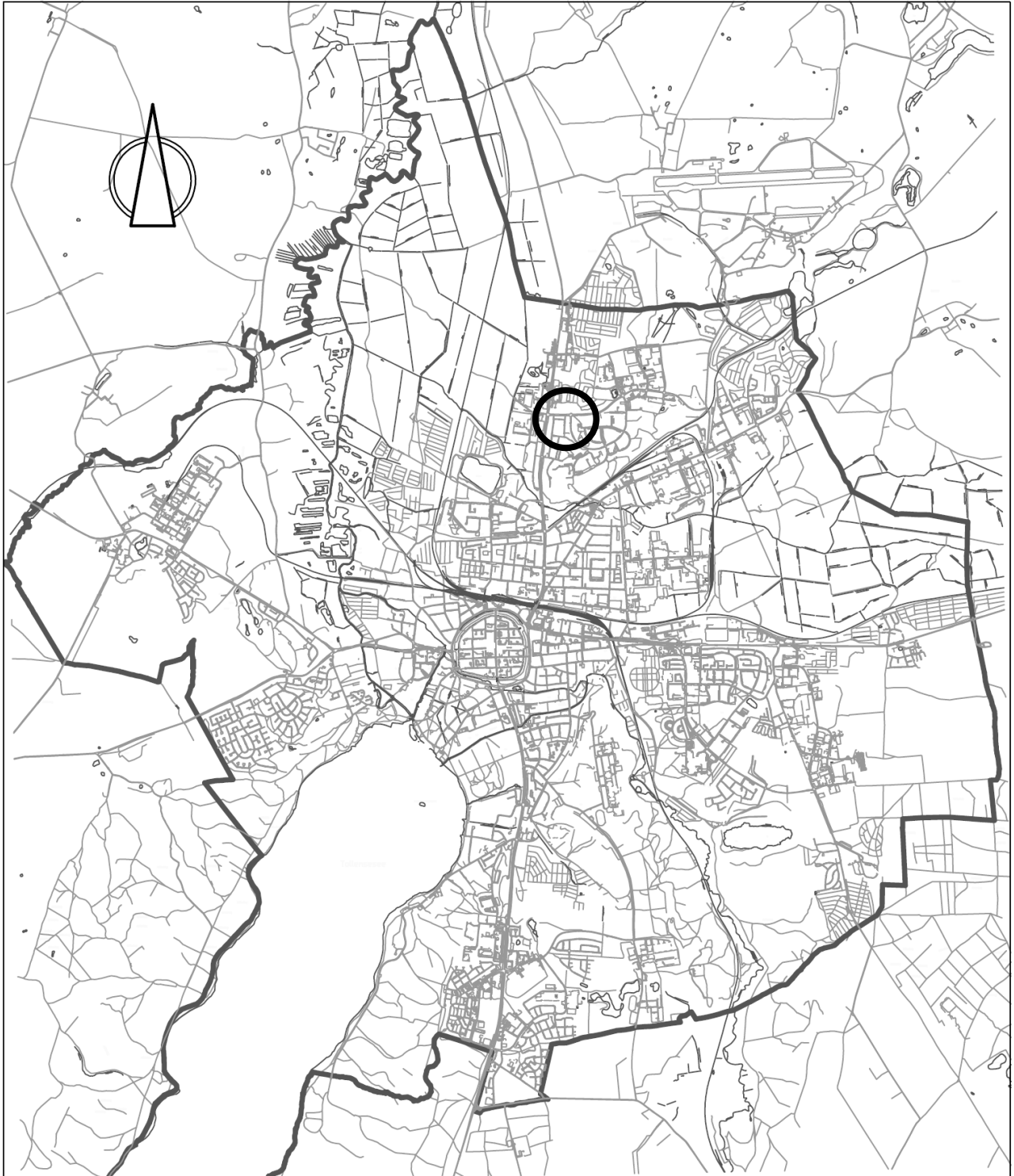


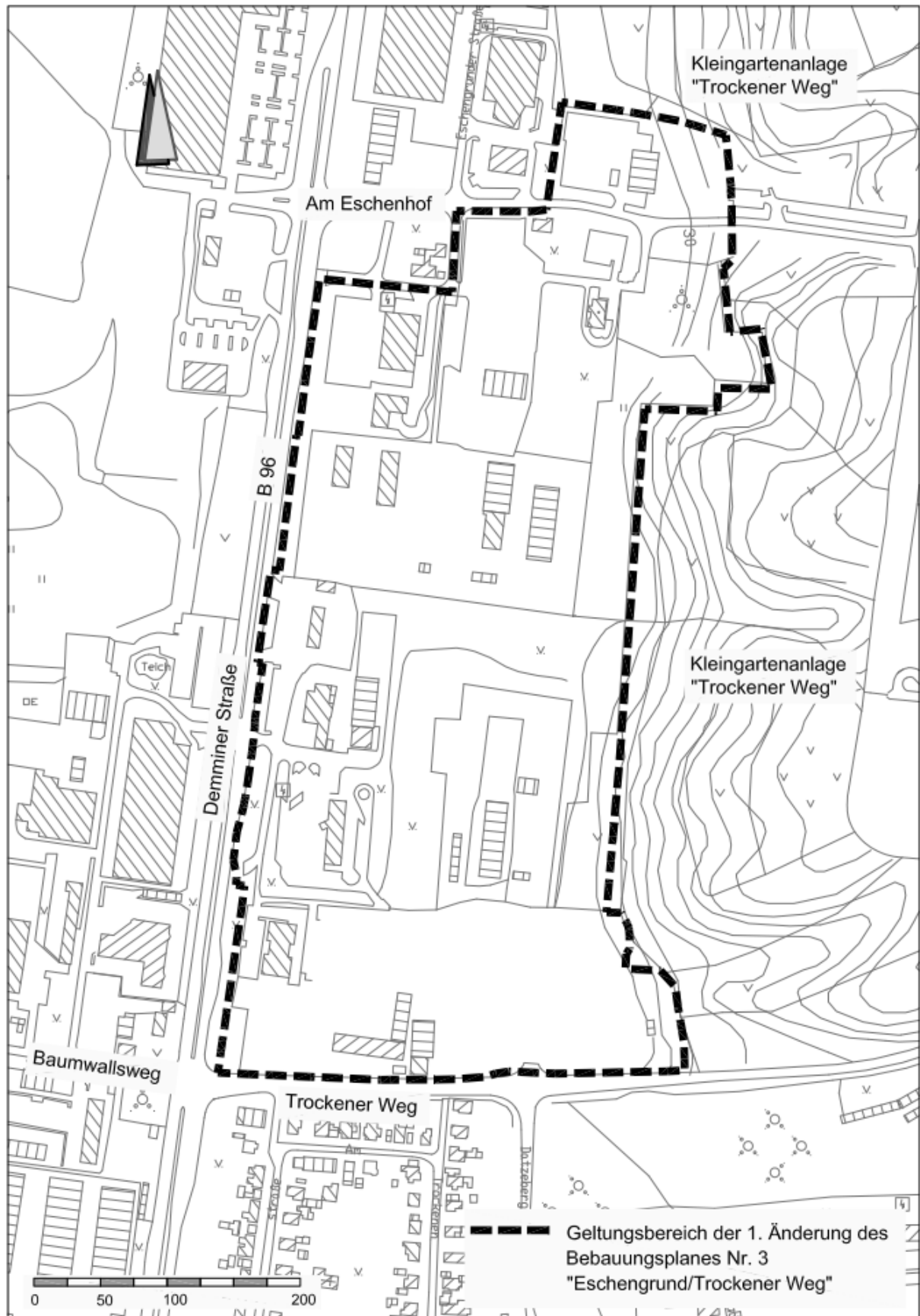


STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Eschengrund/Trockener Weg“

Begründung
3. Entwurf

Lageplan



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“

Stand 3. Entwurf – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Änderungen 1. und 3. Entwurf sind grau markiert und unter- bzw. durchgestrichen. Im 3. Entwurf wurden in der Begründung lediglich Aussagen zur zulässigen Gebäudehöhe und im Umweltbericht geändert.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	6
5.1.	Ausgangssituation	6
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1.	Städtebauliches Konzept	6
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4.	Grünkonzept	8
6.5.	Verkehrskonzept	9
6.5.1.	Fließender Verkehr	9
6.5.2.	Ruhender Verkehr	10
6.6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V	10
6.7.	Hinweise	10
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Ver- und Entsorgung	11
10.	Denkmalschutz	12
10.1.	Bodendenkmale	12
11.	Flächenbilanz	12
12.	Umweltbericht	12
12.1.	Einleitung	12
12.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
12.2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
12.2.2.	Prognose	16
12.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen	16
12.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
12.3.	Zusätzliche Angaben	16
12.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
12.3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
12.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
13.	Neubrandenburger Liste	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Neubrandenburg hat ~~nach der Unwirksamkeitserklärung des als Ersatz für den ursprünglichen~~ B-Plan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ zunächst für den Geltungsbereich des B-Planes einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebiets mit entsprechenden Angaben zur Art der Nutzung, insbesondere auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg. Die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger City zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile) und die Sicherung des bestehenden Gewerbeflächenpotenzials für das produzierende Gewerbe und das Handwerk sind ohne effektive Steuerung der beschriebenen Entwicklung gefährdet.

~~Der am 17.12.2009 gefasste Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 sollte absichern, dass Vorhaben, die den in der Veränderungssperre genannten Planungszielen zuwider laufen, nicht zugelassen werden.~~

Ein weiteres Planungsziel der Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes ist die Neuordnung und Strukturierung der bisher größtenteils unerschlossenen Gewerbeflächen zwischen Trockenem Weg im Süden und Straße am Eschenhof im Norden, der B 96/Demminer Straße im Westen und der vorhandenen Kleingartenanlage „Trockener Weg“ im Osten.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch ~~Gesetz~~ Artikel 1 des Gesetzes vom ~~22.07.11~~ 06.13 (BGBl. I S. ~~1509~~ 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch ~~das Gesetz~~ Artikel 2 des Gesetzes vom ~~22.04.93~~ 11.06.13 (BGBl. I S. ~~466~~ 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom ~~22.29~~ 07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. ~~2542~~), in Kraft am ~~01.03.10~~ 2542), geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVObI. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVObI. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVObI. M-V S. 814), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVObI. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom ~~21.03.06~~ 10.13, in Kraft am ~~01.01.10~~ 27.06.13 (Stadtanzeiger Nr. 6, ~~19~~ 22. Jahrgang)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVObI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVObI. M-V S. 66)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom ~~11.08~~ 06.10.11 (BGBl. I S. ~~1163~~, ~~1168~~ 11986.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVObI. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVObI. M-V S. 759, 765)

2.2. Planungsgrundlagen

- Stadtkartenwerk der Stadt Neubrandenburg
Stand Topografie: Juli 1991 – März 2009
Stand Kataster: ~~Januar~~[Mai](#) 2012
Höhenbezugssystem: HN
Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab: 1 : 1000
- „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ - Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen vom April 2009
- „Gutachterliche Stellungnahme zum Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum in der Demminer Straße in Neubrandenburg“ - Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen vom Oktober 2007
- Verkehrstechnische Erschließung im Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ – Studie, SKH Ingenieurgesellschaft mbH vom Januar 2012 [mit Nachtrag vom Juni 2012](#)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 18,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 1 nördlich des Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an die B 96/Demminer Straße zwischen den Straßen „Am Eschenhof“ im Norden und „Trockener Weg“ im Süden. Es erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 103/45, 108/8, 108/9, 108/11, 108/12, 109/5, 109/6, 109/47, 110/6, 110/13-110/15, 110/18 - 110/22, 111/8, 111/10, 112/3, 113/8, 114/12, 114/14, 117/3, 121/5, 121/21, 121/23, 121/26, 121/27, 121/29, 122/4, 122/5, 123/8, 123/9, 123/11-123/15, 124/18, 124/20, 124/22-124/24, 124/32-124/38, 125/17, 125/20, 125/21 und Teilflächen der Flurstücke 99/7, 103/35, 103/36, 103/44, 103/46, 109/48, 109/49, 111/11, 114/13, 114/16, 125/22.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Straße „Am Eschenhof“, Kleingartenverein „Trockener Weg IV“
- im Osten: Kleingartenvereine „Trockener Weg II – IV“ [und „Südwestmoräne“](#)
- im Süden: Straße „Trockener Weg“
- im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29).

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010, [letztmalig berichtigt am 25.05.11](#)). Damit entspricht der vorliegende Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 15 m. Das Gelände steigt von West (17,5 m an der Demminer Straße) nach Ost (32,5 m an der Grenze der Kleingartenanlage) an und weist in der Fläche eine mäßig bewegte Topografie auf.

Der vorhandene Nutzungsbestand wird von gewerblichen Betrieben geprägt, ein vorhandener Lebensmittel-Discounter genießt Bestandsschutz. Weitere Betriebe sind Stadtwirtschaft GmbH, eine Tankstelle, zwei Autohäuser, BAUREP GmbH, Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (Neuwoba), Bürogebäude und weitere kleine Baubetriebe. Andere Flächen (ehemals Grünanlagen- und Sportplatzbau GmbH, Mecklenburger Bauunion, Teilflächen des Grundstücks BAUREP) sind zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht genutzt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Folgendes Planungsziel soll planungsrechtlich abgesichert werden:

Die Stadt Neubrandenburg hat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst, um innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei wird das Ziel verfolgt, die zu erschließenden Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sollen dabei ausgeschlossen werden bis auf die Möglichkeit zum sehr begrenzten Annexhandel. Dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter soll bei einer Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 800 m² erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden. Das Gewerbeflächenkonzept, verankert im Flächennutzungsplan ([5. Änderung April 2010 FNP in der Fassung der 5. Änderung, wirksam seit 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.11](#)) weist das Gebiet als Bestandsgebiet mit Neuordnungs- und Verdichtungsbedarf aus.

Nach nunmehr 20 Jahren Stadtentwicklung ist es dringend geboten, der Rechtsprechung folgende Inhalte und Entwicklungsanpassungen in die gewerblichen Bebauungspläne einzuarbeiten. Die wichtigsten Zielstellungen sind dabei, die in den 90'er Jahren begonnene Neuordnung und Verdichtung der gewerblichen Bauflächen fortzusetzen sowie die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf der Grundlage des von der Stadtvertretung am 08.10.09 beschlossenen Einzelhandelskonzepts vorzunehmen.

Wie planerisch Anfang der 90'er Jahre beabsichtigt, konnten in den zurückliegenden Jahren brach gefallene Gewerbegrundstücke aktiviert und Neuansiedlungen vorgenommen werden. Der Prozess ist im Plangebiet nach wie vor nicht abgeschlossen. Die Stadt [und private Investoren sind](#) immer noch mit der Sanierung und Erschließung von Altstandorten/-flächen befasst. Hintergrund für die Maßnahme ist nicht vordergründig ein gestalterisches Anliegen, sondern eine entsprechende Nachfrage nach verkehrstechnisch gut gelegenen Gewerbegrundstücken: [Pro Jahr werden zwischen 4 bis 5 ha gewerbliche Bauflächen nachgefragt](#). Mangels alternativer Angebote insbesondere mit nachfragegerechter verkehrstechnischer Erschließung gilt es, das Gewerbeflächenangebot im Plangebiet für gewerbliche Ansiedlungen außerhalb der Einzelhandelsnutzung zu sichern.

Bei der Steuerung des Einzelhandels geht es vordergründig um die Erhaltung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie um die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Dieses Planungsziel hat Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke. Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten soll insbesondere die Funktionalität der Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Region Mecklenburgische Seenplatte mit Waren des hochwertigen und langfristigen Bedarfs sichern. Bereits jetzt ist durch den hohen Ausstattungsgrad mit Fachgeschäften/Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Nahversorgern im Stadtgebiet die Entwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche gefährdet. Der Einzelhandelsgutachter hat daher die eindringliche Empfehlung ausgesprochen, weitere Fachgeschäfte/Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie

Nahversorger nur in den sogenannten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ein solcher definierter zentraler Versorgungsbereich ist nicht im Plangebiet gelegen, eine Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe nicht gewollt.

Durch Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten und Waren des kurzfristigen Bedarfs im Plangebiet sollen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzcenter in ihrer Entwicklung gesichert werden. Letzteres ist sowohl durch Einzelhandelseinrichtungen als auch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt. Zunehmend hat der Versorgungsbereich mit Tragfähigkeitsproblemen zu kämpfen, die sich in erheblichen Leerständen niederschlagen. Die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers im Plangebiet würde zu Kaufkraftumverteilungen führen, die wie gutachterlich mit Datum vom Oktober 2007 ausgeführt, die Tragfähigkeit insbesondere der Ankermieter des zentralen Versorgungsbereiches Datzeberg gefährdet.

Da die Bewohner des Wohngebiets Datzeberg im Durchschnitt ca. 1,5 km bis zu einem neuen Markt zurückzulegen hätten, wäre im Ergebnis des Prozesses mit einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Datzebergbevölkerung zu rechnen. Dies betrifft im besonderen Maße die nicht motorisierten Bevölkerungsschichten. Da das Wohngebiet gerade durch ein Durchschnittsalter von über 50 Jahren geprägt ist, ist ein versorgungstechnisches Problem zu befürchten. Diese Entwicklung soll [im Plangebiet](#) durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel vermieden werden.

Es sei im Übrigen darauf hingewiesen, dass Gewerbegebiete nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht dem Wohnen zugeordnet und folglich nach städtebaulichen Grundsätzen nicht als Standort für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, geeignet sind (Fickert/Fieseler BauNVO 10. Aufl. S. 859). Das durch den Bebauungsplan zu überplanende Gebiet ist nicht integriert, es fehlt eine zu versorgende Bevölkerung mit Wohnumfeld. Somit fehlt es an der planerischen Grundlage, weitere Einrichtungen der verbrauchernahen Versorgung zuzulassen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung werden gemäß § 8 BauNVO GE (Gewerbegebiet) und gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise soll im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m² pro Betriebseinheit und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht werden (Annex-Handel, Werksverkauf). Andererseits soll die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nach Tabelle A des Einzelhandelskonzepts (Zentrenrelevante Sortimente gemäß Neubrandenburger Liste, siehe Begründung Punkt 13) nicht gefährdet werden. Daher darf bei zentrenrelevanten Annex-Sortimenten die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

Zudem können die Bauflächen der Einordnung gewerblicher Betriebe dienen, die zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ (gewerbliche bzw. handwerkliche Produktion bestimmter Waren) sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil (Verkauf eben dieser selbst produzierten Waren) bestehen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

Im Annex-Handel soll der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig sein. Die funktionale Zuordnung ist dann gegeben, wenn allein solche Produkte erfasst sind, die im betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind, ggf. im Rahmen eines Handwerks jedenfalls selbst bearbeitet worden sind. Die räumliche Zuordnung ist dann gegeben, wenn die Verkaufsstätte an den Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar

ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein.

Ausgenommen von den Einschränkungen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör, da er in Gewerbegebieten zulässig ist und nicht zum zentrumstypischen Sortiment gehört. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m². Damit wird der vorhandene Tankstellenshop planungsrechtlich abgesichert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A)).

Im GE und im GEE sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe nicht zulässig, um zu gewährleisten, dass die Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Verfügung stehen.

Von den im GE und GEE zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenerdige Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen ausgeschlossen. Gewerbegebiete sind nach dem Leitbild der BauNVO den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, die ein gewisses Störpotenzial (nicht erheblich belästigend) besitzen. Zwar stellen Photovoltaikanlagen gewerbliche Anlagen dar, doch sind das Störpotenzial und die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung deutlich geringer als bei typischen Gewerbebetrieben. Zudem ist der Flächenbedarf deutlich höher. Dass Photovoltaikanlagen auf größeren Flächen eines Gewerbegebiets nicht zulässig sind, ergibt sich auch aus der Novellierung der BauNVO von 1990. Hier hat der Gesetzgeber als logische Konsequenz die „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen“, in den Zulässigkeitskatalog der sonstigen Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO aufgenommen.

Der auf den Flurstücken 110/14, 117/3 und 121/26 vorhandene Lebensmittel-Discounter hat erweiterten Bestandsschutz. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser nach B-Plan unzulässigen Nutzung sind nur zulässig in Verbindung mit technischen Verbesserungen und wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datacenter ausgehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Höhe der baulichen Anlagen ~~im Bereich der Straße „Trockener Weg“~~ wird aus gestalterischen Gründen zur Betonung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen durch die zulässige Gebäudehöhe von max. 12 m festgesetzt. Ausnahmsweise sind bei Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu 15 m Anzahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze mit II und als Höchstgrenze mit III festgesetzt. Ausnahmsweise sind bei Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl vier Vollgeschosse möglich (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

~~An der Demminer Straße/B 96 erfolgte die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse in Anpassung an die städtebaulichen Gegebenheiten der Nachbarschaft.~~

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im Wesentlichen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung der Bauflächen werden zusammenhängende Baufelder ermöglicht, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sichern.

6.4. Grünkonzept

Zum Schutz und zur Pflege des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zum Ausgleich von Schäden an der Natur, die durch den Verlust der Gehölzstrukturen und durch Flächenversiegelung entstehen: Herstellung von Biotopen (Vogelschutzgehölze) auf den Flächen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) entlang der östlichen Plangebietsgrenze (gleichzeitig Sicht-, Staub- und Abgasschutz zwischen Gewerbegebiet und Kleingartenanlagen).

- [Neben dem hier vorgesehenen Auffanggraben für Niederschlagswasser ist ein unbefestigter Wirtschaftsweg zulässig, der auch durch die Kleingärtner genutzt werden kann.](#)
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Parkanlage auf Flurstück 110/19 tw (teilweise), 109/49 tw und 111/11 tw, Rückbau der ehemaligen Lagerfläche
- [Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher](#)
- [Anpflanzung von Bäumen an der Planstraße C](#)
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²
- Bepflanzung entstehender Böschungen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen
- Parkstellflächen auf von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nur in unversiegelter Bauweise (z. B. Rasengittersteine) zulässig. Sie sind so zu gliedern, dass auf je 5 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum gepflanzt wird.

6.5. Verkehrskonzept

6.5.1. Fließender Verkehr

Nach Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist auf die im Vorentwurf geplante [vollständige](#) Parallelführung einer Straße zur B 96/Demminer Straße (Straße am Eschenhang) verzichtet worden. Die Umleitung bei eventuellen Havariefällen auf dem betreffenden Straßenabschnitt der B 96/Demminer Straße kann über die Flurstraße im Gewerbegebiet Datzeberg Nord erfolgen.

Auch die durchgehende Straße „Mittelweg“ soll bis auf eine Stichstraße (Straße B) ab B 96/Demminer Straße mit Wendeschleife nach RAST 06 für Lastzüge in Höhe Flurstück 124/22 entfallen. Die Flurstücke 124/22, 124/23, 124/24, 124/33 und 124/37 sind gemeinsam zu vermarkten.

Die an die Straße „Trockener Weg“ grenzenden Grundstücke sollen über diesen erschlossen werden (rechts rein, rechts raus).

Die Anbindung des Flurstücks 122/4 an die B 96/Demminer Straße ist mit Schreiben vom 18.07.11 [und 18.09.13](#) vom Straßenbauamt Neustrelitz trotz des Hinweises auf die für 2016 geplante Umstufung der B 96 in eine Landesstraße abgelehnt worden.

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke 122/4 und 123/14 soll daher über eine straßenseitige Verlängerung (Straße [AC](#)) mit Wendeschleife nach RAST 06 für Lastzüge ab Knotenpunkt [B 96/Demminer Straße/Baumwallweg](#) [Am Eschenhof/Eschenhof](#) über die Flurstücke [110/19, 109/49, 122/5 und 123/8](#) erfolgen. [123/11 \(Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft – Neuwoba\) und 123/14 \(Baurep GmbH Neubrandenburg\)](#) erfolgen. (Grundstücksankauf erforderlich):

~~Folgende Gründe sprechen für die Erschließungsführung über die Zufahrt ab B 96/Demminer Straße zur Neuwoba:~~

- ~~= vorhandener Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage, alle Fahrbeziehungen sind möglich~~
- ~~= gemeinsame Erschließung Baurep und Flurstück 122/4, höhenmäßig günstigere Geländeverhältnisse als über das Grundstück Stadtwirtschaft, zumal die Autoreparaturwerkstatt (früher Autohaus Beister) gegenwärtig bereits erschlossen ist.~~

Diese minimierte Verkehrsführung ermöglicht die verkehrliche Erschließung bisher nicht erschlossener Grundstücke und gestattet den Erhalt großflächig zu vermarktender Gewerbeflächen. Verbleibende Flächen können den Gewerbetreibenden angeboten werden.

Gehwege sind entlang der B 96/Demminer Straße vorhanden und werden an der verbleibenden Straßenführung im Plangebiet einseitig vorgesehen.

Die Einordnung des im Rahmenplan Datzeberg für die Kreuzung der Straßen Trockener Weg/Datzebergstraße vorgesehenen Kreisverkehrs ist flächenmäßig möglich.

Die vorliegende verkehrliche Erschließung berücksichtigt nicht die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen zusätzlichen Wegebeziehungen zur Kleingartenanlage Trockener Weg von der Westseite. Die Erschließung der Anlage ist über die auf der Ostseite vorhandene Wegezuführung gesichert. Darüber hinaus ist über die Wendeanlage der Planstraße C eine Zuwegung zur Kleingarten möglich und der unbefestigte Wirtschaftsweg zur Pflege der F-Flächen kann durch die Kleingärtner mitgenutzt werden.

6.5.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche PKW-Parkflächen sind innerhalb der Verkehrsfläche in den Grünstreifen an geeigneten Stellen im Wechsel mit Grün als Längsparkstände vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Gewergrundstücken abzusichern.

6.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

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 ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum zur Erhaltung des Ortsbildes Werbeanlagen nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes zusammengefasst möglich sein. Bei der Errichtung von Zäunen soll eine standorttypische Bepflanzung die Einordnung in das Ortsbild ermöglichen.

6.7. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmegebiet schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

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 Verwertung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Aufgrund der industriellen Vornutzung ist das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen. Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt, wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde zu informieren. Der vorhandene Bunker innerhalb der kleinen dem ehemaligen Gutshaus zugehörigen Parkanlage soll für den Katastrophenschutz und für Lagerzwecke erhalten bleiben. Kampfmittel belastete Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8. Immissionsschutz

Für die auf schutzwürdige Baugebiete und sonstige Nutzungen einwirkenden gewerblichen Geräusche sind höchstzulässige Grenz- oder anzustrebende Richtwerte gesetzlich nicht festgelegt.

Immissionsschutzrechtliche Werte (z. B. nach TA Lärm) sind für die Bauleitplanung nicht unmittelbar anwendbar. Als Orientierungswert für die an den B-Plan angrenzenden Kleingartenanlagen wird auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete und unter dem Gesichtspunkt des Ausgleichs zwischen Eigentum und Umweltschutz im Sinne einer der Kompromissbereitschaft der sich gegenseitig beeinträchtigenden benachbarten Nutzungen auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005 ein Wert von 60 dB (A) zugrunde gelegt.

Dieser Wert gilt für Dorf- und Mischgebiete, in denen Wohnnutzung zulässig ist.

Der [Orientierungswert](#) [Schutz der Nachbarschaft](#) soll durch Ausweisung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ erreicht werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Des Weiteren soll zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen der zwischen Gewerbegebiet und Westzaun der Kleingartenanlagen „Trockener Weg II und III“ verbleibende Streifen gemäß Festsetzung 1.4.1 der natürlichen Sukzession als Sicht-, Staub- und Abgasschutz überlassen werden.

8.1. Ver- und Entsorgung

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- bzw. unbefestigte Freiflächen ohne Baumpflanzung
- unbefestigte oder mit Rasengitterplatten o. ä. befestigte Stellplätze

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist nach Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nur durch bewachsene Bodenzonen (Mulden) zulässig.

9.1. Die Stadtwerke teilten mit Schreiben vom 03.05.11 [und 26.04.12](#) Folgendes mit:

9.1.1. Stromverteilung

Im westlichen Bereich der Verkehrsfläche zwischen dem Trockenen Weg und dem geplanten Mittelweg befinden sich zwei lageunsichere Niederspannungsverteilungskabel. Für eine eventuell erforderlich werdende Umverlegung ist eine Leitungstrasse vorzusehen. Weiterhin queren 2 Niederspannungsanschlusskabel für die Gartenanlagen den [\(ehemaligen\)](#) Straßenverlauf. Im Bereich der Straßenquerung sind diese Kabel mittels Halbschalen zu schützen.

9.1.2 Gasverteilung

Die Erschließung des B-Plangebiets mit Gasversorgungsleitungen erfolgt über die Nebenanlagen der geplanten Erschließungsstraßen (Gehwege) bzw. den ausgewiesenen Leitungstreifen.

9.1.3 Trinkwasserversorgung

Im Planungsbereich befinden sich Trinkwasserhauptversorgungsleitungen in den Nennweiten DN 100 bis DN 400 sowie Trinkwasserhausanschlussleitungen zu den bereits vorhandenen Gewerbegrundstücken und Objekten. Diese Leitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und erforderlichenfalls sind Grunddienstbarkeiten vorzusehen.

9.1.4 Abwasserentsorgung

Durch die bestehenden Entwässerungen sind nur grundsätzliche Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden. Im Zuge der weiteren Planungen sind die zu erwartenden Regen- und Schmutzwassermengen zu ermitteln und Anschlusspunkte mit neu.sw abzustimmen. Voraussetzung insbesondere für die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist der Nachweis freier Kapazität (Hydraulische Berechnung) und die Einhaltung der genehmigten Einleitmengen in die Vorflut. Bei der Schmutzwasserentsorgung sind ggf. die Auswirkungen auf das Pumpwerk 10 zu prüfen. Die entsprechenden Detailplanungen sind mit den neu.sw abzustimmen.

9.1.5 neu-medianet GmbH

Der in der Bestandsdokumentation ausgewiesene Leitungsbestand ist zu schützen. Im Zuge des Straßenausbaus ist die Mitverlegung von Kabeln und Leerrohren geplant. Die Detailplanungen sind mit den neu.sw abzustimmen.

9.2 Stadt Neubrandenburg, Abt. Bauordnung/Sachgebiet Abwasser

Das Sachgebiet Abwasser teilte mit Schreiben vom 24.03.2011 Folgendes mit:

Bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes sind die noch vorhandenen Inzellösungen für die Schmutzwasserentsorgung sprich Einzellösungen über Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben zu eliminieren und in eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung mit einzubinden (gemäß Abwassersatzung der Stadt Neubrandenburg).

9.3 Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom AG teilte mit Schreiben vom 28.03.2011 Folgendes mit:

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

9. Denkmalschutz

9.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale gemäß § 2 (5) DSchG M-V bekannt. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen worden. Die betroffenen Bereiche der bekannten Bodendenkmale sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu dokumentieren und zu bergen.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Dokumentation und die Bergung/Ausgrabung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,6 ha und gliedert sich in

- | | |
|---|----------|
| - Gewerbeflächen | 15,65 ha |
| - Straßenverkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün | 1,12 ha |
| - Grünfläche F1, F2, F3 | 1,9 ha |

Gesamtfläche: ca. 18,6 ha

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ soll die gewerbliche Nutzung von bisher brachliegenden Baufeldern im Geltungsbereich zwischen B 96/Demminer Straße und den vorhandenen Kleingartenanlagen „Trockener Weg“ vorbereitet werden.

Planungsziel des seit dem 23.02.2011 rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/

Trockener Weg" war die Konkretisierung der Festsetzungen zum Einzelhandel zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in den angrenzenden Wohngebieten und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Gleichzeitig wurden die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet gesichert.

Planungsziel der Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes ist die Neuordnung und Strukturierung der bisher größtenteils unerschlossenen Gewerbeflächen zwischen Trockenem Weg im Süden und Straße am Eschenhof im Norden, der B 96/Demminer Straße im Westen und der vorhandenen Kleingartenanlage „Trockener Weg“ im Osten.

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Der Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB enthält die Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.

12.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Eschengrund/Trockener Weg“ liegt im Innenbereich der Stadt Neubrandenburg angrenzend an die B 96/Demminer Straße und weist im mittleren und südöstlichen Planbereich zurzeit nicht genutzte brachliegende Gewerbeflächen aus.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B- Planes umfasst ca. 18,6 ha und beinhaltet teilweise bereits vorhandene Gewerbeflächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,8 ergibt für die ca. 15,6 ha Gewerbeflächen eine überbaubare Grundstücksfläche von 124.800 m².

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010, [letztmalig berichtigt am 25.05.11](#)) stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbe-fläche gemäß § 8 BauNVO dar. Entsprechend dieser Darstellung erfolgt die Festsetzung der Flächen.

12.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden.

Bei Planungen sind die Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete oder Freizeitgebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Niederschlagswasser soll grundsätzlich möglichst ortsnahe versickert, verrieselt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG).

Im Planungsgebiet sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Bäumen, Alleen und einseitigen Baumreihen (§§ 18, 19 NatSchAG M-V) sowie zum Artenschutz (§§ 44 BNatSchG) zu beachten.

Sonstige einschlägige Bestimmungen des Umweltrechts werden nicht von der Planung berührt.

Fachplanungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Gewerbeflächen darstellt, und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg. Im Landschaftsplan ist das Bebauungsplangebiet als Maßnahmengebiet zur Durchgrünung von Gewerbegebieten dargestellt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der

nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

11.2.1.1. Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, hier vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen mit der Planung bezweckte Aspekte wie z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes grenzen die Kleingartenanlagen „Trockener Weg II bis IV“ und „Südwestmoräne“ an. Als Orientierungswert für die an den B-Plan angrenzenden Kleingartenanlagen wird auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete und unter dem Gesichtspunkt des Ausgleichs zwischen Eigentum und Umweltschutz im Sinne einer der Kompromissbereitschaft der sich gegenseitig beeinträchtigenden benachbarten Nutzungen auf der Grundlage des Beiblatts¹ zur DIN 18005 ein Wert von 60 dB (A) zugrunde gelegt:

Dieser Wert gilt für Dorf- und Mischgebiete, in denen Wohnnutzung zulässig ist.

Der Orientierungswert Schutz der Nachbarschaft soll durch Ausweisung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ erreicht werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

11.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein großer Teil des südlichen Plangebietes wird derzeit von nutzungsfreien Brach- und Freiflächen, eingenommen. Entlang der Kleingartenanlagen prägen aufgelassene Gärten, Ruderalfluren und Gehölzbestände das Bild. Die Parkanlage und die westlich angrenzende Grünfläche weist einen älteren Baumbestand auf. Ältere Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1m sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der nördliche Teil des Gebietes wird mehr oder weniger vollständig gewerblich genutzt. Die Straße „Am Eschenhof“ wird von einer geschützten Allee mit jüngeren landschaftstypischen und heimischen Baumarten (Spitz-Ahorn, Esche) gesäumt. Entlang und in Nähe der B 96 befinden sich mehrere Baumreihen, die ebenfalls gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind.

Code	Biotoptyp	Bewertung	Schutz
PPR	Strukurreiche ältere Parkanlage	hoch	(§)
BL	Laubgebüsch frischer Standorte, Weidengebüsche	hoch	(§)
BA/BR	Allee/Baumreihe	hoch bis mittel	§
(BB)	ältere Einzelbäume (bis auf Pappeln geschützt)	hoch bis mittel	(§)
RHU	Ruderales Staudenflur	mittel	
PKU	aufgelassene Kleingärten	mittel	
PH	Siedlungsgebüsch	mittel	
OB/BL	Gewerbebrache mit Gehölzaufwuchs, teilversiegelt	mittel bis gering	
PER	Artenarmer Zierrasen	mittel bis gering	
OI, OE	Gewerbefläche, Einzelhausbebauung	gering	
OV	Verkehrsfläche	gering	
§	geschützt nach § 19 NatSchAG M-V (Schutz der Alleen)		
(§)	tw. geschützt nach § 18 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Bäume, StU $\geq$ 1m)		

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Durch die Überbauung geplanter Gewerbegrundstücke kann es zum Verlust von Habitaten der Zauneidechse kommen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beseitigung von Überwinterungspätzen der Zauneidechse) die Erdarbeiten zur Vorbereitung einer Bebauung bisher unbebauter Grundstücke oder die Anlage des Grabens auf der Fläche F1 in die Monate Mai bis September zu legen.

Eingriffe in den Gehölzbestand als Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen werden durch die

weitgehende planungsrechtliche Sicherung der Einzelbäume und flächenhaften Gehölzbestände nahezu vollständig vermieden. Im Falle der Fällung der Pappeln am Trockenen Weg ist die untere Naturschutzbehörde zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorher zu unterrichten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG muss bei Aus- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand (Fassaden, Gebäudenischen, Dachstühle festgestellter und potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln) ein Fachgutachter bestellt werden. Bei Unvermeidbarkeit von Aus- und Umbaumaßnahmen mit Auswirkungen auf geschützte Arten ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Ggf. sind Schutzvorkehrungen zu treffen oder die Lebensstätten sind gleichartig zu ersetzen.

Weitere Lebensstätten im sonstigen Gebäudebestand können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten sowie Aus- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand liegt grundsätzlich in Verantwortung des Grundstückseigentümers bzw. des Vorhabenträgers.

11.2.1.3. Schutzgut Boden

Das natürliche Bodengefüge ist im gesamten Plangebiet aufgrund vorhandener und früherer Nutzungen und Bauaktivitäten gestört bzw. beeinflusst. Das Bodensubstrat besteht aus Talsanden, im nördlichen Teil unterlagert von Geschiebemergel, mit geringer Bodenfruchtbarkeit und Wertzahlen zwischen 22 und 34.

Das biotische Lebensraumpotenzial bzw. die potenzielle Bedeutung für Fauna und Flora ist mittel bis hoch einzustufen. Im nördlichen Teil ist die nach BauNVO in Gewerbegebieten zulässige Maximalversiegelung des Bodens von 80 % annähernd erreicht. Der südliche Teil wird zu ca. 20 % gewerblich genutzt, 70 bis 80 % der Flächen bestehen aus nicht versiegelten Brach-, Frei- und Gehölzflächen.

11.2.1.4. Schutzgut Wasser

Das Grundwasserdargebot sowie die Grundwasserneubildungsrate sind auf den unversiegelten Flächen des Planungsgebietes entsprechend dem sandigen Bodensubstrat sehr hoch bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2 m. Die Grundwasserfließrichtung führt nach Westen und Südwesten in den südlichen Teil des Tollensetales (LSG „Tollenseniederung“/FFH-Gebiet). Für den Wasserhaushalt der nördlichen Talniederung ist die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ohne Bedeutung (Grundwasserscheide vor dem NSG Birkbuschwiesen). Aufgrund des Bodensubstrates und des relativ hoch anstehenden Grundwassers herrschen hinsichtlich flächenhaft eindringender Schadstoffe ungeschützte Bedingungen vor.

11.2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Klimagutachten weist das Untersuchungsgebiet als mäßig versiegeltes Gebiet mit mittlerem Belastungspotenzial aus. Kleinklimatische und lufthygienische Auswirkungen durch Verdichtung des Gewerbegebietes sind nicht erheblich.

Bewertung der Funktionen des Naturhaushaltes (unversiegelte Flächen)		
Schutzgut	Funktionen des Naturhaushaltes	Bewertung
Boden	Biotisches Lebensraumpotenzial	hoch bis mittel
	Bodenfruchtbarkeit	gering
Grundwasser	Grundwasserhaushalt	hoch
	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen	hoch
Klima/Luft	Klimatisches Belastungspotenzial	mittel
	Lufthygienische Belastung	gering

11.2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das gewerblich geprägte Landschaftsbildpotenzial ist, einschließlich der Fernwirkung vom Tollensetal, von geringer Bedeutung.

11.2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale gemäß § 2 (5) DSchG M-V bekannt. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die betroffenen Bereiche der bekannten Bodendenkmale sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu dokumentieren und zu bergen.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Dokumentation und die Bergung/Ausgrabung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)

11.2.2. Prognose

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Angaben zur Art der Nutzung, insbesondere auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg hat auf die Bodenversiegelung keinen Einfluss.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit, den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (zurzeit teilweise Brachland) entsprechend § 34 BauGB zu nutzen.

11.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden zum Schutz angrenzender Kleingartenanlagen, zur Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie für den Artenschutz folgende Maßnahmen festgesetzt:

~~—Einhaltung im Bebauungsplan festgelegter Schallleistungspegel gemäß Abstimmung mit unterer Immissionsschutzbehörde,~~

- Festsetzung und Erhaltung der Parkanlage sowie mit Gehölzen bestandener Biotopflächen im Südosten und Nordosten des Plangebietes als Schutzpflanzung zwischen gewerblicher und kleingärtnerischer Nutzung,
- Erhalt und Festsetzung gesetzlich geschützter Bäume, Alleen und Baumreihen,
- Festsetzung vorhandener Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken sowie Festsetzungen zur Regenwasserversickerung,
- Festsetzung eines Grünstreifens entlang östlich angrenzender Kleingärten und Gestaltung als Habitat für die Zauneidechse,
- Erhalt, ggf. Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel).

11.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen wegen des angestrebten Planungsziels zur Revitalisierung eines vorhandenen Gewerbestandortes nicht in Betracht.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde für die Schutzgüter Biotope/Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima/Luft auf die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Die Erfassung der Biotoptypen und Baumbestände wurde durch Ortsbegehungen 2011/12 aktualisiert.

11.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ war seit dem 03.05.1995 rechtsgültig und ist durch das Verwaltungsgericht Greifswald im November 2009 für unwirksam erklärt worden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll mit dem Planungsziel der gewerblichen Nutzung von bisher brachliegenden Baufeldern im Geltungsbereich zwischen B 96/Demminer Straße und den vorhandenen Kleingartenanlagen „Trockener Weg“ vorbereitet werden.

Nach der Realisierung der Planung verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

12. Neubrandenburger Liste

(aus „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ April 2009)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,	52.48.2

Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9