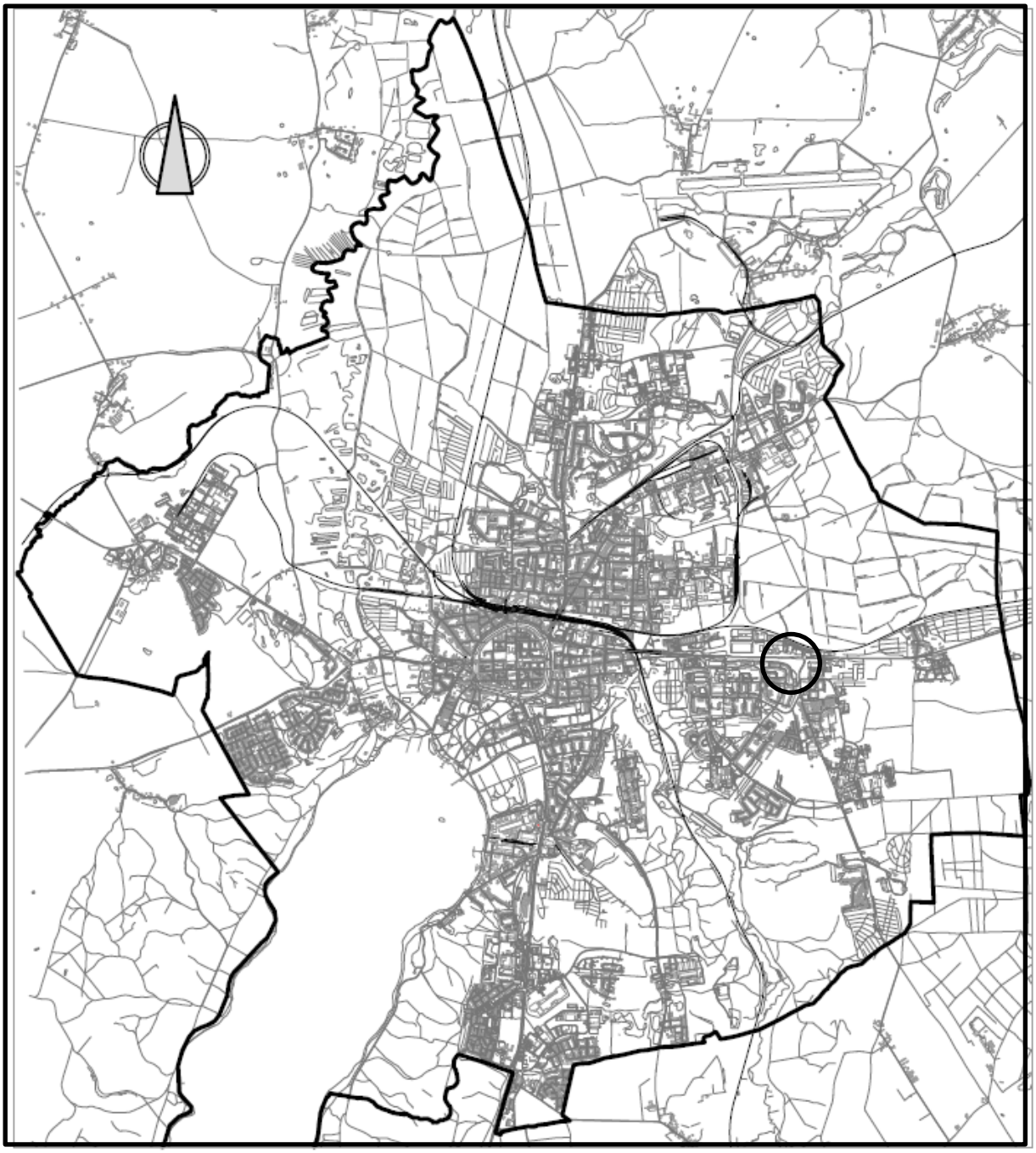
Anlage 1 zur Drucksachen Nr. VII/363

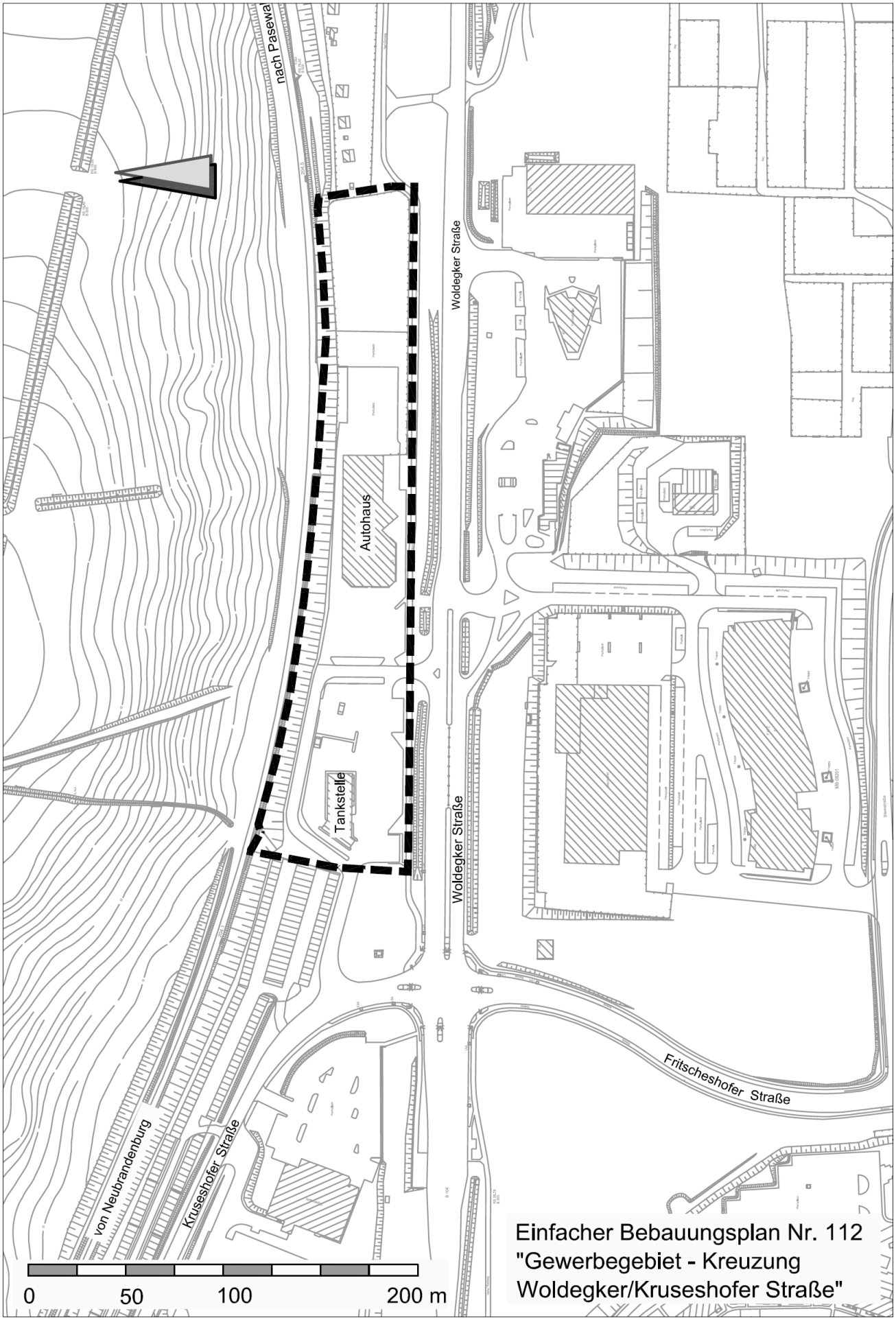


Vier-Tore-Stadt NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet - Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße“

Begründung

Lageplan


nach Pasewalk
Woldegker Straße
Autohaus
Tankstelle
Woldegker Straße
Fritscheshofer Straße
von Neubrandenburg
Kruseshofer Straße
0
50
100
200 m
Einfacher Bebauungsplan Nr. 112
"Gewerbegebiet - Kreuzung
Woldegker/Kruseshofer Straße"

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet – Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße“

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

Stand: ~~*Entwurf*~~ *Entwurf zum Satzungsbeschluss*

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 5
1.1. Aufstellungsbeschluss 5
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung 5
1.3. Planverfahren 5
2. Grundlagen der Planung 6
2.1. Rechtsgrundlagen 6
2.2. Planungsgrundlagen 6
3. Räumlicher Geltungsbereich 7
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan 7
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 7
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan 7
4.3. Landschaftsplan 8
4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 8
4.5. Kommunales Einzelhandelskonzept 8
4.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 8
5. Beschaffenheit des Plangebietes 9
6. Inhalt des Bebauungsplanes 9
6.1. Städtebauliches Konzept 9
6.2. Art der baulichen Nutzung 9
6.3. Grünkonzept 10
7. Ver- und Entsorgung 11
7.1. Abwasserentsorgung und Regenwasser 12
7.2. Löschwasserversorgung 12
7.3. Hinweis 13
8. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes 13
9. Hinweise 13
10. Flächenbilanz 14
11. Umweltbericht 14
12. Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags 14
13. Anlage: Neubrandenburger Liste 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: zentrenrelevante Sortimente 16
Tabelle 2: nicht-zentrenrelevante Sortimente 17
Tabelle 3: nahversorgungsrelevante Sortimente 18

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
§	Paragraph
§§	Paragraphen
Abs.	Absatz
AP	Aufnahmepunkt
Art.	Artikel
Az	Aktenzeichen
B 104	Bundesstraße 104
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BF	Baufeld
BGBl	Bundesgesetzblatt
BGI	Berufsgenossenschaftliche Informationen
BGV	Berufsgenossenschaftliche Vorschriften
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BS-Nr.	Beschlussnummer
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGUV	Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung
DHHN 92	Deutsches Haupthöhennetz1992
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ff.	die Folgenden
FNP	Flächennutzungsplan
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. d. F.	in der Fassung
i. S.	im Sinne
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LBauO	Landesbauordnung
LPlG	Landesplanungsgesetz
M	Maßstab
m	Meter
mbH	mit beschränkter Haftung
qm/m²	Quadratmeter
max.	maximal
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
Nr.	Nummer
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanZV	Planzeichenverordnung
rd.	rund
s.	siehe
S.	Seite
SO	Sondergebiet
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VermKatG	Vermessungs- und Kataster-Gesetz
WasSV	Wassersicherstellungsverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WZ	Wirtschaftszweig
z. B.	zum Beispiel

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 20.06.13 beschlossen, für das Gebiet an der Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsanlass war die abschließende Einstellung des Verfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 „Tankstelle ARAL und Autohaus MÜLLER" im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht rechtswirksam geworden. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.09.92 gefasst und der Plan zur Genehmigung der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Die Erteilung der Genehmigung erfolgte mit Auflagen am 15.02.93. Das Verfahren wurde danach jedoch nicht abgeschlossen. Die Flächen wurden, wie ursprünglich geplant, für den Bau einer Tankstelle und eines Autohauses bebaut. Eine Weiterführung des Verfahrens ist nach so vielen Jahren nicht sinnvoll. Das Verfahren wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 20.06.13 abschließend eingestellt.

Um eine geordnete Entwicklung des Standortes in Bezug auf die Art der Nutzung (insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel) zu sichern, wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Angaben zur Art der Nutzung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Der ebenfalls am 20.06.13 gefasste Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre Nr. 19 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 sollte absichern, dass Vorhaben, die den in der Veränderungssperre genannten Planungszielen zuwiderlaufen, nicht zugelassen werden.

1.3. Planverfahren

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbegebiet – Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße" erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist liegen nicht vor.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	20.06.13
Beschluss der Veränderungssperre Nr. 19	20.06.13
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Veränderungssperre Nr. 19	24.07.13
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	*11.12.19*
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	*18.12.19*
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	*10.01.20 - 10.02.20*
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	*09.01.20*
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	*10.09.20*
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	*30.09.20*

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19
- 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 - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434)
- 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V Nr. 18 vom 26.10.18, S. 362)
- *Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S.12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S.383, 392)*
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)

2.2. Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	März 2003 - September 2005
Stand Kataster:	August 2013
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

- 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg vom 05.12.18 (beschlossen durch die Stadtvertretung am 21.03.19)

- Artenschutzfachbeitrag (06.05.19)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Das Bebauungsplangebiet in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 3, wird begrenzt durch:

im Norden:	die südliche Grenze des Flurstücks 422/6, (Bahnlinie Neubrandenburg - Pasewalk),
im Osten:	die westliche Grenze des Flurstücks 420/3,
im Süden:	die nördliche Grenze der Flurstücke 421/11; 424/91 u. 420/3 (Woldegker Straße, B 104),
im Westen:	die östliche Grenze des Flurstücks 421/10.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Dies wurde durch eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 01.03.19 bestätigt. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

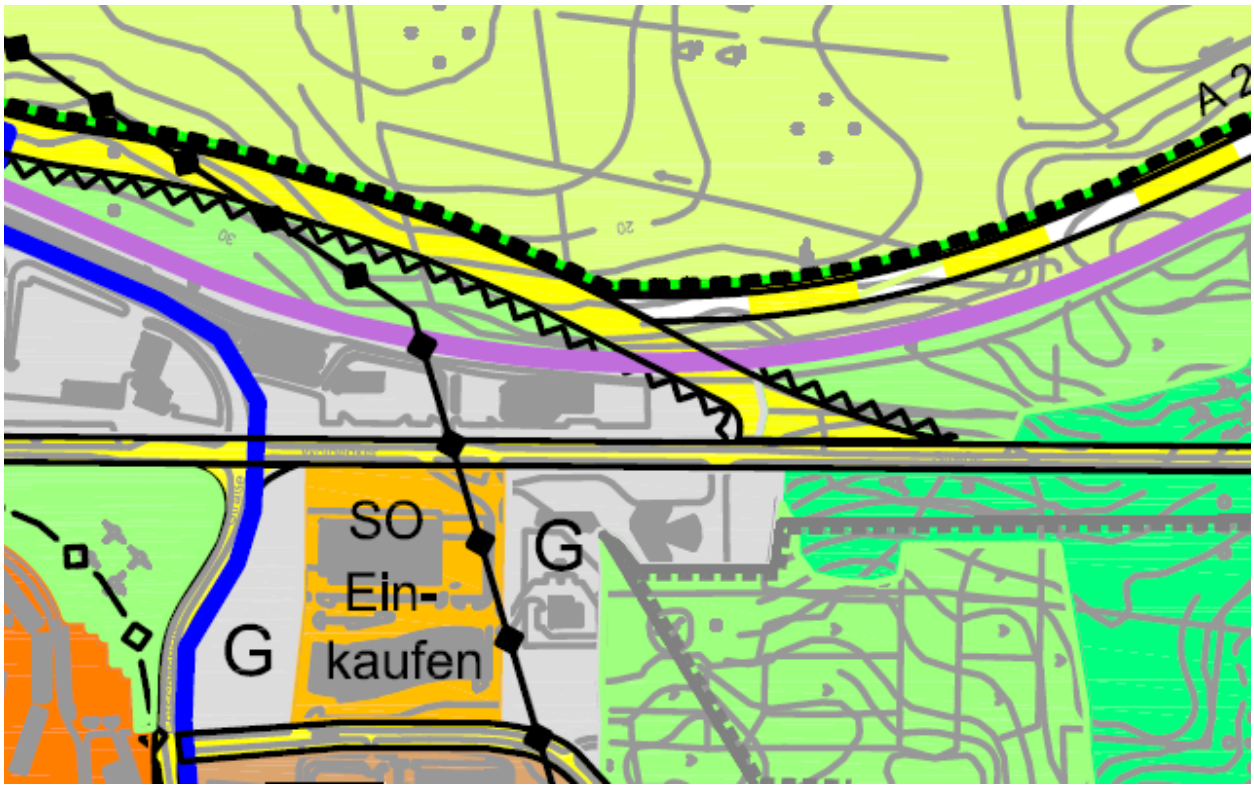


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

4.3. Landschaftsplan

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsplans, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung.

4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg wurde erstmals im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost" erstellt. Jährliche Monitoringberichte sowie regelmäßige prozessbegleitende Bewertungsberichte zum Stand der Zielerreichung werden durch das WIMES - Wirtschaftsinstitut aus Rostock - erstellt. Die Fortschreibung und Teiländerung der Konzepte erfolgen laufend entsprechend aktueller Anpassungserfordernisse aus Fachplanungen, Ergebnissen des Monitorings und wohnungswirtschaftlichen Umsetzungsstrategien.

Das ISEK dient hierbei als gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze. Es soll Problembereiche für einen konkreten Teilraum aufzeigen und sie ergebnisorientiert bearbeiten. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Neubrandenburg zeigt das ISEK konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen auf und stellt somit eine wichtige Grundlage für zukünftige politische sowie planerische Handlungsprioritäten und Entscheidungen dar.

Der Einzelhandel bildet u. a. einen wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt Neubrandenburg. Das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet erstreckt sich in einzelnen Sortimentsgruppen bis auf ca. 400.000 Personen. Über die Bauleitplanung ist es der Stadt Neubrandenburg gelungen, die in Rede stehenden Bauflächen für Gewerbebetriebe zu sichern und von Einzelhandelsansiedlungen weitgehend freizuhalten. Maßgebend für das ISEK der Stadt Neubrandenburg sind neben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben auch die vorhandenen Einzelkonzepte, wie zum Beispiel das Einzelhandelskonzept.

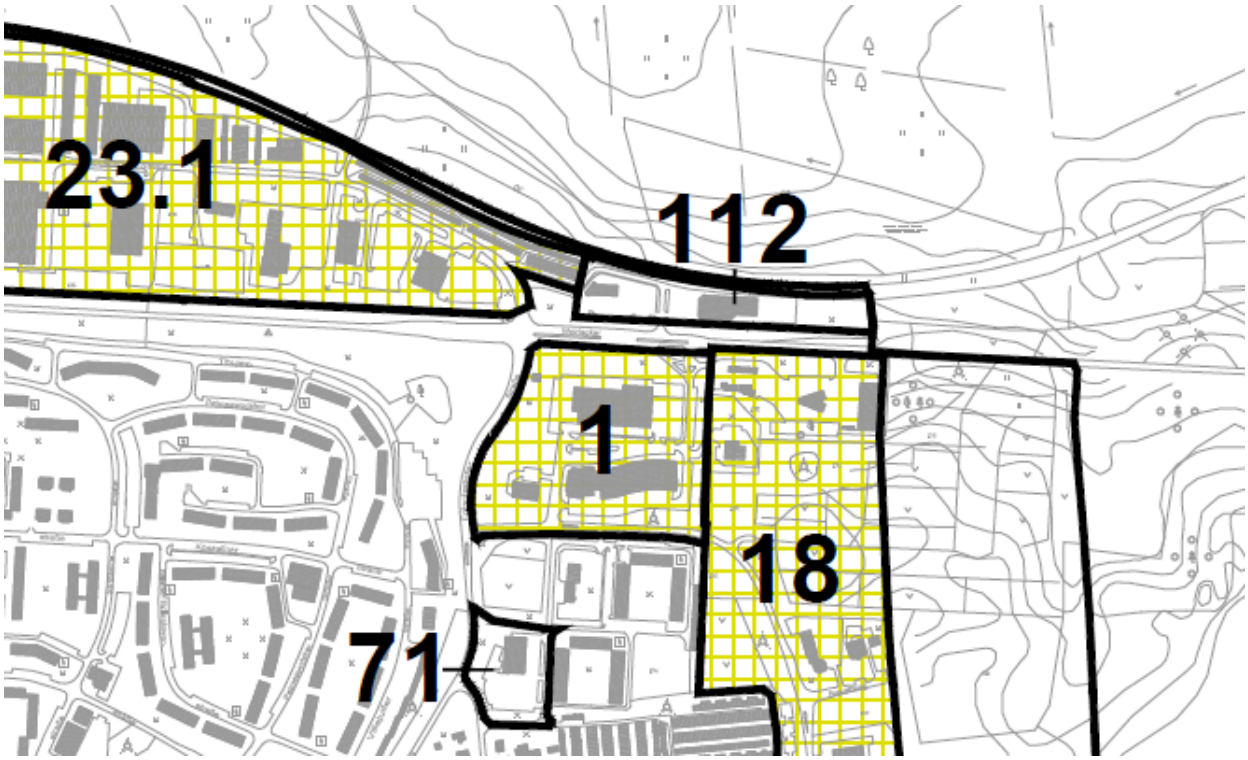
4.5. Kommunales Einzelhandelskonzept

In der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg vom 05.12.18 (beschlossen durch die Stadtvertretung am 21.03.19) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich definiert.

Um strukturschädigende Auswirkungen auf die bestehenden zentrenrelevanten Bereiche zu verhindern, empfiehlt das Einzelhandelskonzept bezüglich des Umganges mit Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden zentrenrelevanten Bereiche zu rechnen ist. Zur Untersetzung wurde eine speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellte, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste definiert.

4.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. 1 „Fritscheshof - Nord" und der Bebauungsplan Nr. 18 „Fritscheshof - Ost", südlich gelegen, sowie der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße" im Westen des Plangebiets. Darüber hinaus überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 118 „Einzelhandel Ost". Das südlich des Bebauungsplans Nr. 1 gelegene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 „Markscheiderweg" befindet sich in Einstellung.



5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Gelände weist eine ebene Topografie auf. Entlang der nördlich des Geltungsbereiches liegenden Bahnlinie Neubrandenburg - Pasewalk erstreckt sich eine Böschung von ca. 6 Metern Höhe von Oberkante Böschung bis zum Bahngleis. Im Geltungsbereich sind derzeit ein Kfz-Handel sowie eine Tankstelle angesiedelt. Die Erschließung ist über die südlich verlaufende B 104 und die westliche Kruseshofer Straße gesichert. Im Bereich der Tankstelle wird das Plangebiet durch eine 110-KV-Leitung gekreuzt. Im Osten grenzt die Kleingartenkolonie Küssower Grund an. Südlich angrenzend befindet sich ein Sondergebiet Einkaufen sowie weitere Gewerbeflächen (Bebauungsplan Nr. 1 und 18). Westlich grenzt das Gewerbegebiet rund um die Kruseshofer Straße an (Bebauungsplan Nr. 23.1).
Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb von Bodendenkmalen, welche nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt sind. Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung gewährleistet sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für Gewerbe. Durch Nutzungseinschränkungen im Bereich des Einzelhandels sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Zentren innerhalb der Stadt Neubrandenburg (s. dazu auch Einzelhandelskonzept) verhindert sowie die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert werden.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Von den gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden Einzelhandelseinrichtungen

ausgeschlossen, in denen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe Tabelle, Auszug aus der Neubrandenburger Liste) verkauft werden.

Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO. Maßgeblich für diese Festsetzung ist das Konzentrationsgebot von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die bestehenden Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche).

Die Ablehnung von derartiger Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs entspricht einer Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes. Ebenso wird eine restriktive Handhabung von Einzelhandelsvorhaben im Discountbereich empfohlen. Nur unter dem Aspekt der Standortoptimierung aus Verbrauchersicht können vorhandene nicht integrierte Standorte ersetzt werden, zusätzliche Neuansiedlungen darüber hinaus sind grundsätzlich abzulehnen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen nur als Verkaufsstätten zulässig, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet (Werksverkauf) und diesem baulich und funktional untergeordnet sind sowie sogenannte Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m².
Bei einer Obergrenze von 200 m² Verkaufsfläche ist die notwendige Unterordnung zur Betriebsfläche zum einen und zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe zum anderen gewährleistet und an den konkreten lokalen Bedingungen bemessen worden (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 02.06.10 – 7A 295/09). Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte. Tankstellenshops stehen den genannten Planungszielen nicht entgegen, so dass diese als aufwertende Ergänzung im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Neben der Steuerung des Einzelhandels ist es Ziel, die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet, insbesondere für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, freizuhalten, die ein gewisses Störpotential aufweisen bzw. Nutzungskonflikte in anderen Baugebieten auslösen können. Konkurrierend dazu stehen Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Hierbei handelt es sich um Photovoltaikanlagen, die nicht an oder auf einem Gebäude, sondern ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt werden. Diese sind bauplanungsrechtlich als gewerbliche Anlagen einzustufen und als solche regelmäßig in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Sie benötigen jedoch nicht zwangsläufig die Infrastruktur eines erschlossenen Gewerbegebietes. Zur Flächensicherung für oben genannte Gewerbebetriebe werden im Bebauungsplan Photovoltaik-Freiflächenanlagen deshalb ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von großflächigen Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen an und auf baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung des Ausschlusses von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht berührt.

6.3. Grünkonzept

Das Plangebiet ist großflächig durch die Bebauung, die Zuwegungen und Abstellflächen sowie Parkplätze versiegelt. Der Übergang der gewerblich genutzten Fläche zur Bahntrasse hin wird durch eine teilweise dicht bewachsene Böschung (v. a. einheimische Baum- und Gehölzbestände) geprägt. Zusätzlich sind nur noch kleinflächige kurzrasige Grünanlagen vorhanden. Der Bewuchs der Böschung wird der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrages (AFB) folgend mit dem Ziel des möglichst großflächigen Erhalts und Wahrung der Bruthabitate von boden-, gebüsch- und gehölzbewohnenden Brutvögeln als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Das Grünkonzept der vorliegenden Planung orientiert sich an den Vorgaben des Landschaftsplanes. Demnach sollen die Gewerbegebiete des Plangebietes zu Gewerbegebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden.

Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken sind gleichwertig nach Art und Qualität der Artenliste 1 und 2 zu füllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Im Geltungsbereich sind je 6 Stellplätze 1 Baum in Art und Qualität nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste 1 – Laubbäume für Stellplätze und Ersatzpflanzungen:
Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Großkronige Laubbäume:	**Mittelkronige Laubbäume:**	**Kleinkronige Laubbäume:**
Spitzahorn (Acer platanoides)	Weißbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche (Prunus avium)	~~*Wildapfel*~~ *Wild-Apfel* (Malus
Stieleiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)	~~*domestica*~~ *sylvestris*)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Elsbeere (Sorbus torminalis)	
Winterlinde (Tilia cordata)	~~*Wildbirne*~~ *Wild-Birne* (Pyrus	
~~*Baumweide*~~ *Silberweide* (Salix	~~*communis*~~ *pyraser*)	
alba)	Birke (Betula pendula)	

Böschungen müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen auslaufen und sind nach Artenliste 2 zu begrünen. Durch diese Festsetzung soll die Standsicherheit erhöht, die Unfall- und Erosionsgefahr minimiert sowie der biologische Wert gesteigert, die Biotopstruktur des Gebietes verbessert und diese als Lebensraum für faunistische Arten gestärkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste 2 – Sträucher für Wildhecken
Sträucher mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 120 cm, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Schlehe (Prunus spinosa)
~~*Haferschlehe*~~ *Hafer-Pflaume* (Prunus domestica *ssp. insititia*)
Hundsrose (rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
~~*Strauchweiden*~~ *Sal-Weide* (Salix caprea)
Gewöhnlicher Besenginster (~~*Sarothamnus*~~ *Cytisus scoparius*)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

(Qualität: Bäume: Heister, 2 x v., o. B. 200/250, Sträucher: 2 x v, o. B.)

Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig (s. Artenliste 1 und 2) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

7. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 ist mit den grundlegenden Medien und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser) in unterschiedlicher Art und Weise ausgestattet und gilt im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB als erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme im Geltungsbereich haben

Bestandsschutz, solange der Medienträger diese für die Entwicklung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzt. Neuanschlüsse an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung bedürfen der Vertragsbeziehungen zu den einzelnen Medienträgern.

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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

- Grünflächen ohne Baumbepflanzungen,
- mit Verbundpflastern oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und Gehwege.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

7.1. Abwasserentsorgung und Regenwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Für das Stadtgebiet gilt die „Satzung der Stadt Neubrandenburg über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)". Demnach sind Anschluss- und Benutzungspflichtige verpflichtet, ihr Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sobald auf dem Grundstück auf Dauer Schmutzwasser anfällt und wenn es durch eine Straße erschlossen ist, in der ein betriebsfertiger Schmutzwasserkanal mit Anschlusskanal zu ihrem Grundstück vorhanden ist.

Die Abwasserleitungen befinden sich in Trägerschaft der neu.wab GmbH.

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Im vorliegenden Baugebiet ist das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise lokal zu beseitigen (Verwertung bzw. Versickerung auf dem eigenen Grundstück), wenn die Bodengrundverhältnisse dieses erlauben.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02. Die Schutzzonenbestimmungen in der Wasserschutzzone IIIA sind maßgeblich und bei Bauvorhaben zu berücksichtigen und einzuhalten.

7.2. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1.WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung.
Gemäß Löschwasservertrag zwischen der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wird nach DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 derzeit für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum für 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Unterflurhydranten.

7.3. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Sollten TK-Linien von Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert ober verlegt werden, ist der Beginn der Baumaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Die bauausführende Firma muss sich 2 Wochen vor Baubeginn über vorhandene TK-Linien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informieren. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung von TK-Linien führen, ist nicht gestattet. Bei Freilegung der TK-Linien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern und die Originalabdeckung von 0,60 m herzustellen.

7.4. Hinweis

Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu kontaktieren und die Schachterlaubnis einzuholen.

8. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan mit seiner geringen Festsetzungsdichte soll städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern. Der einfache Bebauungsplan enthält kein nennenswertes städtebauliches Konfliktpotenzial. Er wird die planungsrechtliche Grundlage sein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

9. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, ausgenommen sind Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung, sofern die Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Bei dem gegebenen Grundwasserstand von 3 – 4 m unter der Geländeoberkante, darf die Gründungssohle der jeweiligen Baumaßnahme somit nicht tiefer als 1 – 2 m liegen. Darüber hinaus schränkt die Wasserschutzgebietsverordnung weiterhin die Ansiedlung von Gewerbe hinsichtlich Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein. Diese sind entsprechend § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen förmlich anzuzeigen. Gewerbeansiedlungen sind mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde

abzustimmen. Über die Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens muss über § 34 BauGB einzelfallbezogen entschieden werden.

10. Flächenbilanz

- Grünfläche ca. 0,2 ha
- Gewerbliche Baufläche ca. 1,5 ha
- Gesamtfläche: ca. 1,7 ha

11. Umweltbericht

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbegebiet Woldegker/Kruseshofer Straße" erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht § 2 a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie grünordnerische Regelungen. Die hier zulässigen Nutzungen werden aller Voraussicht nach auch künftig kein verändertes Konfliktpotenzial hervorbringen, da der Standort bereits vollständig entwickelt ist und in seiner Struktur gesichert werden soll. In der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, Größe der Grundfläche, zu voraussichtlich versiegelten Flächen oder sonstige Festsetzungen mit planungsrechtlich relevanten Folgen für die Umwelt getroffen.
Aus diesen Gründen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht notwendig erachtet.

12. Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags

Im B-Plangebiet wurde das Potenzial für Habitate folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten ermittelt:

- boden-, gebüsch- und gehölzbewohnende Brutvogelarten: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel und Stieglitz (insbesondere im Gehölzbestand an der Böschung zur Bahntrasse inkl. ihrer Staudenfluren),
- Fledermäuse: kleinflächiges Nahrungshabitat, keine Fledermausquartiere,
- gebäudebewohnende Tierarten: aktuell ein altes Ringeltaubennest an der Tankstelle. Eine zukünftige Ansiedlung von Brutvogelarten u./o. Fledermäusen an den Gebäuden ist nicht auszuschließen.
- Zauneidechse: im Bereich der Böschung zur Bahntrasse.

Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen für das Plangebiet gemäß § 44 BNatSchG zu beachten:

- Erhaltungsmaßnahme (Brutvögel): Zur Wahrung der Bruthabitate boden-, gebüsch- und gehölzbewohnender Brutvogelarten wird der Gehölzbestand inkl. der Staudenfluren an der Böschung zur Bahntrasse erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (Brutvögel): Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen sind Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).

- Artenschutzmaßnahmen bei zukünftigem Baugeschehen an Gebäuden (Brutvögel, Fledermäuse): Werden zukünftig bauliche Änderungen an den Gebäuden durchgeführt, sind diese auf das Vorkommen von Brutvogelniststätten sowie Fledermausquartieren zu überprüfen und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ergreifen.

13. Anlage: Neubrandenburger Liste

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

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, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	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

Tabelle 1: zentrenrelevante Sortimente

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 Sesselauflagen, 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, Tapetenrohpapier (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

Tabelle 2: nicht-zentrenrelevante Sortimente

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

Tabelle 3: nahversorgungsrelevante Sortimente