



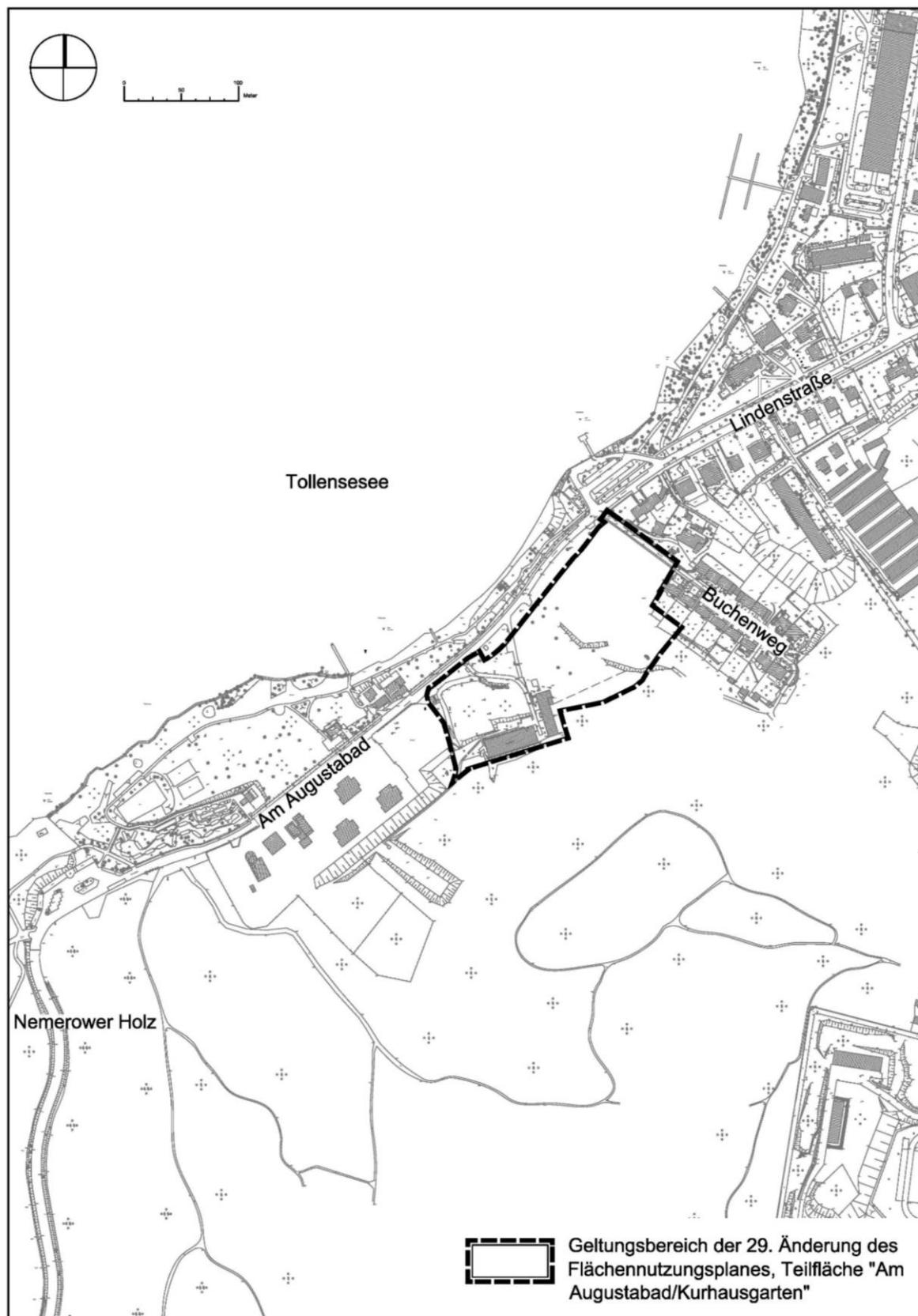
VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

29. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche „Am Augustabad/Kurhausgarten“

Begründung (Vorentwurf, August 2025)

Übersichtsplan: Änderungsbereich



Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Teilfläche „Am Augustabad/Kurhausgarten“

Stand: **Vorentwurf, August 2025**

Inhalt

1. Aufstellung und Planungsziel	4
2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Änderungsanlass	4
4. Übergeordnete Planung	5
4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
5. Städtebauliche Ausgangssituation	7
5.1. Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	7
5.2. Planungsrechtliche Situation	7
5.3. Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz	7
5.4. Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	8
6. Planinhalte	8
6.1. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	8
7. Planungsalternativen	9
8. Wesentliche Auswirkungen	9

Anlagen

- 1. Teil 2 der Begründung - Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag**
- in Bearbeitung -

1. Aufstellung und Planungsziel

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 02. November 2023 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Augustabad/Kurhausgarten“.

Das Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung des Sondergebietes „Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung“ in eine gemischte Baufläche (M). Auf den 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 (im Sinne eines Urbanen Gebietes).

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er befindet sich innerhalb des Lindenbergtviertels. Auf der Fläche befinden sich Gebäude die Sportanlagen beherbergen außerdem befindet sich das Gebäude eines „Gesundheitszentrums“ im Bau. Auf dem nördlich gelegenen Teil des Änderungsbereichs befand sich das historische Kurhaus. Diese Fläche liegt seit dessen Abriss brach und ist zum Teil durch sukzessiv entstandenen Wald überwuchert.

Der Änderungsbereich umfasst in der in der Gemarkung Neubrandenburg:

- in der Flur 7 die Flurstücke 174/19, 229/49, 229/59, 229/68, 229/69 und Teilflächen der Flurstücke 168; 174/21; 229/55; 229/57 und 229/58.

Er grenzt:

- 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.

3. Änderungsanlass

Die Änderung wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Fontanehof“, Teilbereich Kurhausgarten“ aufgestellt. Die Stadtvertretung hat am 02. November. 2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Mit der Planung wird die Änderung der Sondergebietesflächen SO 1 und SO 2 des bisher gültigen Urplanes in ein Urbanes Gebiet verfolgt. Auf den noch unbauten 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.

4. Übergeordnete Planung

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.“
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Voraussetzung geschaffen, um einen „breiten Nutzungsmix aus Betrieben der Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie sozialen, kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen zu entwickeln. Damit wird auch ein positiver Beitrag für die Entwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort geleistet.
- 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 Plangebietes innerhalb des Oberzentrums und seiner Nähe zum Wald und zum Tollensesee birgt Potenziale für einen sowohl naturnahen, als auch kulturbezogenen Tourismus. Die Planung schafft eine wichtige Voraussetzung 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 Änderung des Flächennutzungsplans schafft eine Voraussetzung für die Entwicklung von 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.*“
 Mit der vorgesehenen Darstellung einer gemischten Baufläche, wird weiterhin der städtebaurechtliche Rahmen für die Entwicklung und den Erhalt von Sportanlagen innerhalb des Plangebiets bestehen.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Pläne des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet wird vom RREP MS als Tourismusschwerpunkttraum 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 Tollensesees. Entlang der Straße „Am Augustabad“ verläuft laut RREP MS zudem ein Regional bedeutsames Rad routennetz.

- 3.1.3 (2) Grundsatz: „*Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunktträumen 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 Änderung des Flächennutzungsplans schafft eine Voraussetzung für die Entwicklung von Tourismusvorhaben. 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 Rad routennetz 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.*“
 Dieser Abwägungsvorbehalt auf den benachbarten Flächen wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. 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 Lindenbergs („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.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1. Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich zum Teil um bebaute und zum Teil um noch unbebaute Flächen. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich mit der Kegelbahn und einem Kampfsportzentrum zwei Sportstätten. Außerdem entsteht hier ein Gesundheitszentrum. Im nördlichen Teil des Plangebiets befand sich das historische Kurhaus. Nach dessen Abriss ist die Fläche seit nunmehr gut 20 Jahren unbebaut. Teilweise befinden sich hier auch Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind.

Weiter nördlich befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung an der Lindenstraße und am Buchenweg. Diese Bebauung ist geprägt durch Einzelhäuser und Villen, mit bis zu drei Vollgeschossen. Sie stehen teilweise unter Denkmalschutz. In etwas weiterer Entfernung am südlichen Ende der Straße „Am Augustabad“ wurden in jüngerer Vergangenheit 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. Westlich des Plangebiets, gegenüber der Straße „Am Augustabad“ befindet sich das Strandbad Augustabad. Östlich grenzt das Nemerower Holz an das Plangebiet.

5.2. Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sport Freizeit und Erholung dargestellt. Der Bereich ist zudem mit dem Symbol für Sportliche Einrichtung gekennzeichnet. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ragt eine Fläche des Nemerower Holzes, welche im Flächennutzungsplan als Erholungswald gekennzeichnet ist.

Der angestrebte Nutzungsmix in der im Aufstellungsbeschluss beschriebenen Form entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert, um den angestrebten Nutzungsmix zu ermöglichen.

5.3. Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

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.

Derzeit werden für das Plangebiet Kartierungen ggf. geschützter Arten vorgenommen. Im Zuge nachfolgender Planungen (verbindlicher Bauleitplanung, Ausführungsplanung) werden die Befunde dieser Kartierungen zu beachten sein. Ggf. werden im Zuge dessen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden.

Im Dezember 2024 wurde 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, allerdings besteht das Potenzial für Eremitenvorkommen. Im Zuge nachfolgender Planungen (verbindlicher Bauleitplanung, Ausführungsplanung) werden ggf. Maßnahmen im Umgang mit dem potenziellen Eremitenvorkommen erforderlich.

5.4. Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch das angrenzende Augustabad ein. Außerdem wirken Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Straße „Am Augustabad“ auf das Plangebiet ein. Da das Immissionsschutzrecht innerhalb gemischter Bauflächen grundsätzlich von einer höheren Toleranz gegenüber Schallimmissionen ausgeht, wird eingeschätzt, dass zumindest die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen sind.

Im Umgang mit den Schallimmissionen, die durch das Augustabad verursacht werden (Freizeitlärm) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Ausführungsplanung vsl. weitreichendere Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Im gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 75 wird erheblichen Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgebeugt. Ähnliche Festsetzungen werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 als sinnvoll erachtet.

Grundsätzlich ist es von besonderer Bedeutung, dass der Charakter eines gemischten Baugebiets auch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Ausführungsplanung gewährleistet bleibt. Sollte sich entgegen des Aufstellungsbeschlusses kein Gebietscharakter mit gemischten Nutzungsarten entwickeln und stattdessen eine Entwicklung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets oder eines Reinen Wohngebiets realisiert werden, müssten deutlich strengere Immissionsschutzrichtwerte angelegt werden. Da in einem solchen Szenario auch Nutzungseinschränkungen für das Augustabad zu befürchten wären (bspw. hinsichtlich der Öffnungszeiten in den Abendstunden), haben nachfolgende Planungen Sorge zu tragen, dass das Augustabad in seiner jetzigen Form nutzbar bleibt und auch tatsächlich eine Nutzungsmischung im Sinne des Aufstellungsbeschlusses entsteht.

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 Nutzungen für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

6. Planinhalte

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (...).“ Der Flächennutzungsplan ist Basis für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen.

6.1. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Ein Großteil der Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird die angestrebte gemischte bauliche Nutzung vorbereitet.

Die Fläche, die bisher als Fläche für Wald dargestellt war, wird im Zuge der Änderung verkleinert. Für jenen kleinen Flächenanteil, der forstrechtlich als Bodenschutzwald bewertet wird, verbleibt die Darstellung als Fläche für Wald. Der übrige, größere Flächenanteil wird als Grünfläche dargestellt. Eine weitere Nutzung dieses Flächenanteils durch Wald wird nicht mehr angestrebt. Es soll aber eine naturnahe Grünfläche als „Pufferstreifen“ zwischen den verbleibenden Waldflächen des Nemerower Holzes und den Bauflächen entstehen. Die Darstellung als Grünfläche trägt diesem Pufferstreifen planerisch Rechnung.

Die Einzelsignatur für „Sportliche Einrichtungen“ bleibt erhalten, da die bestehenden (und ggf. zukünftige ergänzende) Sportanlagen weiterhin Teil der hiesigen Nutzungsmischung sein sollen.

Änderung der Darstellungen (Übersicht):

	bisherige Darstellung	geänderte Darstellung	Veränderung
Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung	1,93 ha	0,00 ha	-1,93 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	1,93 ha	+ 1,93 ha
Fläche für Wald	0,02 ha	0,02 ha	+/- 0 ha
Grünfläche	0,31 ha	0,31 ha	+/- 0 ha

Die angegebenen Flächenmaße wurden graphisch ermittelt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bleiben von der 29. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt.

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung werden noch keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, dies geschieht erst durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Erst hier werden konkretere Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen getroffen.

7. Planungsalternativen

Die Lage des Plangebiets am Augustabad ist einzigartig. Außerdem sprechen die siedlungsstrukturell integrierte Lage des Plangebiets und die vorhandenen Straßen und Leitungsbestände für die Wahl des Plangebiets. Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine langjährige Baulücke am Tollenseseeufer geschlossen.

Da die Lage des Plangebiets für diverse Nutzungsarten attraktiv ist, stellt sie sich als prädestiniert für die Realisierung eines gemischten Nutzungskonzepts dar. Außerdem bieten sich gerade auch für touristische Nutzungen innerhalb des Stadtgebiets wenige gleichwertige Alternativstandorte.

Sowohl für die Wahl des Plangebiets als auch für die Wahl der geplanten Nutzungsarten drängen sich jedenfalls keine Planungsalternativen auf, mit denen öffentliche oder private Belange ernsthaft besser berücksichtigt werden könnten.

8. Wesentliche Auswirkungen

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans dient der angestrebten Entwicklung von gemischten Bauflächen. Mit der Planung werden wichtige städtebaurechtliche Voraussetzungen geschaffen, auf deren Grundlage eine nutzungsgemischte Bebauung realisiert werden soll. Neben dem Wohnen wird ein breiter Nutzungsmix aus Betrieben des Beherbergungswesens (Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie, sozialen kulturellen, sportlichen, gesundheitlichen Anlagen vorbereitet.

Mit der Planung wird eine Bebauung vorbereitet, 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 zusätzlicher Verkehrsflächen oder Versorgungslagen können somit vermieden werden. Konflikte im naturschutzrechtlichen Sinne werden im Zuge der weiteren Planungsschritte dennoch nicht zu vermeiden sein. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen das Wohnungsangebot in attraktiver Lage zu erweitern. Damit gehen aber auch Konfliktpotenziale (insb. auch hinsichtlich des Immissionsschutzes) einher, die im Zuge nachfolgender Planungsschritte zu bearbeiten sind. Bis auf die abzusehende Wertsteigerung bestimmter Grundstücke sind keine zusätzlichen wesentlichen Auswirkungen auf private Belange abzusehen. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

- Umweltbericht in Bearbeitung -