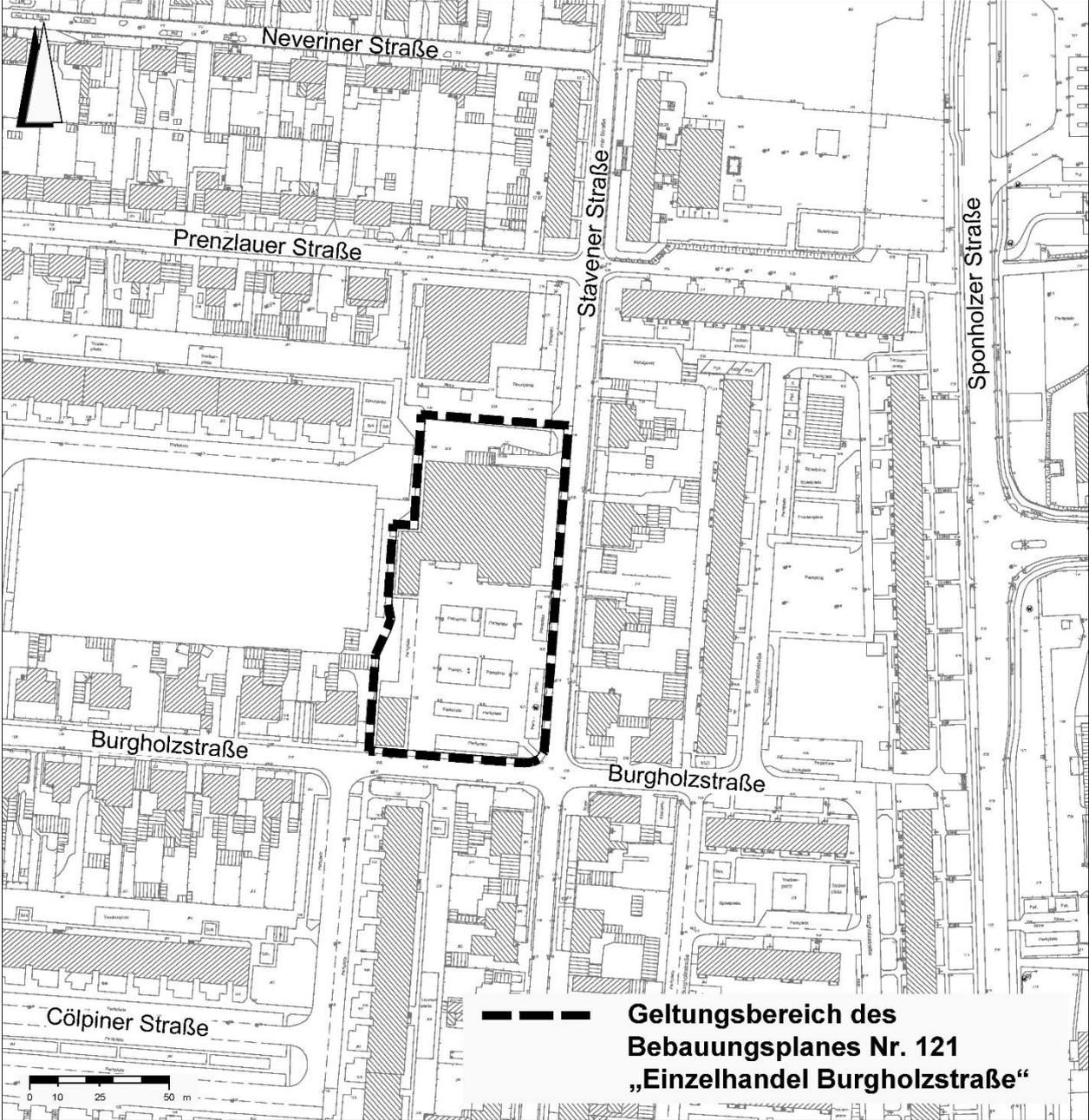


**VIER-TORE-STADT  
NEUBRANDENBURG**  
**Bebauungsplan Nr. 121**  
**„Einzelhandel Burgholzstraße“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
**Begründung**

Übersichtsplan Geltungsbereich



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“

Hinweis: Die geänderten Textpassagen wurden *kursiv/fett* gekennzeichnet.

Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss (Stand: Juli 2020)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>5</b>
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.3.	Planverfahren.....	5
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	7
2.2.	Kartengrundlagen .....	7
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen .....</b>	<b>8</b>
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.2.	Flächennutzungsplan.....	8
4.3.	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	8
<b>5.</b>	<b>Lage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung ....</b>	<b>9</b>
5.1.	Lage, Topographie und Baugrund .....	9
5.2.	Bestand und Nutzung.....	9
5.3.	Verkehrliche Erschließung .....	9
5.4.	Stadttechnische Erschließung .....	10
5.4.1.	Stromversorgung/Straßenbeleuchtung .....	10
5.4.2.	Gasversorgung.....	10
5.4.3.	Wasserversorgung .....	10
5.4.4.	Abwasserentsorgung .....	11
5.4.5.	Löschwasserversorgung .....	12
5.4.6.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	12
5.5.	Nutzungsbeschränkungen .....	12
5.5.1.	Denkmalschutz.....	12
5.5.2.	Altlasten.....	12
5.5.3.	Munitionsfunde .....	12
5.5.4.	Geschützter Baumbestand.....	12
5.6.	Angrenzende Nutzungen .....	12
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>13</b>
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	13
6.2.	Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.2.1.	Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung.....	13

6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	17
6.4.	Verkehrsflächen .....	17
6.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindung und Anpflanzgebot.....	17
<b>7.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....</b>	<b>22</b>
10.1.	Rechtliche Grundlagen .....	22
10.2.	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung .....	22
10.3.	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere und Habitatsprüfung.....	23
10.3.1.	Fledermäuse .....	25
10.3.2.	Vögel .....	25
10.3.3.	Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	26
10.3.4.	Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen .....	26
10.4.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	27

## Anlagen

- Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg- Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße-Erweiterung der Ladenfläche vom 26.10.16
- Anlage 2: Ergänzende Stellungnahmen im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg- Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße-Erweiterung der Ladenfläche vom 05.12.16 und 29.03.17.
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung 275/2020 zum Bebauungsplan Nr. 121 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel Burgholzstraße“ der Stadt Neubrandenburg von Hermann & Partner Ingenieurbüro Lindenstraße 1, 17424 Seebad Ahlbeck, vom 30.04.20

## **1. Planungsanlass**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.07.17 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ gefasst.

### **1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ sind die Erweiterungsabsichten für den bestehenden Verbrauchermarkt (Einzelhandelseinrichtung) in der Burgholzstraße Nr. 37. Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens wird durch die Erweiterung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen.

Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die bauliche Umgebung des Vorhabens ist als Allgemeines Wohngebiet anzusehen, somit wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten nach § 34 (2) BauGB/ § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist an diesem Standort nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Damit besteht gemäß § 1 (3) BauGB die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

### **1.3. Planverfahren**

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft:

- Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden.
- Da sich das geplante Vorhaben im Innenbereich der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befindet, ist entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.17 (BGBl. I S. 3370) gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen bei diesem Vorhaben somit nicht.

- Das dem Plangebiet nächstgelegene internationale Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB-Natura 2000-Gebiete, das Flora-, Fauna-, Habitat-Gebiet (FHH-Gebiet) Eiskeller und Brauereikeller- EU-Nummer: DE 2445-302 befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet.

Der Abstand des nächstgelegenen Schutzgebietes zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

Da das geplante Vorhaben diese Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Tabelle 1: Ablauf des Verfahrens

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	13.07.17
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.09.17
Abstimmung mit der Nachbargemeinde	24.06.20
Landesplanerische Stellungnahme	19.12.19
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.09.19
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	30.10.19
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.11.19 bis zum 09.12.19
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 07.11.19
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

- *Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587)*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)*
- *Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)*
- *Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)*
- *Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)*
- *Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVOBl. M-V S. 166, 181)*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.19 (BGBl. I S. 432)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.20 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist*
- *Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)*
- *Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.11 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.11, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. MV S. 467)*
- *Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 20.02.20*

### **2.2. Kartengrundlagen**

Als Kartengrundlage dient die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

*Längenmaße und Höhenangaben in Meter,  
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: NHN im DHHN 92,  
Stand Topografie: 2005-2011,  
Stand Kataster: November 2018  
im Maßstab: 1 : 1000, Flur 12*

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 645/17, 645/22, 645/19, 247/10 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg und wird begrenzt durch:

- |            |  |
|------------|--|
| im Norden: | südliche Grenze des Flurstückes 645/57, Flur 12 (Sporthalle in der Prenzlauer Straße)                              |
| im Osten:  | Stavener Straße  |
| im Süden:  | Burgholzstraße   |
| im Westen: | Rühlower Straße und östliche Grenze der Flurstücke 645/18 und 645/28, Flur 12 (Wohngrundstücke der Burgholzstraße) |

Das Plangebiet ist 6.656 m<sup>2</sup> groß.

## **4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen**

### **4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landesraumentwicklungsprogrammes und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ ist das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.

Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Als Oberzentrum hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen. Das Planungsziel, die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, entspricht den landesplanerischen Zielen zur Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete und damit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

### **4.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.17) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauland dargestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die geplante Bebauung gestalterisch, strukturell und funktionell harmonisch ergänzt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

### **4.3. Kommunales Einzelhandelskonzept**

Entsprechend der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg vom 05.12.18 (beschlossen durch die Stadtvertretung am 21.03.2019) liegt das Planvorhaben im Bereich des D-Zentrums des Nahversorgungszentrums Burgholzstraße, das die städtische Nahversorgung des Stadtviertels Ihlenfelder Vorstadt als eigenes Kerngebiet sowie die der Warliner Straße, des Industriegeländes und von Monckeshof aufgrund von Markt- und Umsatzanteilen und der räumlichen Nähe sichert.

D-Zentren zeichnen sich durch ihren integrierten Standort innerhalb von Wohnsiedlungen und die dadurch sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus. Sie versorgen überwiegend ihr eigenes Stadtviertel. Ihr Angebot ist schwerpunktmäßig durch Nahrungs- und Genussmittel (im Zentrum meist Discounter oder Supermarkt) sowie durch Waren des kurzfristigen Bedarfs geprägt.

In der Regel umfassen die Nahversorgungszentren einen Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt mit angeschlossenem Lebensmittelfacheinzelhandel (Bäcker, Metzger), einzelne Fachgeschäfte oder Fachmärkte sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Nagelstudio). Städtebaulich sind diese Standorte in das Siedlungsgefüge integriert.

Das Nahversorgungszentrum in der Burgholzstraße besteht aus einem Lebensmitteldiscounter als „Leitbetrieb“, der wesentlicher Bestandteil des definierten Nahversorgungs-D-Zentrums „Burgholzstraße“ ist. Bestimmend ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln, das durch die Sortimentsbereiche Optik, Elektronik und Blumen ergänzt wird.

Das Zielsystem des Konzeptes ist es, neben der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs auch den Branchenmix zu erhalten und u. a. die Handelsbetriebe bei Modernisierungs- und Umbauvorhaben zu unterstützen.

Die derzeitige Ausstattung des Nahversorgungsbereiches im Bereich Dienstleistung und Einzelhandel ist

laut Einzelhandelskonzept knapp ausreichend. Um die Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum Burgholzstraße auch in Zukunft gewährleisten zu können, sollen sich hier weitere Ansiedlungen von Betrieben auf den direkten Zentrumsbereich beschränken. Damit entspricht das Planungsziel zur Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung dem Einzelhandelskonzept. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt werden durch die Erweiterung nicht erwartet.

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg – Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße-Erweiterung der Ladenfläche und den ergänzenden Stellungnahmen (siehe Anlagen 1 und 2) sind bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu 1.025 m<sup>2</sup> keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu verzeichnen.

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes von 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.025 m<sup>2</sup> wird der Markt jedoch zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Errichtung (Erweiterung) und Zulässigkeit durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO gesichert werden muss. Der Schwellenwert für die Beurteilung der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes liegt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## **5. Lage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung**

### **5.1. Lage, Topographie und Baugrund**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ liegt im Nordosten der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Ihlenfelder Vorstadt. Die 6.656 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich auf den Flurstücken 645/17, 645/22, 645/19 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg. Das Gelände des Geltungsbereiches ist eben und liegt bei Höhen um 18,00 m über NHN. Der Baugrund ist tragfähig. Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind jedoch Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

### **5.2. Bestand und Nutzung**

Innerhalb dieses Plangebietes steht zurückgesetzt zur Burgholzstraße ein eingeschossiger Gebäudekomplex mit einem Verbrauchermarkt (Netto) mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem TEDI Markt mit 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Optik, Elektro und Blumen, mit einer Apotheke und mit einem Friseurgeschäft. Der zulässigerweise errichtete TEDI Markt hat sowohl nicht zentrumsrelevante Sortimente als auch untergeordnet zentrenrelevante Sortimente im Angebot und soll weiterhin Bestand haben.

Nördlich direkt an der Burgholzstraße befinden sich in einem eingeschossigen Gebäude mit einem flachgeneigten Walmdach ein Blumenladen und ein Bistro. Ein kleines Ladengeschäft steht hier zur Zeit leer. Die Einrichtungen besitzen eigene Eingänge und sind funktionell voneinander getrennt. Sie dienen vor allem der Nahversorgung des umgebenden Allgemeinen Wohngebiets. Neben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll der Bestand der Einrichtungen mit dem bestehenden Branchenmix erhalten und gesichert werden.

Werbung erfolgt über eine Gemeinschaftswerbeanlage im Bereich der Stavener Straße. Auf Grund der intensiven Nutzung des Plangebietes durch die Einzelhandelseinrichtungen und der notwendigen Verkehrsanlagen insbesondere der Stellplätze weist die Fläche einen Versiegelungsgrad von 83 % auf.

### **5.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist verkehrlich über die Burgholzstraße und über die Stavener Straße erschlossen. Beide Zu- und Abfahrtbereiche haben Bestand und werden weiter genutzt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Markt ist über die Gehwege der Stavener Straße und der Burgholzstraße gesichert. Im Westen führt ein Fußweg aus dem Plangebiet in Richtung Rühlower Straße. Er bleibt bestehen.

Der Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt erfolgt im Norden über eine separate Zufahrt von der Stavener Straße aus. Diese wird mit der nördlichen Erweiterung des Marktes abgebrochen und versetzt neu errichtet. Für den ruhenden Verkehr stehen zurzeit 81 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

#### **5.4. Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, die sich in den angrenzenden Straßenräumen befinden, erschlossen.

##### **5.4.1. Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

*Im Plangebiet befinden sich MS-, NS- und Beleuchtungskabel von neu.sw. Es quert ein Mittelspannungskabel die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen von Ost nach West. Dieser ist bereits dinglich zugunsten von neu.sw mit einem 2 m breiten Schutzstreifen gesichert. Diese Fläche mit Leitungsrecht wird im Plan übernommen und somit gesichert.*

*Eine Überbauung mit hochbaulichen Nebenanlagen (z. B. überdachte Abstellflächen für Körbe oder ähnliches) ist nicht zulässig. Befestigte Flächen für Geh-, Fahr- und Stellflächen sind zulässig. Innerhalb des Baufeldes liegen Hausanschlusskabel. Werden diese überbaut, sind neue Anschlusslösungen mit der neu.sw abzustimmen. Der Verbleib bzw. der Umgang mit dem Hausanschlusskabel wird in der konkreten Projektbearbeitung geklärt.*

##### **5.4.2. Gasversorgung**

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasniederdruckhausanschlussleitungen da 63 PE sowie stillgelegter Leitungsbestand von neu.sw. Wird durch das Planvorhaben eine Umverlegung notwendig, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit der neu.sw abzustimmen. Die von der neu.sw vorgegebenen Mindestabstände zu Gasleitungen sind einzuhalten.*

##### **5.4.3. Wasserversorgung**

*Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen DN 50 bis DN150 PE und DN 150 AZ sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden. Vor Bauausführung ist die Lage der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtung zu ermitteln.*

*Die Trinkwasserversorgungsleitung PE 160, die parallel zum Schmutzwasserkanal verläuft, wird zwar nicht überbaut, könnte aber im Zuge der Baugrubenherstellung gefährdet sein. Ist der Abstand der Lage der Trinkwasserleitung DN 150 PE zur nordwestlichsten Baugrenze geringer als der nach DVGW W400-1 geforderte Mindestabstand von 0,40 m, veranlasst die neu.sw eine Umverlegung zu Lasten des Bauherrn.*

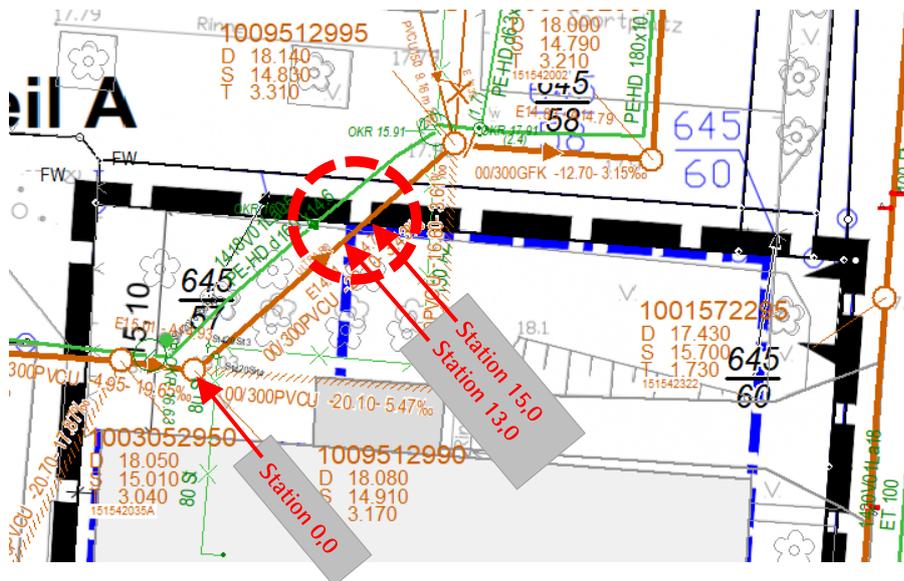
*Die Lage dieser Trinkwasserleitung wird im Zusammenhang mit dem Hauptschmutzwasserkanal durch eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der neu.sw zur Überleitung und Unterhaltung ihrer Leitungen gesichert.*

#### 5.4.4. Abwasserentsorgung

Im nordwestlichen Randbereich des geplanten Baufeldes befindet sich ein Schmutzwasserhauptkanal DN 300 PVC. Dieser leitet Schmutzwasser aus dem Einzugsgebiet Cölpiner Straße/Rühlower Straße ab. Der Hauptkanal wurde 2011 im Zuge des Neubaus des Netto-Marktes zur Schaffung von Baufreiheit schon einmal umverlegt. Der Altkanal wurde verdämmt und befindet sich ebenfalls im Baufeld. Eine nochmalige Umverlegung wird laut Stellungnahme der neu.sw problematisch, da die Einhaltung des Mindestsohlgefälles nicht gewährleistet werden kann.

Im Plan werden der Verlauf der Schmutzwasserleitung, die das Baufeld tangiert und die für die Unterhaltung notwendige Arbeitsbreite als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers gesichert.

Laut Stellungnahme der neu.sw kann einer Überbauung des Schmutzwasserkanals (Haltung 1009512990, Baujahr 2011, ULTRA-RIB PVCU DN 300 von Station ca. 13 m bis ca. 15 m ab oberen Schacht gemessen - Lage siehe Skizze) durch ein Gebäude auf Fundamentplatte unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn die Lage des überbauten Kanals im Bebauungsplan kenntlich gemacht wird. Dies erfolgt durch die Festsetzung der Lage der unterirdischen Hauptleitungen in Überlagerung mit dem Baufeld im Plan.



Die weiteren Bedingungen werden, da sie die Bauleitplanung nicht betreffen, als Hinweise in den Plan aufgenommen.

1. Der gesamte Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück 645/19, Flur 12, Gemarkung der Stadt Neubrandenburg wird entschädigungsfrei dinglich im Grundbuch zugunsten von neu-wab gesichert. Die Schachtbauwerke auf dem Grundstück müssen zugänglich sein.
2. Der Bauherr legt die Ausführungsplanung für den Erweiterungsbau neu-wab/neu.sw zur Bestätigung vor.
3. Der Bauherr liefert für den Lastfall der Überbauung den rohrstatischen Nachweis. Die Kosten trägt der Bauherr. neu-wab stellt dafür auf Anforderung die erforderlichen Angaben bereit.
4. Vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten wird durch neu-wab eine Beweissicherung veranlasst (Kamerainspektion/Deformationsmessung). Die Kosten trägt der Bauherr.
5. Der Bauherr liefert an neu.sw den Nachweis, dass sich die Trinkwasserversorgungsleitung PE 160 im ausreichenden Abstand zum geplanten Erweiterungsbau befindet. Sollte das nicht der Fall sein, veranlasst neu.sw eine Umverlegung zu Lasten des Bauherrn.

#### **5.4.5. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten abgesichert.

#### **5.4.6. Telekommunikation und Multimediadienste**

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die bei weiteren Planungen und Bauausführungen berücksichtigt und, wenn notwendig, verlegt werden müssen. Weiterhin befinden sich im Plangebiet parallel zur Stavener Straße Fernmeldeverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH, die bei der vorhabenkonkreten Planung berücksichtigt werden.*

### **5.5. Nutzungsbeschränkungen**

#### **5.5.1. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt bzw. vorhanden.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### **5.5.2. Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### **5.5.3. Munitionsfunde**

In Mecklenburg- Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

#### **5.5.4. Geschützter Baumbestand**

Innerhalb des Plangebietes steht eine Kastanie. Sie ist nach §18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Laut § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Geschützt nach § 19 NatSchAG M-V ist auch die Baumreihe westlich des Parkplatzes bestehend aus sechs jungen Ahornbäumen.

Die geschützten Bäume werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Alle anderen weiteren fünf Bäume im Plangebiet weisen Stammumfänge von unter 50 cm auf und sind somit nicht geschützt. Drei dieser Bäume können auf Grund der geplanten Erweiterung des Marktes und der Errichtung des neuen Anlieferbereiches nicht erhalten bleiben. Sie können ohne Ersatz gefällt werden.

### **5.6. Angrenzende Nutzungen**

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen sind durch ein- bis fünfgeschossige Wohngebäude entlang der Stavener Straße, der Burgholzstraße und der Ravensburgstraße geprägt. Im Norden steht eine Sporthalle in der Stavener Straße/Ecke Prenzlauer Straße, deren rückwärtig liegender kleiner Sportplatz direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer angelagerten kleinen Bäckerei und einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.025 m<sup>2</sup>. Diese Erweiterung dient insbesondere der Modernisierung des Marktes und damit der Verbesserung der Qualität der Nahversorgung der Bewohner des Einzugsbereiches des Nahversorgungszentrums Burgholzstraße.

Ziel der Planung ist es weiterhin, innerhalb dieses Nahversorgungszentrums die vorhandenen Läden mit einem Branchenmix an Sortimenten zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete planungsrechtlich zu sichern und diese durch Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zu ergänzen. Die äußere verkehrliche Erschließung, wie auch die Stellplätze für die Nutzungen im Gebiet bleiben unverändert.

Neben dem Erhalt der Baumreihe im Westen des Plangebietes werden parallel zur Burgholzstraße und zur Stavener Straße u. a. zur Aufwertung des Stadtbildes jeweils zwei Bäume gepflanzt.

### **6.2. Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der wohnungsnahen modernen und marktüblichen Versorgung der Bevölkerung in der Ihlenfelder Vorstadt ist die Modernisierung und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von 1.025 m<sup>2</sup> notwendig. Für die Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie weiterer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> davon 10 % für zentrenrelevante Sortimente dienen neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb dem Erhalt und der Stärkung des Nahversorgungszentrums Burgholzstraße und der bestehenden Betriebe.

Im Sondergebiet Einzelhandel sind somit Gebäude und Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt mit angeschlossenem Lebensmittelfacheinzelhandel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.025 m<sup>2</sup> zulässig.

Um den Branchenmix an Sortimenten im Nahversorgungszentrum der Ihlenfelder Straße zu sichern, sind zusätzlich zu diesem Lebensmittelmarkt alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten laut unten stehender Neubrandenburger Liste aus dem Einzelhandelskonzept zulässig.

Zur Sicherung des Erhalts des TEDI Marktes mit seinem Angebot an extrem preisgünstigen Sortimenten an Ge- und Verbrauchsartikel des täglichen Bedarfs wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 500 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente, davon 10 % für zentrenrelevante Sortimente laut unten stehender Neubrandenburger Liste festgesetzt.

Auf Grund seines Angebotes, das fast ausschließlich dem NON Food-Bereich zuzuordnen ist, ist der TEDI Markt nicht in der Lage, eine Zentralitätsfunktion aufzubauen. Seine räumliche Erschließungsreichweite ist abhängig von dem benachbarten großflächigen Lebensmittelmarkt, ohne jedoch in funktionellem Zusammenhang mit dem Markt zu stehen.

Die oben genannte Bestimmung sichert bei Weggang des TEDI Marktes die weitere Nutzung des Gebäudes und den Erhalt eines Branchenmixes. (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.2.3 des Textteils B im Plan).

Tabelle 2: Neubrandenburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils unter- geordnete)	zulässig in
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	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A,B,C,D
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	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D
Zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils unter- geordnete)	zulässig in
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1	A,B,C
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0	A,B
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	A,B,C
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5	A,B
Schuhe (52.43.1)	52.43.1	A,B
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2	A,B
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2	A,B,C
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	A,B,C
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	A,B,C
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren 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	A,B
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2	A,B,C

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2	A,B,C
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2	A,B
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B
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	A,B
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3	A,B
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils unter- geordnete)	zulässig in
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	A,B,DF
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2	A,B,DF
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	A,B,DF
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1	A,B,DF
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7	A,B,DF
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1	A,B,DF
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7	A,B,DF
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8	A,B,DF
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B,DF
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3	A,B,DF
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	A,B,DF
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3	A,B,DF
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2	A,B,DF
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1	A,B,DF

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	A,B, DF
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9	A,B,DF

A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort

Zur funktionellen Ergänzung des Nahversorgungszentrums und zur Erhöhung dessen Attraktivität sind Dienstleistungsbetriebe und auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 1.2.4 und 1.2.5 des Textteils B im Plan). Damit sind der Bestand und die Weiterentwicklung aller zurzeit im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen gesichert.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen, die Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und eine Sammelwerbeanlage nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig. Dazu sind die Standorte der Stellplätze und der Sammelwerbeanlage im Plan bestimmt (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 1.2.6 bis 1.2.8 des Textteils B im Plan).

### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Durch die Eigenart des Sondergebietes, die durch die Gebäude für die Einzelhandelsbetriebe und deren Verkehrsflächen geprägt wird, ist bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad von 0,83 zu verzeichnen.

Durch den Anbau am Gebäude des Lebensmittelmarktes vergrößert sich die versiegelte Fläche des Plangebietes um 320 m<sup>2</sup> und damit der Versiegelungsgrad von 0,83 auf 0,9.

Um der Erweiterung des Marktes zu entsprechen und gleichzeitig aber auch den vorhandenen Bestand an Gebäuden und Verkehrsflächen zu sichern, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, die Obergrenze von 0,8 des § 17 der BauNVO zu überschreiten. Laut § 17 Abs. 2 der BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades um 0,07 werden im Bereich der Burgholzstraße und Stavener Straße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.

Als Ausgleich für die Überschreitung des Versiegelungsgrades werden jeweils zwei Stellplätzen entlang der Stavener Straße und der Burgholzstraße zu Gunsten von Grünflächen für Baumstandorte entsiegelt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Als weiteres Maß der Nutzung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN mit 25,30 m festgesetzt. Sie orientiert sich an dem bestehenden Höchstpunkt des Lebensmittelmarktes, der ca. 7,20 m über dem Gelände mit 18,05 m NHN liegt. Mit dieser Festsetzung besteht für alle eingeschossigen Gebäude innerhalb des Plangebietes die Nutzungserweiterung durch Aufstockung um ein Geschoss.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.

Die vorhandene 5,00 m freistehende Sammelwerbeanlage hat an dem im Plan festgesetzten Standort Bestand. Sie kann, wie vorhanden, bis zu einer Höhe von 23,00 m NHN erneuert werden (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 des Textteils B im Plan).

## Bezugspunkt

Als Bezugspunkt gilt die Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

### **6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise, die eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, realisierbar (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 3.1 des Textteils B im Plan).

Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch zwei Baufelder mit Baugrenzen bestimmt ist, orientiert sich einmal am Gebäudebestand und berücksichtigt zum anderen aber auch die geplante bauliche Erweiterung des Marktes. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gehwege, befahrbare Flächen, Nebenanlagen aber auch die Grünflächen zulässig.

Die Lage der zu den Einrichtungen gehörenden Stellplätze und Nebenanlagen ist im Plan durch eine Umgrenzung der Fläche festgesetzt. Diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nur eine Sammelwerbeanlage an dem dafür festgesetzten, bereits bestehenden Standort zugelassen.

### **6.4. Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an die Stadtstraßen Stavener Straße und Burgholzstraße über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Stellplatzanlage und über eine Zufahrt ausgehend von der Stavener Straße zum rückwärtigen Anlieferbereich.

Der bestehende Fußweg in Richtung Nordwesten wird im Plan durch den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche der Rühlower Straße gesichert.

### **6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindung und Anpflanzgebot**

Neben dem Erhalt der geschützten Baumreihe westlich des Parkplatzes und der Kastanie im Osten des Plangebietes sind zur Begrünung des ansonsten stark versiegelten Platzes und zur Verbesserung des Stadtbildes vier Laubbäume der Art *Tillia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen (Qualität: HST, STU 14 - 16 cm). Die Linden müssen einen Stammumfang von 14 - 16 cm und eine gerade Stammverlängerung aufweisen. Sie sowie auch die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 5.1 des Textteils B im Plan).

Es werden weiter folgende Hinweise gegeben:

*Die im Plangebiet befindlichen gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen. Alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Arbeiten haben im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m nach allen Seiten) bzw. im Bereich der geringsten Beeinträchtigung für Bäume zu erfolgen. Die DIN 18920 ist bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten. Bäume sind entsprechend durch Einzäunung bzw. Stammschutz (Bohlenummantelung) vor mechanischer Beschädigung durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge zu sichern.*

*Die nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume sind zu unterlassen: Bodenauf- und -abträge, Aufgrabungen, Bodenverdichtungen, (auch zeitweise) Lagerung von Erdaushub und Materialien, Parken von Fahrzeugen und Abstellen von Baumaschinen, Einträge von Schadstoffen sowie sämtliche Maßnahmen der Baustelleneinrichtung.*

*Wird bei den Bauarbeiten im oberirdischen Bauraum auf Astbereiche der Baumkronen getroffen, sind Verletzungen an Ästen grundsätzlich sofort fachgerecht zu versorgen. Jegliches Abbrechen und Abreißen von Ästen ist zu vermeiden. Die für die Herstellung der Baufreiheit ggf. notwendigen Schnittmaßnahmen im Fein- und Astbereich sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu*

*begrenzen und fachgerecht auszuführen. Die Bestimmungen der aktuellen ZTV-Baumpflege (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind einzuhalten. Bei frei gelegten Wurzeln sind Zeiten, in denen die Wurzeln nicht von dem räumlichen Substrat umgeben sind, so kurz wie möglich zu halten. Die Wurzeln sind während dieser Zeit gegen Austrocknung zu schützen. Verletzte Wurzeln sind zur Förderung der Kallusbildung nachzuschneiden (Durchtrennen von Abrissen, bei Rindenschürfung ggf. Kappung).*

*Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblicher Beeinträchtigung führen können, verboten.*

*Gemäß § 19 Abs.1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt und ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltige Veränderung führen können, verboten.*

Zum Schutz der Tierwelt sind Gebäudeabbrüche und Rodungen sowie Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig. Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

Örtliche Bauvorschriften werden lediglich zu Werbeanlagen erlassen. Zur harmonischen Gestaltung des Stadtbildes sind zusätzlich zu dem festgesetzten Standort der Sammelwerbeanlage weitere Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches nicht überschreiten. Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden, sind aus dem gleichen Grund und um Störungen durch Lichtreflexe der umgebenden Wohnnutzungen zu verhindern unzulässig. (Begründung zu den bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen 6.1 Textteils B im Plan).

## **8. Immissionsschutz**

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 "Einzelhandel Burgholzstraße" wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet selbst ist nicht schutzbedürftig. Auf Grund der festgesetzten Nutzungspalette mit Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbebauung aber ohne Nutzungen mit Ruheanspruch wird es vom Störgrad wie ein Mischgebiet betrachtet, das mit der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich ist.

Von den festgesetzten Nutzungen im Sondergebiet Einzelhandel werden Lieferverkehre mit LKW und die damit verbundenen Be- und Entladevorgänge, Verkehr auf dem Parkplatz, Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen und Geräusche der kühl- und lüftungstechnischen Anlagen erwartet, von denen insbesondere Schallimmissionen auftreten, die auf die benachbarte Wohnnutzungen einwirken.

Zum Schutz vor Lärm sind für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A) vorgegeben, die möglichst einzuhalten sind:

Tabelle 3: Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A)

	Gebietseinstufung	Tag 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)	Nacht 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)
1.	Allgemeine Wohngebiete	55	45 bzw. 40
2.	Mischgebiete	60	50 bzw. 45

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Verkehrslärm. Für die Beurteilung von Gewerbelärm, der in dem Sondergebiet Einzelhandel auftritt, gilt die TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.98 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.17 (BAnz AT 08.06.17 B5).

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm

	Baugebiet	Tag 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)	Nacht 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)
1.	Allgemeine Wohngebiete	55	40
2.	Mischgebiete	60	45

Um die Auswirkungen der Einrichtungen des Sondergebietes auf die Wohnnutzung zu prüfen, wurde eine Schallprognose vom Hermann & Partner Ingenieurbüro, Lindenstraße 1, 17424 Seebad Ahlbeck, vom 30.04.20 erstellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes zu schaffen, wurde in die schalltechnische Untersuchung die Bestandssituation innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 mit einem Netto Marken Discounter, einem TEDI-Markt, Bäckerei Kadatz (Filiale), Steffi Frisörsalon, Sanitas-Apotheke, Blumenladen Mehlberg, Istanbul-Grill und einem kleineren ungenutzten Büro- und Verkaufsraum sowie die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes einbezogen. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde untersucht, ob es durch den Betrieb der Geschäfte, einschließlich des Belieferungs- und Fahrzeugverkehrs zu unzulässigen Lärmbelastungen an der im Umfeld liegenden vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung kommen kann.

Im Einzelnen sind im Gutachten folgende relevante Lärmquellen berücksichtigt worden:

- Warenanlieferung LKW-Verkehr, Vorgänge zu Warenanlieferungen mittels Palettenhandhubwagen und Rollcontainern, werktags innerhalb des Zeitraumes von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Der Backshop wird auch sonntags beliefert und hat vormittags geöffnet.
- 73 Kunden PKW-Stellplätze  
Es wurde davon ausgegangen, dass täglich ca. 600 Pkw-Kunden das Gebiet frequentieren und die Stellplatzanlage in Anspruch nehmen.
- Einkaufs-Sammelbox
- Kühl- und Lüfttechnik; Die Geräuschemissionen treten den ganzen Tag somit auch im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf.

*Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm 1998, an den relevanten Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung durch den vorhandenen und geplanten Betrieb innerhalb des Sondergebietes in den Beurteilungszeiträumen Tag*

und Nacht nicht überschritten werden.

Um die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung einzuhalten, sind beim Bauvorhaben und beim Betreiben des Marktes die nachfolgend genannten organisatorischen und baubezogenen Anforderungen zu beachten und einzuhalten:

- Keine Warenanlieferungen in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr
- Einhaltung der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes werktags bis 22:00 Uhr
- Die Motoren der LKW sind während der Be- und Entladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dies zu berücksichtigen.

Weiterhin ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei ist. Es sind die in den nachfolgenden Tabellen bestimmten maximalen Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen  $L_{WA, Soll}$  einzuhalten.

Tabelle 5: Emissionsdaten – Kühl- und Lüftungsanlagen - Tageszeitraum

Emissionsort Vorgang	Emittent	Art der Quelle	$L_{WA, Soll}$	Einwirk- zeit	$K_R$	$D_T$	$L_{WA, mod, tags}$
			[dB(A)]	[h]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8
NETTO-Markt Verflüssiger TCCH 1-091-12-C-E-WE, Thermofin GmbH	LA 01	Punkt	64	16	1,9	0	65,9
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 02	Punkt	66	16	1,9	0	67,9
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 03	Punkt	66	16	1,9	0	67,9
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 04	Punkt	66	16	1,9	0	67,9
Sanitas-Apotheke Splitgerät Kühlung Hersteller: Mitsubishi	LA 05	Punkt	55	16	1,9	0	56,9
Sanitas-Apotheke Splitgerät Kühlung Hersteller: Mitsubishi	LA 06	Punkt	55	16	1,9	0	56,9
TEDI-Markt Entlüftung über Dach	LA 07	Punkt	62	16	1,9	0	63,9
TEDI-Markt Entlüftung über Dach	LA 08	Punkt	62	16	1,9	0	63,9

Tabelle 6: Emissionsdaten – Kühl- und Lüftungsanlagen - Nachtzeitraum

Emissionsort Vorgang	Emittent	Art der Quelle	L <sub>WA,Soll</sub>	Einwirk- zeit	K <sub>R</sub>	D <sub>T</sub>	L <sub>WA,mod,tags</sub>
			[dB(A)]	[h]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8
NETTO-Markt Verflüssiger TCCH 1-091-12-C-E-WE, Thermofin GmbH	LA 01	Punkt	64	0,5	1,9	0	61,0
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 02	Punkt	66	0,5	1,9	0	63,0
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 03	Punkt	66	0,5	0	0	63,0
NETTO-Markt Abluft Verkaufsraum MAICO Typ EN 31	LA 04	Punkt	66	0,5	0	0	63,0
Sanitas-Apotheke Splitgerät Kühlung Hersteller: Mitsubishi	LA 05	Punkt	55	0,5	0	0	52,0
Sanitas-Apotheke Splitgerät Kühlung Hersteller: Mitsubishi	LA 06	Punkt	55	0,5	0	0	52,0
TEDI-Markt Entlüftung über Dach	LA 07	Punkt	62	0,5	0	0	59,0
TEDI-Markt Entlüftung über Dach	LA 08	Punkt	62	05	0	0	59,0

*Unter Berücksichtigung der oben genannten Anforderungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten.*

## 9. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet mit einer Fläche von 6.656 m<sup>2</sup> wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

## 10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Die Erfassung der betreffenden Arten erfolgt als Potenzialabschätzung für die in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere.

### 10.1. Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt im Kapitel 5 den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen. Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wildlebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen ist demnach verboten. Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

### 10.2. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

### 10.3. In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere und Habitatsprüfung

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	Vorkommen* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	Vorkommen* ja/nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/	ja

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	Vorkommen* ja/nein
	pygmaeus		Siedlungsgebiet	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand: 2007)

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen des Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinandergesetzt. Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und den Standortverhältnissen und dem Biotoptyp sowie den Auswirkungen der Bauungen auf diesem Standort gegenübergestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 nicht relevant. Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

### 10.3.1. Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gehölzbestände mit geeigneten Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes befinden sich allerdings keine Gehölze mit Höhlen oder Spalten. Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes sind für Fledermäuse nicht geeignet, da notwendige Spalten oder Dachüberstände fehlen bzw. mit Schutzgittern für Fledermäuse unzugänglich sind. Allenfalls die vorhandene Parkplatzfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes könnte von Fledermäusen zum Überflug zur Jagd genutzt werden, diese Funktion geht durch die Umsetzung des Vorhabens nicht verloren. Somit werden durch das Vorhaben Fledermäuse weder getötet bzw. verletzt oder erheblich gestört. Ebenso werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen sind daher nicht geeignet, den Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

### 10.3.2. Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an

naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das stark anthropogen vorbelastete Gebiet gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Die vorhandenen nicht geschützten Gehölze können von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt werden. Angesichts der verbreiteten Störungen durch die anthropogenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden, hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

### **10.3.3. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

Generell ist die Tötung und Verletzung von Individuen und deren Entwicklungsformen verboten. Dies betrifft insbesondere Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand während der Reproduktionszeit.

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei Eingriffen in den Baum- und Strauchbestand könnte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Vögel verschlechtern, da die Gefahr der Tötung sowie der Verlust von Brutplätzen und Nahrungsflächen besteht.

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Generell ist die Zerstörung und Störung von Brutstätten während der Reproduktionszeit verboten. Innerhalb des Plangebietes betrifft dies insbesondere Arten, die Gehölze und Gebüsche zur Brut benötigen.

### **10.3.4. Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen**

Durch die Rodung der Gehölze und Sträucher lassen sich derzeit folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

Gehölzrodungen und Eingriffe in Busch- und Strauchwerk sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Außerhalb der Brutzeit sind Gehölzrodungen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. In diesem Fall sind die Sträucher und Gehölze vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

Für die Baum- und Buschbrüter bleibt nach Umsetzung der Maßnahme eine hohe Verfügbarkeit von Revierstandorten in der unmittelbaren Umgebung erhalten. Daher ist von keiner erheblichen Störung auszugehen.

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzschutzes besteht durch das Vorhaben keine Gefahr für Busch- und Baumbrüter, da der überwiegende Teil der Gehölze erhalten bleibt und die Vögel in der näheren Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten finden.

*Bei Abrissarbeiten jeglicher Art muss auf Lebensstätten geschützter Tierarten geachtet werden. Sollten bei diesen Maßnahmen Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren zu informieren, damit Tiere ggf. umgesetzt werden können.*

Nach den Daten des Kartenportals haben die Flächen in und außerhalb des Plangebietes keine signifikante Bedeutung für Rastgebiete und Artvorkommen.

#### **10.4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der anthropogen vorbelastete Standort nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fledermäuse, Fische, Lurche, Kriechtiere und Landsäuger gehört. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Da das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern nicht ausgeschlossen werden kann, sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Unter diesen Voraussetzungen sind die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, gegenüber den möglicherweise bzw. tatsächlich vorkommenden geschützten Arten, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

- Anlage 1:** Gutachterliche Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße-Erweiterung der Ladenfläche vom 26.10.16
- Anlage 2:** Ergänzende Stellungnahmen im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße - Erweiterung der Ladenfläche vom 05.12.16 und 29.03.17
- Anlage 3:** Schalltechnische Untersuchung 275/2020 zum Bebauungsplan Nr. 121 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel Burgholzstraße“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg von Hermann & Partner Ingenieurbüro, Lindenstraße 1, 17424 Seebad Ahlbeck, vom 30.04.20