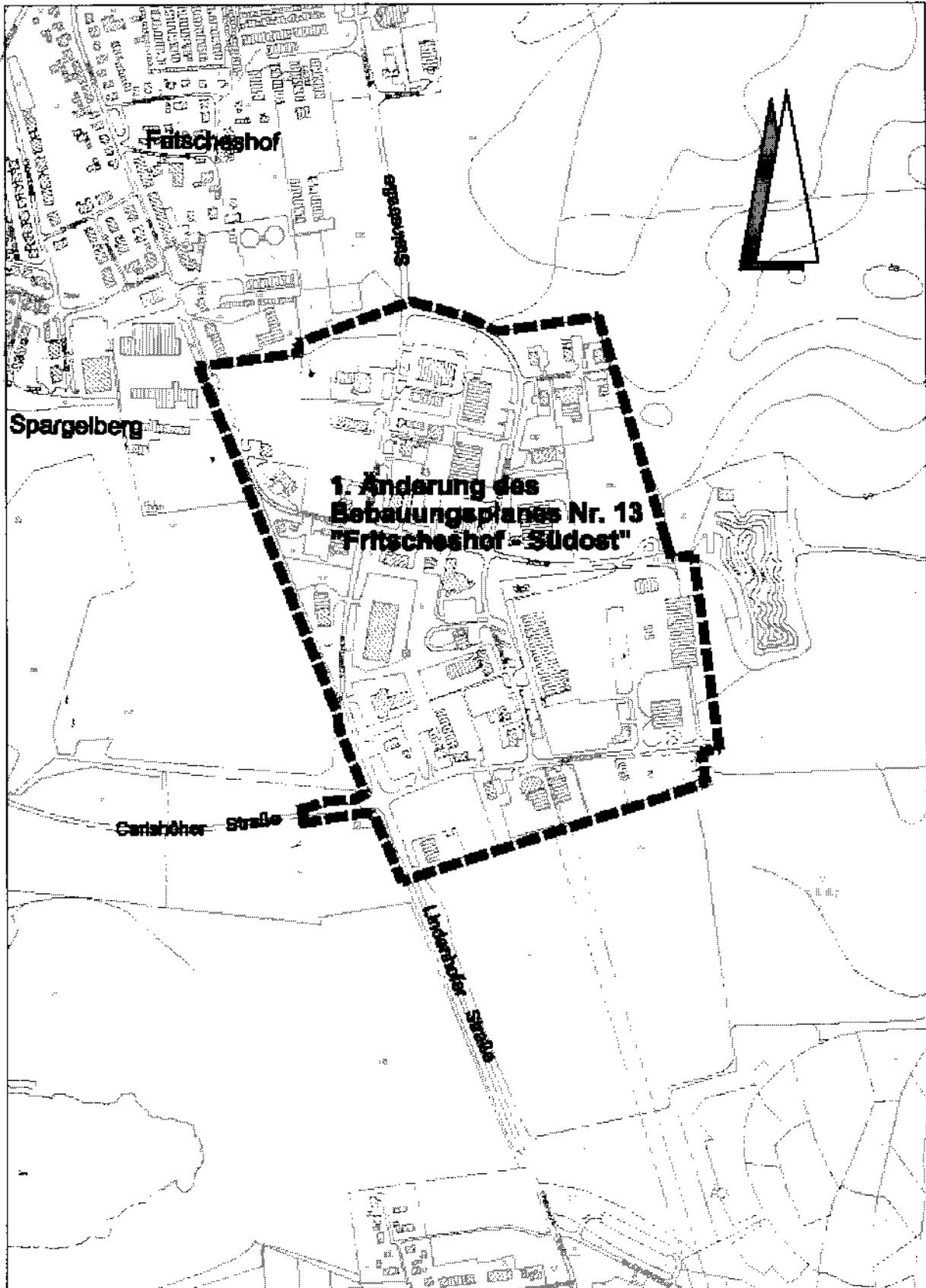


STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „Fritscheshof - Südost“
Begründung zur Satzung

ÜBERSICHTSPLAN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Fritscheshof – Südost“, 1. Änderung

Rechtsgültig: 16.07.08

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Grundlagen der Planung
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
5. Beschaffenheit des Plangebietes
 - 5.1 Ausgangssituation
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünordnung
 - 6.4.1 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.5 Verkehrskonzept
7. Abfallentsorgung, Altlasten
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Denkmalschutz
11. Umweltbericht
 - 11.1 Einleitung
 - 11.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 11.3 Zusätzliche Angaben
12. Flächenbilanz

1. Planungsanlass

Planungswille der Stadt war, Gewerbeflächen zu erschließen und eine geordnete Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Erfolgte Ansiedlungen und die abgeschlossene Erschließung des Gewerbegebietes beweisen das Resultat der bisherigen Vorbereitung. Ein weiteres Anliegen war die Gestaltung des Stadtrandes als Abschluss zur offenen Landschaft.

Die Stadt Neubrandenburg hat für das Gebiet „Fritscheshof – Südost“ bereits in den Jahren 1991 bis 1992 den Bebauungsplan Nr. 13 erarbeitet. Die Stadtvertretung hat für ihn am 17.12.92 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Plan trat mit seiner Veröffentlichung am 21.04.93 in Kraft.

Der 1. Entwurf der 1. Änderung der Satzung erfolgte zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 73 „Fritscheshof – Gneisstraße“ durch die Änderung des Geltungsbereiches mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 03.06.99. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.07.99 bis zum 02.08.99. Dieses Verfahren wird weitergeführt mit der Abwägung der Anregungen.

Den Gewerbetreibenden wurde auf mehreren Informationsveranstaltungen vom 07. bis 11.03.05 die Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung und Einflussnahme ermöglicht. Des Weiteren wurde bei Bedarf in persönlichen und telefonischen Gesprächen informiert.

Anlass für Änderungen

Die Stadt Neubrandenburg hat inzwischen neue Erkenntnisse bezüglich des Bebauungsplangebietes gewonnen, die Veränderungen der damaligen Planung erfordern. Die Erschließung ist bereits ausgeführt und Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt. Der Bebauungsplan war komplett zu überarbeiten. Änderung der Grenzen des Geltungsbereiches (nordöstlich) und damit notwendige Gestaltung der Anschlussbereiche erforderten ebenfalls eine Überarbeitung. Weiterhin liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse zu berücksichtigen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.07 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S.560)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 22.06.06
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GVOBl. M-V S. 535)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.05 (GVOBl. M-V S. 574)

2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie:	März 2002 - März 2003
Stand Kataster:	Juli 2008
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Stadtrand Neubrandenburgs. Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind:

im Norden	die südliche Grenze der Lackiererei und Karosseriebau GmbH, die südliche Grenze der Bebauungspläne Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“, Nr. 18 „Fritscheshof - Ost“ und Nr. 73 „Fritscheshof - Gneisstraße“,
im Osten	die westliche Grenze des Bergwerksfeldes „Neubrandenburg Fritscheshof - Ost - Tagebau“,
im Süden	die nördliche Grenze des Flurstücks 47/1, Flur 5, Gemarkung Neubrandenburg,
im Westen	die westliche Grenze der Lindenhofer Straße, der Steinstraße, der Wismutstraße und des dazwischen verlaufenden Geh- und Radweges (ehem. Wismutstraße).

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 18.05.05). Damit entspricht der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Das Gebiet war vor der Wende überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgte ab Mitte 1991. Das ca. 36 ha große Plangebiet ist inzwischen zu etwa 85 % belegt (erschlossene Restfläche ca. 5 ha).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Die entsprechend Bebauungsplan realisierten Erschließungsmaßnahmen, sowohl Straßen als auch Leitungen, sichern die im Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Mit der Steinstraße wurde eine Verbindung von Carlshöhe zur Bundesstraße 104 hergestellt. Somit ist gleichzeitig eine Umgehung von Fritscheshof entstanden.

Die im Geltungsbereich geplanten Gewerbeflächen werden in der nördlichen Nachbarschaft in den Gewerbegebieten „Fritscheshof – Ost“ und „Fritscheshof – Gneisstraße“ fortgesetzt. Zur offenen Landschaft hin wurden am Rand der Gewerbeflächen Sträucher und Bäume festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE, GEe)
Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise sind nur Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Produktionsbetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

Mit der Festsetzung 1.1 im Text – Teil B soll sicher gestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a). Diese Festsetzungen gehen konform mit den Leitsätzen im Flächennutzungsplan zur Zentrenstruktur und zum Einzelhandel.

Die Baugebiete wurden teilweise aufgrund ihrer Nähe bzw. der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten hinsichtlich ihrer möglichen Lärmimmissionen eingeschränkt. Die betroffenen Gebiete wurden in der Planzeichnung – Teil A mit GEe gekennzeichnet.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: 0,7- 0,8
- zulässige Vollgeschosse: 2
- ausnahmsweise zulässig ist eine dreigeschossige Bebauung bis zu einer max. Bauhöhe von 13 m.

Das Bebauungsplangebiet wird von einer Freileitung (110 kV) gequert, woraus sich in den gekennzeichneten Bereichen Einschränkungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen ergeben (nachrichtliche Übernahme). In diesem Bereich wurde 1992 die Leitung auf einen Leiter-Boden-Abstand von 15 m angehoben.

Der geforderte Abstand zwischen Leiter und

- Dächern mit einer Neigung von $> 15^\circ = 3,00 \text{ m}$
- Flachdächern mit einer Neigung von $< 15^\circ = 5,00 \text{ m}$

betrifft den Bereich 20 m beidseitig der Achse der Freileitung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wurde die abweichende Bauweise festgesetzt:

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Traufhöhe zulässig, wenn es technologisch begründet ist (z. B. Schornsteine, Silos).

Ausnahmsweise kann die Längenbeschränkung der Baukörper (50 m) in den Gewerbegebietsflächen bis maximal 80 m überschritten werden, um Entwicklungen der Gewerbebetriebe zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Der Verlauf von Baugrenzen gestattet zusammenhängende Baufelder und sichert vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es verbleiben genügend Freiräume.

6.4 Grünordnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine für die Grünordnung relevante Veränderung in der Art der Bodennutzung, so dass gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V von einer Fortschreibung des Grünordnungsplanes abgesehen werden kann.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung, da die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes mit Ausnahme einiger Baulücken auf Grundlage der Bebauungsplansatzung bereits erfolgt ist und das Gebiet somit dem baulichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung überprüft und entsprechend dem Stand ihrer Umsetzung und noch verbleibender Erfordernisse zur Begrünung des Gebietes aktualisiert und ergänzt.

6.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

- Erhaltung von Bäumen

Begründung, Verbote, Hinweise zur Pflege:

Die im Gewerbegebiet zu erhaltenden Einzelbäume und Alleen an den Erschließungsstraßen tragen wesentlich zur Durchgrünung und zum Erscheinungsbild des Gewerbegebietes bei. Zu erhaltende Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Nach § 213 BauGB handelt ordnungswidrig, wer zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Alleen und einseitige Baumreihen an Verkehrsflächen sind nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt.

Zu den Beeinträchtigungen zählen auch bauliche Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume, die zur nachhaltigen Beeinträchtigung oder Absterben der Bäume führen. Im Rahmen der Pflege des Straßenbegleitgrüns sind Beeinträchtigungen der Straßenbäume durch Licht- und Wurzelkonkurrenz wild aufgekommener Gehölze wie Weiden, Birken und Zitterpappeln zu unterbinden.

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung, Hinweise zur Pflege:

Der durchgehende Gehölzbestand auf der Westseite des Radweges zwischen Wismutstraße und Steinstraße stellt einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Flächig aufkommender Jungwuchs von Zitterpappeln u. a. Gehölzen ist von Zeit zu Zeit zu entfernen, um den Struktureichtum des Biotops zu erhalten. Am Gewerbegebietsrand auf der Ostseite des Weges sind lockere Baum- und Strauchbestände zu pflanzen (Tunnelwirkung vermeiden).

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und als Lebensräume für Tiere weiterzuentwickeln. Zulässig sind Pflegeeingriffe zur Förderung und Erhaltung des Struktureichtums und besonders schutzwürdiger Bäume und Sträucher. Größere Lücken in den Gehölzflächen sind durch Nachpflanzen standortgerechter, heimischer Gehölzarten zu schließen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung, Hinweise zur Pflege:

Die Gewerbegebietsränder sind zur freien Landschaft durch 3 m breite Pflanzstreifen und zum Wohngebiet Fritscheshof durch 5 m breite Pflanzstreifen zu gestalten und einzugrünen. Zur wirksamen visuellen Einbindung der Gewerbebauten in die Landschaft sind neben Sträuchern und kleinen Bäumen auch hochwachsende, großkronige Bäume zu verwenden.

Auswahl geeigneter Gehölzarten:

Standortgerechte, heimische großkronige Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Betula pendula* (Birke), *Tilia cordata* (Linde), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Juglans regia* (Walnuss), *Pinus sylvestris* (Kiefer)

Standortgerechte, heimische sonstige Bäume, Obstbäume und Sträucher:

Sorbus aucuparia (Vogelbeere), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Pyrus pyraster* (Wildbirne), *Malus sylvestris* (Wildapfel), hochstämmige Obstbäume in Sorten, *Salix caprea* (Sal-Weide), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe)

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung mit den dazugehörigen Grünstreifen, Rad- und Fußwegen sowie öffentlichen Parkplätzen ist bereits realisiert.

Eine neue Verkehrsplanung (Ausführungsplanung vom 28.04.06, Planungsbüro UWT) liegt für die Strecke Carlhöher/Lindenhofer Straße vor, bei der die Kreuzung Steinstraße/Lindenhofer Straße – Quarzstraße/Carlshöher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt werden muss.

Auf Grund des Unfallgeschehens an dem bestehenden 4-armigen Knotenpunkt ist hier zur Erhöhung der Verkehrssicherheit die Anlage eines kleinen Kreisverkehrs vorgesehen, die mit dem Um- und Ausbau der Lindenhofer Straße erfolgen soll. Die Befahrbarkeit für Lastzüge und Busse ist mit dem gewählten Außendurchmesser von 32 m und der korrespondierenden Fahrbahnbreite von 6,75 m ausreichend gegeben.

7 Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

8 Immissionsschutz

Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob die bestehende und geplante Bebauung (Bebauungsplan Nr. 38) in der Nachbarschaft zu den bestehenden und geplanten Anlagen der angrenzenden Gewerbegebiete (Bebauungspläne Nr. 18 und Nr.13) aus lärmtechnischer Sicht mit den derzeitigen Festsetzungen oder aber unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärminderungsmaßnahmen möglich ist.

Bei den vorangegangenen, umfangreichen, lärmtechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass

- durch den Straßenverkehr auf der Steinstraße (Kreisstraße MST 35) mit ca. 4.000 Kfz/24h keine Orientierungswertüberschreitungen (DIN 18005) für das geplante WA (Bebauungsplan Nr. 38) ausgehen,
- die benachbarten Gewerbegebiete bei der in Ansatz gebrachten Maximalauslastung (IFSP für GE 65/50 dB(A)/m²) bzw. IFSP gemäß Lärmimmissionsprognose erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen tags/nachts von bis zu 8/15 dB(A) verursachen und
- nur eine erhebliche Kontingentierung benachbarter Gewerbeflächen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein MI/WA führen würde.

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan. Dies ist insbesondere für die Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Nachbarschaft zu geplanten bzw. bestehenden Wohngebieten geboten.

Nach erfolgter Abstimmung (Stadt Neubrandenburg intern) wurde daraufhin das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 kontingentiert (Lärmimmissionsprognose vom Nov. 2004). Den Gewerbetreibenden wurde über den teilweise geänderten IFSP und die Verfahrensweise auf mehreren Informationsveranstaltungen vom 07. bis 11.03.05 die Gelegenheit zur frühzeitigen Beteiligung und Einflussnahme ermöglicht. Des Weiteren wurde bei Bedarf in persönlichen und telefonischen Gesprächen informiert.

Die somit erfolgte Herabsetzung der in den Berechnungsansatz eingestellten IFSP (Maximalauslastung) musste teilweise drastisch erfolgen, um die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen, teils vorhandenen und teils baurechtlich geplanten Nachbarschaft (WA) zu garantieren. Der Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 13) war demzufolge und zu Gunsten der bestehenden Bebauung (WA/MI) und des Bebauungsplanes Nr. 38 zu ändern und die Gewerbeflächen aufgrund einer noch planungsrechtlich ermöglichten und mit Bezug auf die schutzbedürftige, vorhandene und geplante Nachbarschaft aber noch unzulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen, zu kontingentieren.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurden nach § 1 Abs.4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in dB(A) pro Quadratmeter zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (maßgebende Teilbeurteilungspegel) gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Baufläche Nr.	Nutzungsart	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel max. IFSP/m ² in dB (A)	
		Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
1.1	GE	65	45
1.2	GE	65	55
2.1	GE	65	55
2.2	GE	65	50
2.3	GE	65	55
2.4	GE	65	55
3.1	GEe	55	45
3.2	GEe	60	50
4.1	GE	65	55
4.2	GE	55	50
5.1	GEe	55	50
5.2	GE	65	50
5.3	GE	65	50
5.4	GEe	55	45
5.5	GEe	55	45
5.6	GEe	55	-
5.7	GEe	50	-
6.1	GEe	55	-
6.2	GEe	55	45
6.3	GEe	55	45
6.4	GE	65	50
6.5	GE	60	50
6.6	GE	60	50
7.1	GEe	55	45
7.2	GE	60	50

Die Flächen mit einem geringeren IFSP als 60/45 dB(A) Tag/Nacht werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 als GEe , eingeschränktes Gewerbegebiet, in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt.

Für gewerbliche Neuansiedlungen oder Änderungen von bestehenden gewerblichen Anlagen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (immissionsschutzrechtlich und bauordnungsrechtlich) ist dann ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten IFSP bzw. der Teilbeurteilungspegel nach TA Lärm abzufordern.

Ist im Nachweisverfahren die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte/Teilbeurteilungspegel nicht möglich, sind weitere Maßnahmen (z. B. Einschränkung der Nutzungszeit, Einschränkung im Betriebsablauf, aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück, lärmindernde Anordnung der Betriebsgebäude und lärmrelevanten Quellen etc.) zum Schutz der Nachbarschaft auf den gewerblichen Flächen zu berücksichtigen und deren Wirksamkeit nachzuweisen. Ansonsten ist die Errichtung oder Betreibung der Anlagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Auf den jetzt noch freien Flächen dürften nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP in dB(A) pro Quadratmeter (Anlage1*) bzw. die maßgeblichen Richtwerte am Immissionsort (Teilbeurteilungspegel Anlage 2*) nicht überschreiten. Auf den als eingeschränktes Gewerbe (GEe) gekennzeichneten Flächen ist stark emittierendes Gewerbe ausgeschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

Mit den Straßen wurden auch alle notwendigen öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen verlegt. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücke wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Auf den mit „Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen haben die öffentlichen Versorgungsträger das Recht, Ver- und Versorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und gegebenenfalls zu sanieren.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GV Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

* Lärmtechnische Untersuchung, Ergebnisbericht v. 15.06.05/ endgültige Stellungnahme vom 24.10.05

11. Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB grundsätzlich für alle Bebauungspläne durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB im Umweltbericht darzulegen, der gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

11.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Neubrandenburg hat am 17.12.92 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Fritscheshof - Südost“ gefasst, um den Standort für die geordnete Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erschließen. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 73 „Fritscheshof -Gneisstraße“ wurde 1998 die 1. Änderung des Bebauungsplans (1. Entwurf) eingeleitet und dieses Gebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 13 herausgenommen.

Die 1. Änderung, 2. Entwurf, beruht im Wesentlichen auf lärmtechnische Untersuchungen zum Schutz der in der Umgebung liegenden Wohngebiete.

Die Umweltprüfung hat die Umweltauswirkungen, die sich durch diese Änderungen des Bebauungsplanes ergeben können, zum Inhalt. Die Umweltprüfung wird darüber hinaus zum Anlass genommen, die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu überprüfen und zu aktualisieren.

Flächenbedarf:

Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	30,56 ha
Verkehrsflächen	4,78 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,64 ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/Grünflächen	0,31 ha
Gesamtfläche	36,29 ha

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

11.1.2 Darstellung der planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

In Fachgesetzen festgelegte Ziele

Lärmimmissionsschutz

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a, Abs. 2 BauGB)

Die Flächeninanspruchnahme zur Ausweisung des Gewerbegebietes, Satzungsbeschluss vom 17.12.92, ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung gewesen. Der Schließung der noch vorhandenen Baulücken ist gegenüber der Neuausweisung von Gewerbegebieten Priorität zu geben.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung, da die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes mit Ausnahme einiger Baulücken auf Grundlage der B-Plansatzung bereits erfolgt ist und das Gebiet somit dem baulichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung überprüft und entsprechend dem Stand ihrer Umsetzung und noch verbleibender Erfordernisse zur Begrünung des Gebietes aktualisiert und ergänzt.

Alleenschutz

Die im Zuge der Erschließung erfolgte Pflanzung straßenbegleitender Bäume sind gemäß § 27 LNatG M-V geschützte Alleen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB

Das Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIB der Trinkwasserfassung „Burgholz“. Näheres regelt die Wasserschutzgebietsverordnung von 2002.

In Fachplänen festgelegte Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 18 befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg. Den Darstellungen des Landschaftsplanes zur Einordnung von Großgrün an den Hauptverkehrsstraßen wird mit den konsequent durchgeführten Alleenspflanzungen an den Erschließungsstraßen entsprochen. Die geplante Durchgrünung bzw. Abpflanzung des Gewerbegebietes wurde bisher nur ansatzweise umgesetzt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und derzeitiger Umweltzustand

Mensch/Gesundheit

Unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde 2005 eine lärmtechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmvorbelastung hinsichtlich der bereits auf das Gebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) durchgeführt. Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft zu den bestehenden Anlagen der angrenzenden Gewerbegebiete aus lärmtechnischer Sicht verträglich oder unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärminderungsmaßnahmen möglich ist.

Bewertung

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan.

Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das 36,27 ha große Gebiet wurde vor seiner gewerblichen Nutzung als Acker bewirtschaftet.

Bewertung

Neben den nach § 27 LNatG M-V geschützten Straßenbäumen sind auch schutzwürdige Einzelbäume entsprechend Zielstellung Landschaftsplan zur Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Großgrün zu erhalten.

Boden

Im Plangebiet herrschen lehmige Substrattypen mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit (Ackerwertzahlen 33 – 45) mit stark eingeschränkter Versickerungsfähigkeit vor.

Bewertung

Bodenfunktionen der noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke:
Ertragsfunktion, Speicher- und Reglerfunktion: mittel bis hoch
Natürlichkeit, Besonderheit, biotische Lebensraumfunktion: gering bis mittel

Wasser

Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der hydrologischen Karte, Karte der Grundwasserisohypsen M 1 : 50.000, mehr als 10 m, im Nordosten 2 – 5m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Norden. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone IIIB der Wasserfassung Datzetal.

Bewertung

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung M 1 : 50:000, keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Wie fast im gesamten Stadtgebiet ist das Grundwasserdargebot der nicht versiegelten Bereiche als sehr hoch eingestuft.

Klima/Luft

Das 1996 erstellte Klimagutachten weist das Planungsgebiet als windoffenes Gebiet mit nächtlichem Kaltluftabfluss in Richtung der Dateniederung aus.

Bewertung

Die klimatischen und lufthygienischen vom Gewerbegebiet ausgehenden Beeinträchtigungen für die westlich angrenzenden Wohngebiete, gegen die Hauptwindrichtung, können als eher gering eingestuft werden.

Landschaft

Die an den Erschließungsstraßen gepflanzten Bäume tragen maßgeblich zum grünen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes bei. Die Eingrünung des Gewerbegebietes ist nur ansatzweise umgesetzt und ungenügend.

Bewertung

Aufgrund weitgehend fehlender Eingrünung wirken die Gewerbegebietsränder visuell störend auf die Umgebung. Die Bebauung bis unmittelbar an den südöstlich gelegenen Waldrand beeinträchtigt besonders das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als Bodendenkmale einzustufende archäologische Fundplätze sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit mit einer Fläche 36,27 ha zu erwähnen.

Wechselwirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat den Lärmschutz für die westlich angrenzenden Wohngebiete zum Ziel. Wechselwirkungen zu den anderen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern ergeben sich durch die Festsetzungen zum Lärmschutz nicht.

Die Festsetzung zu erhaltender Bäume sowie Umsetzung der flächigen Pflanzgebote schafft Lebensräume für die Tierwelt. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch/ Gesundheit	Gewerbelärm, Lärmemissionen auf umliegende Wohngebiete und den Waldfriedhof Carlshöhe	**
Tiere/ Pflanzen	Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen und derzeitiger Gewerbebrachen	-
Boden	Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen (34,27 ha, zulässige Vollversiegelung, 29,4 ha)	-
Grundwasser	Gewerbliche Nutzung in der Trinkwasserschutzzone IIIB, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung, Geschützteitsgrad C des Grundwassers (geschützte Bedingungen)	-
Klima/Luft	Belastung durch Bodenversiegelung	-
Landschaft	Visuell störende, ungenügend eingegrünte Gewerbegebietsränder, Vorbelastung durch Tagebaubetrieb	*
Kultur- und Sachgüter	Verlust ehemals landwirtschaftlich genutzter Freiflächen mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit (ha)	-
Wechselwirkungen	Lärmschutz – keine Wechselwirkungen, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild durch Pflanz- und Erhaltungsgebote	*

** erhebliche Umweltauswirkungen

* weniger erhebliche Umweltauswirkungen

- Umweltauswirkungen für Bebauungsplanänderung nicht relevant (Festsetzungen zum Lärmschutz)

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die aufgenommenen Festsetzungen zum Lärmschutz sichern die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die westlich angrenzende, bestehende und geplante Bebauung ab.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herabsetzung der zulässigen Schalleistungspegel entsprechend der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Luft. Die Festsetzung mit der Erschließung gepflanzter Straßenbäume sowie schutzwürdiger Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie ergänzende Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern tragen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen (Flora, Fauna, Landschaftsbild) bei.

d) In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind

Anderweitige Planungsmöglichkeiten standen in diesem Fall nicht zur Debatte. Der Stand der Planung (Satzung 1992), realisierte Erschließung und die nach dieser Planung ausgeführte Bebauung hatten bereits Fakten geschaffen.

a) Gutachten, technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Lärmgutachten zur Ermittlung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) auf Grundlage der Betriebsabläufe ausgewählter Unternehmen auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 13 „Fritscheshof – Südost“

<i>ANLAGEN 1 – 7</i>	<i>Betriebsspezifische IFSP</i>
<i>ANLAGE 8</i>	<i>Beurteilungspegel Bebauungsplan Nr. 13 nach Variante 3</i>
<i>ANLAGE 9</i>	<i>Beurteilungspegel nach Variante 3 und betriebsspezifischen IFSP</i>
<i>ANLAGE 10</i>	<i>Ausgewählte Teilbeurteilungspegel</i>
<i>ANLAGE 11</i>	<i>Übersichtslageplan</i>

(SKH Ingenieurgesellschaft mbH, 2004, 2005)

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung – Teil A und Punkt. 3, Text – Teil B werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Nach Satzungsbeschluss wird die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überwacht.

c) Zusammenfassung

Anlass für die Änderungen im Bebauungsplan ist hauptsächlich der Immissionsschutz.

Der Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 13) ist zu Gunsten der bestehenden Bebauung (WA/MI) und des Bebauungsplanes Nr. 38 zu ändern und die Gewerbeflächen aufgrund einer noch planungsrechtlich ermöglichten und mit Bezug auf die schutzbedürftige, vorhandene und geplante Nachbarschaft aber theoretisch möglichen, unzulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen, zu kontingentieren.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wurden nach § 1 Abs.4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in dB(A) pro Quadratmeter zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (maßgebende Teilbeurteilungspegel) festgesetzt.

Wie aus dem Umweltbericht ersichtlich, wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche		ca. 36,29 ha
Gewerbegebiet	305.617,31 m ²	30,56 ha
Verkehrsflächen	47.791,26 m ²	4,78 ha
Grünflächen	9.533,91 m ²	0,95 ha
Gesamt	362.942,48 m²	