festsetzung der Rückhaltung des aufkommenden Niederschlagswassers dienlich und leistet so einen Beitrag zur Entlastung des öffentlichen Leitungsnetzes. Sie ist unter Berücksichtigung von vermehrt auftretenden Starkregenereignisse von besonderer Bedeutung und dient somit auch der Klimaanpassung. Die Öffnungsklausel für Photovoltaikanlagen ist erforderlich, um den Belangen der ebenfalls aufgrund der klimatischen Veränderungen notwendigen Energiewende und den daraus resultierenden Abwägungsvorrang gemäß § 2 EEG Rechnung zu tragen.

6.2.6 Naturschutzrechtliche Kompensation.

– in Bearbeitung –

Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich im Zuge städtebaulicher Planungen nicht vollends vermeiden. Die Eingriffe, die im Zuge des Urplans zu bilanzieren waren wurden bereits ausgeglichen. Hierfür erfolgte u. A. die Aufforstungsmaßnahme „Nettelkuhl“ (1,59 ha).

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Verkehrsfläche der Straße „Am Augustabad“ und des „Buchenwegs“. Die Verkehrsflächen dieser beiden Straßen befinden sich zum Teil innerhalb des Plangebiets. Der westliche Teil des Buchenwegs befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung.

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung werden im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen. Hierzu gehört die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Entlang der Straße „Am Augustabad“ setzt der Urplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB Flächen für Stellplätze fest. Diese Stellplätze dienen Dem Bedarf des Augustabads. Der Urplan sah noch vor, dass zu beiden Seiten der Straßen Stellplätze angeordnet werden sollen. Nunmehr ist jedoch vorgesehen (mindestens) dieselbe Stellplatzanzahl in einer Stellplatzanlage unterzubringen, die parallel zur Straße Am Augustabad eingeordnet werden soll. Diese Stellplatzanlage soll über eigene Zufahrten und eine Fahrgasse parallel zur Straße „Am Augustabad“ verfügen. Im Sinne des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit wird dies als bessere Variante angesehen. Um diese Variante einer Stellplatzanlage planerisch zuzulassen ist ein Teil der Straße „Am Augustabad“ mitsamt der angrenzenden Flächen als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Eine bisher festgesetzte Zufahrt zum Flurstück Nr. 168 entfällt, da die Festsetzung für die Errichtung einer Zufahrt entbehrlich ist. Sie befand sich ca. 70 m von der Einmündung des „Buchenwegs“ in die Straße „Am Augustabad“ bzw. der „Lindenstraße“ entfernt. Ein Erfordernis, dass sich die Zulässigkeit der Grundstückszufahrt unbedingt auf den bisher vorgesehenen Bereich beschränken sollte wird nicht länger gesehen. Für die erforderlichen Grundstückszufahrten kann somit auf mehrere geeignete Optionen zurückgegriffen werden.

6.4 Immissionschutz

Zu den im „Urbanen Gebiet“ typischen Nutzungsarten gehören gemäß § 6a BauNVO Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Plangebiets sind daher insbesondere folgende Immissionsquellen zu erwarten:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport- und Freizeitanlagen
- sonstige gewerbliche Nutzungen i.S.v. § 6a BauNVO

Für die nördlich benachbarte Wohnnutzung („faktisches“ Reines Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO) sind strengere Immissionsrichtwerte anzulegen als innerhalb des nutzungsgemischten Urbanen Gebiets. Um Immissionen zu vermeiden, die diese strengeren Werte überschreiten, werden die zulässigen Nutzungsarten innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets räumlich verteilt (siehe auch unter Punkt 6.1 zur Art der baulichen Nutzung). Nutzungsarten mit größeren Störpotenzialen sollen so angeordnet werden, dass diese sich möglichst nicht problematisch auf die nördliche Wohnbebauung auswirken. Der Nutzungsschwerpunkt des Teilgebiets MU 3 liegt daher auf der Unterbringung von Wohnnutzungen.

Dennoch sind in den weiteren Teilbaugebieten, aber auch innerhalb des MU 3 Nutzungsarten zulässig, von denen Immissionen ausgehen können. Unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen, sind diese jedoch in der Art zu gestalten, dass die von ihnen ausgehenden Immissionen kein beeinträchtigendes Maß erreichen. Im Urplan war hierfür noch eine Festsetzung (TF Nr. 1.1.7.3) enthalten:

„Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen, Freizeitanlagen innerhalb des SO 1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärmrichtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten am Buchenweg und an der Lindenstraße nicht überschritten werden:

<i>am Tage:</i>	<i>60 dB (A)</i>
<i>an Sonn- und Feiertagen sowie in Ruhezeiten:</i>	<i>55 dB (A)</i>
<i>in der lautesten Nachtstunde:</i>	<i>45 dB (A)“</i>

Hiermit wurden jedoch lediglich die Immissionsrichtwerte wiedergegeben, die sich ohnehin unmittelbar aus den immissionsschutzrechtlich verankerten Regelwerken ergeben. Eine zusätzliche Verankerung dieser Richtwerte in Form einer Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Festsetzung wird daher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht fortgeführt. Die Einhaltung der Richtwerte bleibt jedoch eine unverzichtbare Anforderung an bauliche Vorhaben und Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Es sei weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere in den Teilbaugebieten MU 3 und MU 2 eine Prüfung der erforderlichen Immissionsrichtwerte bei der Ausführungsplanung bestimmter Anlagen (bspw. auch für Schank- und Speisewirtschaften) anzuraten ist.

Die ebenfalls noch im Urplan enthalten Textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.7.4 und Nr. 1.1.7.5 werden ebenso nicht weiter als Festsetzungen fortgeführt. Auch sie geben lediglich Erfordernisse wieder, die gemäß der TA Lärm, der 18. BImSchV und der Freizeitlärmrichtlinie M-V ohnehin zu berücksichtigen sind.

Bezüglich der Nutzungsarten, die innerhalb des Bebauungsplans ermöglicht werden (insbesondere die des Wohnens) sind Immissionen von außerhalb des Plangebiets zu beachten. Beachtlich sind hier insbesondere die Immissionen durch das Augustabad und durch die Straße „Am Augustabad“. Grundsätzlich sind für die Wohnnutzungen innerhalb des geplanten „Urbanen Gebiets“ gegenüber den verschiedenen Lärmarten weniger strenge Schutzziele zu berücksichtigen als für „Allgemeine“ oder „Reine“ Wohngebiete. Aufgrund der Nähe zu den o.g. Schallquellen sind innerhalb des Plangebiets trotzdem Maßnahmen

erforderlich um die Richtwerte an schutzbedürftigen Räumen einhalten zu können. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können und gleichzeitig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen zu können wurden folgende Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Plan aufgenommen:

„Schutzbedürftige Räume (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nach DIN 4109 sowie Terrassen und Balkone welche an der Straße „Am Augustabad“ liegen sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind derartige Räume, welche seitlich zu dieser Straße orientiert und nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Vorhangfassaden) abgeschirmt sind.“

„Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen) so auszuführen, dass sie die resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe 2018), welche in folgender Tabelle wiedergegeben werden, aufweisen.“

Lärmpegelbereich („Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A))	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Bürräume und Ähnliches
	erforderliches $R'_{w,res}$	erforderliches $R'_{w,res}$
II (56-60)	30	30
III (61-65)	35	30

Durch diese Festsetzungen werden Räume innerhalb von Gebäuden sowie Terrassen und Balkons an schall exponierten Lagen ausgeschlossen bzw. so angeordnet und ausgestattet, dass sie den Anforderungen des Schallschutzes genügen und in dieser Hinsicht auch den gesundheitlichen und sozialen Anforderungen an das Wohnen Rechnung tragen. Neben der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Festsetzung auch erforderlich, um insb. die angestrebten Wohnnutzungen in dieser besonderen Lage ermöglichen zu können und so eine jahrzehntelange Baulücke schließen zu können.

Unabhängig von Festsetzungen der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Maßgaben des Immissionsschutzes. Demnach sind schädliche Umwelteinwirkungen laut § 3 Abs.1 BImSchG zu vermeiden bzw. wenn dies nicht realisiert werden kann zu vermindern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für dieses Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben.

Dachform

„Gebäude innerhalb des Plangebiets sind mit Flachdach auszuführen.“

Diese Bauvorschrift wurde vorgenommen um eine Ausführung als vegetatives Gründach zu begünstigen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von

den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Farbgebung von Gebäudefassaden

Innerhalb des Plangebiets soll sich ein eigenes gestalterisches Gepräge entfalten, welches sich zurückhaltend an die nördliche Bestandsbebauung anschließt. In Anlehnung an die bestehende Bebauung weiter südlich an der Straße „Am Augustabad“ sowie auf Flurstück Nr. 229/68 soll ein modernes Erscheinungsbild mit schlichten hellen Fassaden entstehen. In diesem Sinne wurde folgende Bauvorschrift aufgenommen:

„Fassaden (hierzu zählen nicht Türen, Fenster, Balkongeländer oder ähnliches) sind in hellen Farbtönen zu gestalten (Referenz RAL 1013; 1014; 7032; 7035; 7038; 7044; 6019; 9000; 9018; 7801 und ähnlich helle Farbtöne).“

Gestaltung von Freiflächen

Im Sinne einer angenehmen Siedlungsgestaltung ist vorgesehen, unbebaute Flächen möglichst begrünt zu gestalten. Es wurde daher folgende Bauvorschrift aufgenommen:

„Freiflächen (das schließt alle Flächen aus, die durch Gebäude, Nebenanlagen, Parkplätze, Gehwege und dergleichen bebaut werden) dürfen zu maximal 10% mit Kies, Schotter oder anderen anorganischen Material überdeckt werden.“

Stützmauern

Stützmauern zum Hangaussgleich wirken ab einer bestimmten Höhe erdrückend. Eine solche Wirkung soll vermieden werden, indem die Höhe einzelner Stützmauern begrenzt wird. Eine Terrassierung des Hangaussgleichs durch mehrerer hintereinander angeordnete Stützmauern kann eine solche erdrückende Wirkung merklich entschärfen und ist unbenommen. Folgende Bauvorschrift ist Teil des Plans:

„Stützmauern zum Hangaussgleich sind maximal mit einer Höhe von 0,90 m zulässig.“

Werbeanlagen

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild grundsätzlich. Da Werbung jedoch für gewerbliche und ähnliche Nutzungen durchaus typisch ist, wurde im Plangebiet dennoch eine Möglichkeit für Werbeanlagen zu eröffnet, die deren störende Wirkung jedoch auf ein akzeptables Maß zu begrenzen wurde folgende Bauvorschrift in die Planung aufgenommen:

„Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von bis 2 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.“

8. Klimaschutz und -anpassung

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung städtebaulich integrierter und erschlossener Flächen geschaffen. Hierdurch können bauliche Maßnahmen durch eine andernorts ggf. deutlich umfangreicheren Erschließungsaufwand verringert werden. So können neben finanziellen Ressourcen auch der Flächenverbrauch und der Energieaufwand reduziert werden. Durch die Nutzung bestehender Straßen und Wege im Anschluss an das Plangebiet werden den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets zudem kurze Verkehrswege ermöglicht.

Festsetzungen, welche für die Nutzung von Photovoltaik ungünstig sind oder ihr entgegenstehen, werden durch die Planung nicht getroffen. Festsetzungen, die vergleichsweise klimaverträgliche Bauweisen (bspw. unter Verwendung von Holz und mit vegetativem Gründach) verhindern, werden ebenfalls nicht getroffen. Emissionen von Treibhausgasen durch den Bau und die Nutzung von Gebäuden können durch die Planung jedoch grundsätzlich nicht vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Das für die Erschließung des Plangebiets erforderliche bzw. ggf. zu ergänzende öffentliche Leitungsnetz findet grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Augustabad“ und des „Buchenwegs“.

Innerhalb des Teilgebiets MU 1 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche markiert den Weg der von der Straße „Am Augustabad“ zu den beiden Bestandsgebäuden mit den Hausnummern 11 und 13 führt (Kegelbahn und Kampfsportzentrum). Außerdem soll ein abzweigender Weg laut Urplan auch als öffentlicher Gehweg in das Nemerower Holz führen. Die Fläche für diesen abzweigenden Weg wurde außerdem in die Festsetzung mit einbezogen. Die Festsetzung wurde zur Sicherung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung und der fußläufigen Erreichbarkeit des Waldes auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Sie ist folgendermaßen gefasst: *„Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Öffentlichkeit mit Gehrechten zu belasten. Sie sind außerdem zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer anliegender Grundstücke mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Diese Rechte sollen auch Befugnisse beinhalten unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.“*

Innerhalb der Teilgebiets MU 1 ist außerdem eine Fläche für PKW-Stellflächen festgesetzt. Sie dient der Unterbringung des Stellplatzbedarfs der Kegelbahn und des Kampfsportzentrums. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Festsetzung begründet sich auch in der Reservierung einer bereits genutzten Stellplatzfläche, die aufgrund ihrer Nähe zu den besagten Anlagen besonders geeignet für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen wurden in der Planzeichnung aufgenommen, um auf wichtige landesrechtliche Vorschriften bzw. sonstige fachrechtliche Sachverhalte aufmerksam zu machen.

In den Änderungsbereich ragt der Bereich eines Bodendenkmals gem. § 2 Abs. 5 DSchG M-V. Um auf diesen Umstand aufmerksam zu machen ist die Fläche des Bodendenkmals in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75. gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Bäume. Diese sind als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen Waldflächen, die zu einem großen Teil zu Umwandlung Gemäß § 15 / § 15a LWaldG MV vorgesehen sind. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung vom März 2025 liegt vor. Die Fläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der vom verbleibenden Wald ausgehende Waldabstand ist ebenfalls als nachrichtliche Übernahme im Plan enthalten. Hier sind die Bestimmungen der WAbstVO-MV zu berücksichtigen.

11. Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Überschreibung der vorherigen Planung

Grundsätzlich gilt, dass neue Rechtsnormen an die Stelle älterer Rechtsnormen treten. Um auf diesen Umstand aufmerksam zu machen wurde folgender Hinweis aufgenommen:

„Mit Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 treten die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans an Stelle der Vorschriften, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung bisher durch den "Urplan" (Bebauungsplan Nr. 75) getroffen wurden.“

Gesetzlicher Baumschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume, die als potenzielles Habitat für den Eremiten einen besonderen Schutz genießen. Sollte die Rodung eines solchen Baums erforderlich werden, sind besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Vorfeld der Rodung sind die betroffenen Bäume erneut auf potenzielle Vorkommen zu prüfen. Außerdem werden ein schonendes Herabschneiden und eine geeignete Lagerung der Abschnitte erforderlich. Die Maßnahmen sind von einer sachverständigen Person zu begleiten.

Grundsätzlich sind bei Umnutzungs- bzw. Neu- und Umbauvorhaben im Umfeld geschützter Bäume und Gehölze die jeweiligen naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Vorgaben bzgl. des Wurzelschutzes.

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans sind die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand 2021) und das amtliche Liegenschaftskataster ALKIS (Stand 2024). Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Der Hinweis im Text – Teil B ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

12. Flächenbilanz

Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2,81 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	1,44 ha	Urbanes Gebiet „MU 1“ Urbanes Gebiet „MU 2“ Urbanes Gebiet „MU 3“	0,70 ha 0,43 ha 0,74 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,45 ha	öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	0,31 ha	öffentliche Grünflächen	0,31 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald	0,02 ha	Fläche für Wald	0,02 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Nutzungen und Bebauung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine verbindliche Bauleitplanung, die verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie örtliche Bauvorschriften enthält. Mit der Planung werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen so geändert, dass innerhalb des Plangebiets eine nutzungsgemischte Bebauung realisiert werden kann. Neben dem Wohnen wird ein breiter Nutzungsmix aus Betrieben des Beherbergungswesens (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie, sozialen kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen ermöglicht.

13.2 Umweltauswirkungen

Mit der Planung wird eine Bebauung ermöglicht, die die Vorteile einer städtebaulich integrierten Lage genießt. So kann an bestehende verkehrliche und stadttechnische Anlagen angeschlossen werden und die Lage innerhalb des Stadtgebiets ermöglicht den Nutzerinnen und Nutzern des Plangebiets kurze Wege zu verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Umwelteinwirkungen durch die Flächeninanspruchnahme zusätzliche Verkehrsflächen oder Versorgungslagen können somit vermieden werden. Im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit der Planung dennoch Eingriffe in die Umwelt verbunden. Diese Eingriffe wurden bereits bei der Aufstellung des „Urplans“ (BP Nr. 75) ausgeglichen (in Bearbeitung).

Trotzdem sich das Plangebiet in einer für das Landschaftsbild und den Denkmalschutz sensiblen Lage befindet (zwischen Tollensesee und Nemerower Holz und in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren Baudenkmalern) ist das Gebiet aufgrund seiner baulich geprägten Umgebung bzw. seiner früheren Bebauung durchaus geeignet für eine auch zukünftige bauliche Nutzung. Die hiermit zu beachtenden Schutzgüter wurden bei der Planung ebenso berücksichtigt wie die Immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse. Für letztere wurden insbesondere Festsetzungen zum Lärmschutz in den Plan aufgenommen. Auch wenn bei der Planung grundsätzlich das Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen zugrunde liegt, lassen sich Umweltauswirkungen jedoch nicht gänzlich vermeiden.

UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	25
1.1	Allgemeines	25
1.2	Anlass und Aufgabenstellung	25
1.3	Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele und des Flächenbedarfs des Bebauungsplans	25
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
2.1	Allgemeines	26
2.2	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	27
2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	27
2.4	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	29
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	29
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	39
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung	39
3.4	Additiver Kompensationsbedarf	46
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	46
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
4	Zusätzliche Angaben.....	47
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	47
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	47
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
4.4	Quellenverzeichnis	47

Der Umweltbericht legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bzw. Informationen vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird die Gelegenheit bestehen, sich auf Grundlage des bisherigen Umweltberichts zu äußern auch in Hinblick auf dessen erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. 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.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 6 ‚Inhalt des Plans‘ im Teil 1 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima /Luft, Ökologie (Biotope, Arten), Landschaft, Fläche), die Schutzgüter Mensch, Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten. Dabei wird berücksichtigt, dass es bei dem Änderungsbereich einen bereits genehmigten Bebauungsplan gibt.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neubrandenburg stellt die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten mit der Änderung der bisherigen Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 des bisher gültigen Urplans in ein Urbanes Gebiet auf.

Der ca. 2,3 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt im Lindenbergviertel zwischen dem Tollensesee im Westen und dem Lindenberg im Osten. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Neubrandenburg, in der Flur 7 die Flurstücke 174/19, 229/49, 229/59, 229/68, 229/69 sowie Teilflächen der Flurstücke 168; 174/21; 229/55; 229/57 und 229/58.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- im Nordosten: die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Buchenweges,
- im Südosten: das Waldgebiet Nemerower Holz und eine gedachte Linie im Abstand von 3 m parallel zu den vorhandenen Gebäuden (Am Augustabad 11 und 13, Kampfsportverein, Kegelbahn) zum Nemerower Holz,
- im Westen: das Flurstück 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
- im Nordwesten: die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Augustabad.

1.3 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele und des Flächenbedarfs des Bebauungsplans

Die Planung zielt darauf ab, die Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 des bisher gültigen Urplans in ein Urbanes Gebiet zu ändern. Auf den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch unbebauten Grundstücksflächen soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern neben dem Wohnen ein breiter Nutzungsmix aus Betrieben des Beherbergungswesens (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie sozialen, kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen umgesetzt werden. Das städtische Flurstück 229/59 der Flur 7 soll ausschließlich Betrieben des Beherbergungswesens vorbehalten bleiben. Entsprechend der

Festsetzungen des Urplans sind die notwendigen öffentlichen Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher des Strandbades weiterhin entlang der Straße Am Augustabad zur Verfügung zu stellen.

Für den Umfang des Vorhabens und den Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz. Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2,26 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	1,44 ha	Urbanes Gebiet „MU 1“ Urbanes Gebiet „MU 2“ Urbanes Gebiet „MU 3“	0,70 ha 0,43 ha 0,74 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,05 ha*	öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	0,31 ha	öffentliche Grünflächen	0,31 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald	0,02 ha	Fläche für Wald	0,02 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten

*Die Festsetzung von Verkehrsflächen wurden im Zuge der Bearbeitung ca. 0,45 h vergrößert. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen und Flächen für Stellplatzanlagen, die im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzt wurden. Ein Einbezug in die Bilanzierung für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans aus Zeitgründen noch nicht berücksichtigt werden: In Bearbeitung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und dergleichen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässt bleiben unbenommen. Somit dürfen in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 – MU 3 bis zu ca. 1,15 ha Bodenfläche bebaut werden.

Im bisher gültigen „Urplan“ war für den Bereich der zweiten Änderung bereits eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit eine gleichermaßen intensive Flächeninanspruchnahme geplant war.

Für die festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich im Vergleich zum „Urplan“ keine Änderung.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011), des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans

Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS 2011) und der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu beachten.

2.2 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 BNatSchG in Verbindung mit § 12 NatSchAG M-V. Da im Zuge der Aufstellung des „Urplans“ bereits sowohl ein Eingriff als auch ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung stattgefunden haben, ist für die Bearbeitung des Bebauungsplans von Relevanz, ob im Vergleich zum „Urplan“ ein zusätzlicher Eingriff verursacht wird und wie erheblich dieser ist.

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG M-V. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume.

2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS)

Folgende Aussagen des RREP für die Stadt Neubrandenburg betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans: Das Stadtgebiet Neubrandenburg sowie das Waldgebiet Nemerower Holz befinden sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Tollensesee einschließlich seines Nordufers und der Bereich um den Augustabad gelten als Tourismusschwerpunktraum. Das Waldgebiet Nemerower Holz befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Östlich des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung des Tollensesees. Zudem verläuft durch das Plangebiet ein regional bedeutsames Radroutennetz.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan stellt querschnittsorientiert die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für andere Fachplanungen dar.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), erste Fortschreibung von Juni 2011 für die Stadt Neubrandenburg, wird das Stadtgebiet der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft 32 „Oberes Tollensegebiet“ – Landschaftseinheit 321 „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal“ zugeordnet.

Laut Planungskarte I – Analyse der Arten und Lebensräume befindet sich der südliche Teil der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten in der Kategorie *W.2 Wälder mit durchschnittlichen strukturellen Defiziten* zu.

Der Geltungsbereich befindet sich laut Planungskarte II des GLRPs teilweise im Biotopverbund 45 – Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern.

Nordöstlich im Geltungsbereich befindet sich laut Planungskarte III des GLRPs die Maßnahme S315 mit dem Schutz-/Entwicklungserfordernis der *Reduzierung der Nährstoffzufuhr aus dem Einzugsgebiet*.

Die Planungskarte IV legt einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen im Bereich des Nemerower Holzes fest, welches teilweise im Südosten in das Plangebiet hineinragt.

In bereits ausgewiesenen Bauflächen in rechtskräftigen Satzungen und wirksamen Flächennutzungsplänen gelten die Darstellungen der Planungskarten I bis IV nicht.

Folgende textliche Aussagen des GLRPs MS betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

III.1 Konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Gewässer: *„Die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer wird erhalten und erforderlichenfalls verbessert. Schwerpunkte sind der Schutz der Seen, insbesondere der Klarwasserseen, einschließlich Minimierung von Nährstoffeinträgen, die Strukturverbesserung naturferner Fließgewässerabschnitte und die Gewährleistung der ökologischen Durchgängigkeit [...]“*

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) ist für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg stellt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sport Freizeit und Erholung dar. Der Bereich ist zudem mit dem Symbol für Sportliche Einrichtung gekennzeichnet. In den östlichen Bereich des Geltungsbereiches ragt eine Fläche des Nemerower Holzes, welche im Flächennutzungsplan als Erholungswald gekennzeichnet ist.

Die Stadtvertretung hat am 02. November 2023 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit dieser Änderung sollen für das Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche getroffen werden. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgestellt. Dem Entwicklungsbotschafter wird somit Rechnung getragen.

Klimaschutzkonzept

Das 2014 erarbeitete und im Mai 2019 aktualisierte Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg wurde am 11.12.2019 von der Stadtvertretung als Arbeitsgrundlage der Verwaltung für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 100/04/19). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Potenziale und Ziele des Klimaschutzes in Neubrandenburg und stellt einen Katalog mit möglichen Klimaschutzmaßnahmen bereit. Für die Bauleitplanung und die dazugehörige naturschutzfachliche Planung sind insbesondere die Handlungsempfehlungen für die Stadtplanung (Kapitel 6.4.3.2) und die daran anknüpfenden Maßnahmenblätter Stadtentwicklung (Kapitel 9.4) relevant. Dabei soll bei der Aufstellung von B-Plänen insbesondere die Nutzung implizit klimaschützender Festsetzungsmöglichkeiten geprüft werden. Ebenso ist die bauliche Entwicklung von innerstädtischen Reserveflächen der

Neuausweisung vorzuziehen. Es wird eine Funktionsmischung angestrebt und die Freihaltung von Frischluftschneisen ist zu gewährleisten.

2.4 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

Die Grenze des FFH-Gebietes DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ verläuft direkt an der Grenze des Plangebiets im Süden bis Osten.

Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope und Bäume

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ (LSG_045) im Süden bis Osten an. Außerdem verläuft das Schutzgebiet entlang des Ufers des Tollensesees.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind in naher Umgebung folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

NBG00492: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, ca. 120 m westlich des Plangebiets, entlang des Ufers des Tollensesees

NBG00689: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, ca. 60 m westlich des Plangebiets

Alleenschutz, Baumschutz

Die Bäume entlang der Lindenstraße und „Am Augustabad“ sind nicht Bestandteil des Alleenkatasters. Sie stehen gem. §19 NatSchAG M-V als geschlossene Baumreihe unter Schutz. Es sind im Plangebiet weitere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes, gegenüber der Lindenstraße Nr. 4 ist im Geoportal GAIA MV ein Naturdenkmal verzeichnet. Allerdings nur in der Waldfunktionskarte, die dort wiedergegeben ist. Unter dem Layer, der im Geoportal für naturschutzrechtliche Schutzgebiete konkret für naturschutzrechtliche Naturdenkmale vorgesehen ist, ist kein Eintrag eines Naturdenkmals vorhanden. Weitere Naturdenkmäler sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets bekannt.

Küsten- und Gewässerschutz

Der nordöstliche Teil des Plangebiets befindet sich teilweise innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 136 LWaG M-V. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Aufnahme von Natur und Landschaft erfolgte anhand von Ortsbegehungen im Mai 2025, einschlägigen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken grundsätzlich Schallimmissionen in Form von Sport- und Freizeitlärm sowie durch Verkehrslärm ein.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist das Augustabad als Schallimmissionsquelle zu benennen. Dieses Freibad hat einen länglichen Flächenzuschnitt zwischen dem Ufer des Tollensesees und der Straße „Am Augustabad“. Unmittelbar gegenüber des Plangebiets befinden sich Strandabschnitte und Freiflächen. Weiter südlich befindet sich eine gastronomische Einrichtung („Augustas Seerestaurant und Cafe“). Noch weiter südlich befinden sich weitere Freiflächen sowie eine Minigolfanlage und weitere Ballsportanlagen. Letztere Anlagen stehen in einem engen betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Freibad. Durch die Nutzung treten vor Allem in den Monaten April bis Oktober folgende Schallimmissionen auf:

- Badeaktivitäten und sportliche Aktivitäten auf den Freiflächen und den Sportanlagen innerhalb des Freibads (Planschgeräusche, Abschlüge an der Minigolfanlage, Kommunikationsgeräusche, Ballspiel, Jubel, tobende Kinder, Feiernde usw.)
- Verkehr auf der Straße „Am Augustabad“ und auf den Stellplatzflächen (KFZ-Bewegungen durch (Bade-)Gäste, Autotüren, Be- und Entladen von Fahrzeugen usw.).

Das Augustabad soll und darf keinesfalls eingeschränkt werden. Das Zulassen besonders schutzwürdiger Nutzungsarten (bspw. Allgemeine oder Reine Wohngebiete) und die Wohnnachbarschaftskonflikte, die damit entstehen würden, sind im Zuge der Planung also unbedingt zu vermeiden.

Für die Schallimmissionen durch das Augustabad sind im Zuge der planerischen Abwägung die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen. Entsprechend der dort festgelegten Immissionsrichtwerte sind in dem geplanten Urbanen Gebiet entsprechend seines tatsächlichen (bzw. geplanten) Charakters zu beachten:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Die beiden Sportstätten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden (Kegelbahn und TAKEDA- Kampfsportzentrum), befinden sich vollständig innerhalb von Gebäuden, wodurch Schallimmissionen weitestgehend abgedämmt werden. Wesentliche Störungen sind durch diese Anlagen nicht verbunden.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Straße „Am Augustabad“ ein. Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 6a BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten:

- tags 60 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden mit der vorliegenden Planung auch innerhalb des Plangebiets Nutzungen zugelassen, von denen beachtliche Schallimmissionen ausgehen können (siehe hierzu Ausführungen zum Inhalt der Planung unter Punkt 6.5 der Begründung). Abhängig von den jeweils zulässigen Nutzungsarten in den Teilgebieten der 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit zu rechnen, dass durch den Bebauungsplan Schallimmissionen in Form von Sport- und Freizeitlärm und / oder

Gewerbelärm auftreten können. Die Planung muss daher auch die Schutzwürdigkeit und die potenzielle Betroffenheit der umliegenden Bebauung in den Blick nehmen.

Mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung am Buchenweg und an der Lindenstraße befinden sich dort schutzwürdige Nutzungsarten. Entsprechend der Ausführungen in der Begründung des Ur-Plans ist diese Lage in seiner „tatsächlichen Nutzung“ einem sogenannten „Reinen Wohngebiet“ (i.S.v. § 3 BauNVO) gleichzusetzen. Südlich des Plangebiets befinden sich die im Urplan festgesetzten Sondergebiete SO 2 und SO 3. Diese sind noch nicht vollständig bebaut. Entsprechend der Ausführungen in der Begründung des Ur-Plans werden für diese Bauflächen mischgebietstypische Immissionsrichtwerte angelegt. Im Umgang mit den bestehenden (bzw. noch geplanten) Nutzungen in der Umgebung sind die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen. Je nach Art der im Plangebiet verursachten Schallimmissionen werden diese für Gewerbelärm durch die TA-Lärm und für Sport- und Freizeitlärm durch die 18. BImSchV und die Freizeitlärmrichtlinie MV bestimmt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

Verkehrssicherheit durch Altbäume

Der Alte Eichenbestand im Plangebiet wies bei der Kartierung mehrere Totholzpartien im oberen Kronenbereich auf. Bei einer öffentlichen Nutzung der Flächen ist auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu achten. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei den Grundstücksbesitzern.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Erholungsnutzung

Das benachbarte Augustabad, das Nemerower Holz sowie die (Rad-) Wege, welche rings um den Tollensesee führen, sind von außerordentlich großer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Außerdem sind die Sportanlagen innerhalb des Plangebiets (Kampfsportzentrum und Kegelbahn) ebenfalls von Bedeutung für Erholungszwecke.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet ist bereits zum Zweck einer intensiven baulichen Nutzung beplant (Sonstige Sondergebiete i.S.v. § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,6). In jüngerer Vergangenheit wurden bereits bauliche Nutzungen im Sinne der „Urplans“ realisiert (bzw. wurde die bauliche Realisierung in Angriff genommen). Die Kegelbahn und die Kampfsportanlage prägen das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt gemäß hydrologischer Karte (Geodatenviewer M-V) bei >200 bis 250 mm/a im Großteil der Fläche und bei > 150 bis 200 mm/a im nordöstlichen Teil des Plangebiets.

Der Uferbereich des Tollensesees befindet sich im Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (GLRP, Textkarte 6), d. h. es besteht nur eine ungünstige Schutzfunktion der Deckschichten. Für das Stadtgebiet werden keine Aussagen getroffen, auf Grund der räumlichen Nähe kann aber von vergleichbaren Verhältnissen ausgegangen werden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee, allerdings deutlich oberhalb des Wasserspiegels. Von einer besonderen Gefährdung gegenüber Hochwasserereignissen ist daher nicht auszugehen. Ein Teil des naturschutzrechtlichen Gewässerschutzbereichs (50 m landseitig des Seeufers) ragt in das Plangebiet hinein.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 136 LWaG M-V.

Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Naturräumliche Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns ordnet das Plangebiet der Landschaftszone 3 - Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, der Großlandschaft 32 - Oberes Tollensetal und der Landschaftseinheit 321 - Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal zu. Die Analyse des Landschaftsbildpotentials beschreibt das Plangebiet als Siedlungen und Wälder, Forsten, Feldgehölze.

Gem. Umweltkartenportal M-V gilt das Plangebiet als Teil des Landschaftsbildraums Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz, welches als „sehr hoch“ bewerteter Landschaftsraum bewertet wird.

Der Höhenunterschied vom Tollensesee bis in Teilbereiche des Plangebiets beträgt ca. 12 m. Die Hangkante stellt eine deutlich sichtbare spezifische Landschaftsform dar.

Das geplante Areal gilt als sonstiges Gebiet mit hohem Naturwert.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenheit und Schönheit für die Bewertung des Landschaftsbilds wird das Plangebiet daher als wertvoll eingeschätzt. Die Umgebung des Plangebiets mit seinem Relief, dem angrenzenden bewaldeten Hang und dem vorgelagerten Strandbad und dem Tollensesee bietet insgesamt einen naturnahen, abwechslungsreichen und ästhetisch ansprechenden Erholungsraum. Das eigentliche Plangebiet wirkt überwiegend als Brache bzw. Sukzessionsfläche und entspricht diesen Kriterien nicht.

3.1.5 Schutzgut Boden

Gem. Umweltkartenportal handelt es sich um folgende Bodengesellschaft: Tieflehm-/Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig. In der Hanglage ist die Wassererosionsgefahr sehr hoch. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird am Hang als hoch eingeschätzt. Die weiteren Bereiche des Plangebiets als gering, da die Flächen z. T. bereits bebaut waren und somit vorbelastet sind.

Die Böden des Plangebiets wurden (mit Hinblick auf das vor ca. 20 Jahren abgerissene Kurhaus) durch eine intensive bauliche Nutzung genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Böden auch in den kommenden Jahrzehnten als ausreichend tragfähig für vergleichbare Baukörper erweisen werden.

Altlasten

Laut Internetabfrage am 12.05.2025 des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters M-V (dBAK) sind im Plangebiet keine Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Sinne des §2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Neubrandenburg gilt innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns als niederschlagsbenachteiligtes Gebiet.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt in Neubrandenburg bei 10 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 478.8 mm mit einem mittleren monatlichen Niederschlag von 39.9 mm (<https://www.timeanddate.de/wetter/deutschland/neubrandenburg/klima>, Zugriff am 12.05.2025).

Durch die intensive Begrünung und die Nähe zum Wasser, insbesondere zum Tollensesee, ist im Planungsgebiet eine sehr gute Luftqualität vorzufinden.

3.1.7 Ökologie: Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz und biologische Vielfalt

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt laut GLRP in der Siedlungsfläche Neubrandenburgs und grenzt an ein Gebiet mit sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Textkarte 3).

Vorhandene und heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Gem. Umweltkartenportal M.V liegt ein Großteil des Plangebiets in einem Bereich, in dem als HPNV Buchenwälder mesophiler Standorte vorherrschen würden. Dabei handelt es sich um Drahtschmielen-Buchenwald einschl. der Ausprägung als Schattenblumenbuchenwald. Außerhalb des typischen Buchenareals sind Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder verzeichnet. In Hanglage ist dieser Vegetationstyp noch ausgeprägt.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Mai 2025. Außerhalb des Plangebiets wurde bei der Kartierung ein 50-m-Puffer berücksichtigt. Die Erfassung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, LUNG M-V 2013. Innerhalb der 200-m-Zone werden im Umweltkartenportal M-V dargestellte, geschützte Biotope berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgte im Plan „Biotoptypen“.

Die Lage der einzelnen Biotope ist auf der Biotoptypenkarte (Anlage) nachvollziehbar dargelegt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, MLU 2018. Die Beschreibung berücksichtigt die Entwicklung der Biotope seit Inkrafttreten des Ur-Plans 2012. Die erfassten Biotope innerhalb des Plangebiets werden im Folgenden beschrieben:

Im Plangebiet:

1.5.7 Frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standorte (WBW)

Da außer Buchen (*Fagus sylvatica*) auch Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eichen (*Quercus petraea*), Winter-Linden (*Tilia cordata*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) vorhanden sind, kann der Wald teilweise auch als Hainbuchen-Winterlinden-Traubeneichenwald (WEL) eingestuft werden.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 3

1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)

Die Fläche wurde 2012 als Schlagflur (WLT) (Gesamtbewertung 1) kartiert und hat sich zu einem Laubholzbestand mit vorwiegend Eschenahorn mit Einzelnen alten Eichen entwickelt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

1.13.1 Naturnaher Waldrand (WRR)

Im Osten des Plangebiets hat sich ein naturnaher Waldrand entwickelt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume mit einem BDH > 50 cm. Die gem. §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind in Tab. 2: „Bestand geschützter Einzelbäume im Plangebiet“ genannt.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume mit einem BDH < 50 cm.

4.7.1 Sicker- und Sumpfquelle (FQS)§

Die Sicker- und Sumpfquelle ist aufgrund ihrer geringen Fläche nicht im Landesverzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Sie entstand durch Anschnitt des Hangbereiches und ragt in das Plangebiet hinein.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 3/4, Gefährdung Stufe 4, geschützt nach §20, Gesamtbewertung Stufe 4

10.1.3 Ruderale Staudenflur frisch bis trockener Mineralstandorte (RHU)

2012 wurde die Fläche als Brachfläche (OBS) (Gesamtbewertung 1) der städtischen Siedlungsgebiete klassifiziert. Die Fläche ist seit längerem mit einem Bauzaun abgesperrt. Hier konnte sich eine Staudenflur entwickeln, wobei immer wieder Pflanzen zu finden sind, die vermutlich aus der Freiflächengestaltung der abgebrochenen Gebäude stammen wie z. B. Immergrün (*Vinca minor*). Auch Neophyten wie Goldrute und Staudenknöterich sind vertreten, sowie Aufwuchs von Robinien und Eschenahorn. Der Übergang zu Ruderaler Pionierflur ist fließend. Die Staudenflur enthält eine Pflanzenvielfalt, wie Hopfenklee, Straußgras (*Agrostis spec.*), Wermut (*Artemisia absinthium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) Minze, *Potentilla anserina*, (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

10.1.6 Neophyten-Staudenflur (RHN)

Entlang des Buchenwegs haben sich Neophyten (Staudenknöterich) ausgebreitet. 2012 waren an dieser Stelle zur Hälfte ein Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten und eine nicht- oder teilversiegelte Fläche

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)

Entlang der Eigenheimbebauung im Nordosten des Planungsgebiets hat sich ein Gebüsch aus Robinien entwickelt. Mittig der großen Staudenflur ist ein Gebüsch aus Robinie und Eschenahorn aufgewachsen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHW)

Im Bereich der Kegelhalle befindet sich eine Zierhecke.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Entlang des Buchenwegs sowie um die Gebäude der Kegelhalle befinden sich gemähte Rasenflächen-

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.3 Beet/Rabatte (PEB)

Im Bereich der Kegelhalle sind gepflegte Beete.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

Von der Lindenstraße aus verläuft ein unbefestigter Pfad in den Wald.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Entlang des Buchenweg verläuft ein Fußweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der Pfad in den Wald mündet in einen Wirtschaftsweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt (OVW)

Die Zufahrt zur Kegelhalle ist versiegelt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Der Buchenweg erschließt ein Wohngebiet Reihenhauses- und Einfamilienhausbebauung.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (OVP)

Versiegelte Flächen befinden sich im Bereich der Kegelhalle.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.8.5 (Groß)baustelle (OIB)

Nördlich der Kegelhalle ist eine Baustelle eingerichtet, der Boden ist abgeschoben.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

In der 50 m – Zone:

1.5.7 Frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standorte (WBW)

Da außer Buchen (*Fagus sylvatica*) auch Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eichen (*Quercus petraea*), Winter-Linden (*Tilia cordata*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) vorhanden sind, kann der Wald teilweise auch als Hainbuchen-Winterlinden-Traubeneichenwald (WEL) eingestuft werden.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 3

4.7.1 Sicker- und Sumpfquelle (FQS)§

Die Sicker- und Sumpfquelle ist aufgrund ihrer geringen Fläche nicht im Landesverzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Sie entstand durch Anschnitt des Hangbereiches und befindet sich größtenteils außerhalb des Plangebiets.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 03/4, Gefährdung Stufe 4, geschützt nach §20, Gesamtbewertung Stufe 4

4.7.4 Ausgebaute Quelle (FQU)

Die Quelle ist gefasst.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

6.5.1 Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN)

Es handelt sich um eine Feuchte Senke mit entsprechender Vegetation. Auf Grund der Größe (< 100m²) ist der Bereich nicht geschützt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3

10.1.3 Ruderale Staudenflur frisch bis trockener Mineralstandorte (RHU)

2012 wurde die Fläche als Brachfläche (OBS) (Gesamtbewertung 1) der städtischen Siedlungsgebiete klassifiziert. Die Fläche ist seit längerem mit einem Bauzaun abgesperrt. Hier konnte sich eine Staudenflur entwickeln, wobei immer wieder Pflanzen zu finden sind, die vermutlich aus der Freiflächengestaltung der abgebrochenen Gebäude stammen wie z. B. Immergrün (*Vinca minor*). Auch Neophyten wie Goldrute und Staudenknöterich sind vertreten, sowie Aufwuchs von Robinien und Eschenahorn. Der Übergang zu Ruderaler Pionierflur ist fließend. Die Staudenflur enthält eine Pflanzenvielfalt, wie Hopfenklee, Straußgras (*Agrostis spec.*), Wermut (*Artemisia absinthium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) Minze, *Potentilla anserina*, (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)

Entlang der Lindenstraße und zwischen Kegelhalle und Baustelle befindet sich ein Gebüsch aus heimischen Gehölzarten.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Entlang des Augustabades befindet sich eine Hainbuchenhecke

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Flächen am Augustabad.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.3 Beet/Rabatte (PEB)

Am Augustabad sind gepflegte Beete.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

Östl. des Plangebietes am Buchenweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 2

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Gärten zu den Einfamilienhäusern am Buchenweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.2 Freibad, ausgebaute Badestelle (PZA)

Das Augustabad ist eine ausgebaute Badestelle.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage

Teil des Augustabads

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.4.1 Altes Villengebiet

Nördl. des Buchenwegs.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)

Wohnbebauung am mBuchenweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Wege am Augustabad.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Der Buchenweg erschließt ein Wohngebiet Reihenhäuser- und Einfamilienhausbebauung. Die Lindenstraße verläuft parallel zum Ufer.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse) (OVP)

Parkplatz am Augustabad,

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.8.5 (Groß)baustelle (OIB)

Nördlich der Kegelhalle ist eine Baustelle eingerichtet, der Boden ist abgeschoben.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.9.2 Bühne / Längsbauwerk

Am Parkplatz zum Röhricht des Tollensesees.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

In der 200 m – Zone:

Im 200-m Bereich um des Plangebiets befinden sich gemäß Umweltkartenportal M-V acht nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

6.2.1 NBG00492 Schilfröhricht (VRP)§

„See; Großröhricht; lückiger Bestand/ lückenhaft; Gehölz; Weide; Erle“. Das Röhricht befindet sich am Tollensee im südlichen Anschluss an den Badestrand

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, geschützt nach §20, Gesamtbewertung Stufe 2

6.6.6 NBG00689 Stabdorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

„Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, See; Gehölz; Weide; Ulme; Roß-Kastanie; Erle“

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, geschützt nach §20, Gesamtbewertung Stufe 2

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gilt für den Ausgleich der Baumschutzkompensationserlass.

Im Zuge individueller Bauvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume gefällt werden. Die Ersatzpflanzung ist dann nach Baumschutzkompensationserlass zu erfolgen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0). (in Bearbeitung)

Artenschutz

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.
(In Bearbeitung)

3.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Bebauung der historischen Villenkolonie entlang der Lindenstraße (Hausnummern 2A; 5; 6; 7) sowie am Buchenweg (Hausnummer 1A und 1B) befinden sich einige Baudenkmale in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

In den nördlichen Teil des Plangebiets ragt ein Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um Reste einer slawischen Siedlung. Erdeingriffe in den Bereichen des Bodendenkmals sind entsprechend § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

3.1.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist sowohl durch die angrenzenden Naturräume (Nemerower Holz und Tollensesee), als auch durch die anthropogene bzw. bauliche Nutzung (durch die Bebauung im Plangebiet sowie nördlich, westlich und südlich angrenzend) geprägt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist für die Erholungsfunktion von besonderer Bedeutung. Insbesondere durch das Augustabad, aber auch durch die öffentliche Straße „Am Augustabad“ wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet. Hinsichtlich der Flora sind die Biotoptypen im Vergleich zum Urplan im Wesentlichen gleich geblieben. Weiterentwickelt hat sich die Vegetation im Bereich der ehemaligen Brache und der ehemaligen Schlagflur. Ein Teil des Plangebiets ist inzwischen bebaut. Das Artenspektrum hinsichtlich der Fauna wird im Zuge der Planung erfasst (In Bearbeitung). Ausgewiesene Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nicht tangiert.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 nicht aufgestellt, so wäre eine bauliche Nutzung nach den Maßgaben des „Urplans“ zu beurteilen. Demnach ist eine durchaus intensive bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,6 (zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO) zulässig. Die angestrebte Wohnnutzung wäre bei Nicht-Durchführung der Änderung aber nicht zulässig.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

Da es sich um die Änderung eines genehmigten Bebauungsplans handelt, ist davon auszugehen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich mit der Genehmigung des Ursprungsplans durchgeführt wurde. Die Änderung betrifft die Umwandlung von Sondergebieten in Urbanes Gebiet. Die GRZ von 0,6 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit von 50% der GRZ ist sowohl im Urplan festgesetzt als auch im Änderungsbereich vorgesehen. Für die meisten Naturschutzgüter ergibt sich durch die B-Plan Änderung also keine Verschlechterung. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche von Wohnnutzungen erfordern die Belange des Schutzguts Mensch im Zuge der Planung jedoch ein besonderes Augenmerk.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

(In Bearbeitung)

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Es empfiehlt sich vor Eingriffen in den Boden, eine Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen.

Bewertung

(In Bearbeitung)

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ (LSG_045) grenzt an das Plangebiet an und ist von den Auswirkungen der B-Plan-Änderung nicht betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich wurden bereits im „Urplans“ (in Kraft seit Ende 2012) Konflikte erwartet, bewertet und ausgeglichen.

Die Änderung des B-Plans ändert nichts an den zu erwartenden Konflikten

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung

da sich lediglich die Art der baulichen Nutzung, jedoch nicht das Maß der baulichen Nutzung ändert.

Konflikte werden dort neu bewertet, wo sich seit Inkrafttreten des Urplans die damals zu Grunde liegenden Biotoptypen zu höherwertigen Biotoptypen weiterentwickelt haben.

Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets:

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“ ermittelt, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-Nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.5.7	WBW	Frischer bis trockener Buchenwald kräftiger Standorte	Durchschnittliche Ausprägung	3	6
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	Entwicklung von WLT (Schlagfur) Biotopwert 1,5	1	1,5
1.13.1	WRR	Naturnaher Waldrand	Entwicklung von OBS (Brachfläche) Biotopwert 1,5	3	6
4.7.1	FQS	Sicker- und Sumpfquelle	Durchschnittliche Ausprägung	4	10
10.1.3	RHU	Ruderaler Staudenflur frisch bis trockener Standorte	Entwicklung von OBS (Brachfläche) Biotopwert 1,5	2	3
10.1.6	RHN	Neophytenstaudenflur	Entwicklung von PHY und OVP	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten	Durchschnittliche Ausprägung	0	1
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	Durchschnittliche Ausprägung	0	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	unversiegelt	0	1
13.3.3	PEB	Beet / Rabatte	unversiegelt	0	1
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	unversiegelt	0	1
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	versiegelt	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt	teilversiegelt	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	versiegelt	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz	versiegelt	0	0
14.8.5	OIB	Baustelle	unversiegelt	0	1

Tab. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb der 50 m Pufferzone außerhalb des Plangebiets:

(in Bearbeitung)

Ermittlung des Lagefaktors

(In Bearbeitung)

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

(In Bearbeitung)

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

(In Bearbeitung)

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung gegenüber der durch den rechtskräftigen B-Plan zugelassenen ist nicht möglich.

Berechnung des Eingriffsäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen

(In Bearbeitung)

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

(In Bearbeitung)

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V.

Bei Durchführung der Planung werden voraussichtlich Baumfällungen erforderlich sein.

(In Bearbeitung)

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„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).“

(In Bearbeitung)

Biologische Vielfalt

(In Bearbeitung)

Bewertung

(In Bearbeitung)

3.3.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Urbanes Gebiet gem. §6 BauGB) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich nicht vorgesehen.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten, die jedoch nicht umfangreicher sind, als die durch den bisher rechtswirksamen „Urplan“ bereits berücksichtigt waren.

3.3.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch die B-Plan-Änderung sind im Vergleich zum bisher rechtswirksamen „Urplan“ jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Durch die bisherige bzw. frühere bauliche Nutzung des Areals sowie die recht intensive bauliche Nutzung in der näheren Umgebung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Baugrund die Errichtung baulicher Anlagen zulässt.

Vor Neubaumaßnahmen von Gebäuden wird dennoch empfohlen, durch ein Baugrundgutachten die tragfähigen Eigenschaften des Bodens zu überprüfen und festzustellen, welche Gründungsmethoden erforderlich werden.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen überschreiten aber nicht das Maß, dass durch die gegenwärtig bereits zulässige Bebauung zu erwarten ist. Die B-Planänderung verursacht also keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

3.3.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden

durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß „Urplan“ über eine bestehende Regenwasserleitung in den Tollensesee abgeleitet werden. Die hierfür erforderliche Einleitgenehmigung konnte vorbehaltlich geeigneter Anlagen (Sedimentationsanlage, Tauchwand und Sandfilter) in Aussicht genommen werden. Angesichts dessen, dass derlei Anlagen dem Stand der Technik entsprechen und auch bei der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können und sollen, sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen für das Oberflächenwasser absehbar.

Grundwasser

Die Neubildung von Grundwasser wird durch die Versiegelung von Flächen grundsätzlich Beeinträchtigt. Mit dieser Beeinträchtigung ist jedoch auch ohne die 2. Änderung des Bebauungsplans zu rechnen. Hinsichtlich des Grundwassers verursacht die 2. Änderung des Bebauungsplanes also keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser gehen mit der Planung keine Beeinträchtigungen einher.

3.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Durch die bereits durch den „Urplan“ zulässige Bebauung sind Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhungen zu erwarten. Es ist allerdings nicht zu erkennen, dass das Gebiet zwischen Tollensesee und dem Hang am Ostufer eine Bedeutung als Frischluftschneise entfalten könnte. Außerdem sind Teile des Gebiets bereits bebaut und die festgesetzte offene Bauweise verhindert eine ungewollt starke Barrierewirkung. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet daher nicht zu erwarten.

Bewertung

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Landschaft

Zwischen der Bebauung entlang des Buchenwegs und der bestehenden Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich seit dem Abriss des früheren Kurhauses eine Baulücke. Die Durchführung der Planung führt dazu, dass diese Baulücke beseitigt wird. Da der Lückenschluss und die Beseitigung der Baulücke bereits auf Grundlage des bisher rechtswirksamen „Urplans“ erfolgen konnte, wird durch die vorliegende B-Plan-Änderung keine positive Veränderung oder Beeinträchtigung für das Landschaftsbild erwirkt.

Bewertung

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die geplante Bebauung tangiert den Umgebungsschutz der örtlich angrenzenden Baudenkmale. Ob eine Beeinträchtigung des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes kann endgültiger Weise erst im Zuge konkreter Bauvorhaben bzw. im Zuge von Bauanträgen beurteilt werden. Um die Gefahr einer Beeinträchtigung aber möglichst gering zu halten wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Beispielsweise sind Gebäudehöhen von bis zu vier Vollgeschossen am Buchenweg durch diese Änderungen ausgeschlossen und denkmalpflegerische Belange in dieser Hinsicht deutlich besser berücksichtigt.

Das Risiko von Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes, das im Rahmen des „Urplans“ noch nicht vollends ausgeschlossen war, kann durch die B-Planänderung also weiter reduziert werden. Ein Ausschluss von denkmalpflegerischen Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin im Zuge konkreter Bauvorhaben zu gewährleisten.

Bewertung

Zusätzliche Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

3.3.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3.11 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Höhere Schutzwürdigkeit gegenüber Schallimmissionen	xx
Pflanzen und Tiere	In Bearbeitung	?
Fläche	Keine zusätzliche Versiegelung	-
Boden	Keine zusätzliche Versiegelung	-
Wasser	Keine zusätzliche Versiegelung	-
Klima / Luft	Keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine zusätzliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 8: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

3.4 Additiver Kompensationsbedarf

(in Bearbeitung)

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Boden

Gem. §4 Abs. 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden (...) eine Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangt werden. Angesichts dessen, dass das Plangebiet bereits bebaut war bzw. zum Teil bereits bebaut ist, wird eingeschätzt, dass eine solche Untersuchung entbehrlich ist. Ob dennoch eine solche Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich wird, muss allerdings für das jeweilige Bauvorhaben entschieden werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Klima / Luft

Emissionen von Treibhausgasen lassen sich reduzieren, indem bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Emissionen von Treibhausgasen zur Deckung des Wärmebedarfs sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann.

Pflanzen

Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz, die Fällung ist bei Bedarf zu beantragen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Beeinträchtigung von Biotopen ausgeglichen.

Tiere

Zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gem. Artenschutz-rechtlichem Fachbeitrag folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

(in Bearbeitung)

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

(in Bearbeitung)

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angesichts der besonderen Lage der bereits überplanten Baulücke zwischen Tollensesee und Nemerower Forst, bestehen im Stadtgebiet keine vergleichbaren Flächenpotenziale für die Planung.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.

Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 hinzugezogen.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

(in Bearbeitung)

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	parallel bzw. nach Fertigstellung der Erschließung	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	Begehung / Dokumentation
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	Begehung / Kontrolle

Tab. 7: Maßnahmen zur Überwachung

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(in Bearbeitung)

4.4 Quellenverzeichnis

Literatur und Gutachten

- LUNG M-V: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Güstrow 2013
- MLU M-V: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schwerin 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fachpläne

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Oktober 2011
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan MS, erste Fortschreibung Juni 2011
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, in Bearbeitung
- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg, Juni 2021, berichtigt Dezember 2022
- Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg, Mai 2019

Internetquellen:

- www.bfn.de: Bundesamt für Naturschutz
- www.gaia-mv.de: Geodaten des Landes M-V
- www.gaia-mv.de/dBAK/module/dbak/pages/auskunft_inet.php: Digitales Altlastenkataster
- www.timeanddate.de/wetter/deutschland/neubrandenburg/klima
- www.umweltkarten.mv-regierung.de: Umweltkartenportal der Regierung M-V
- <https://www.bgr.bund.de>: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe BGR
- www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?gast=35

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, den 30.07.2025