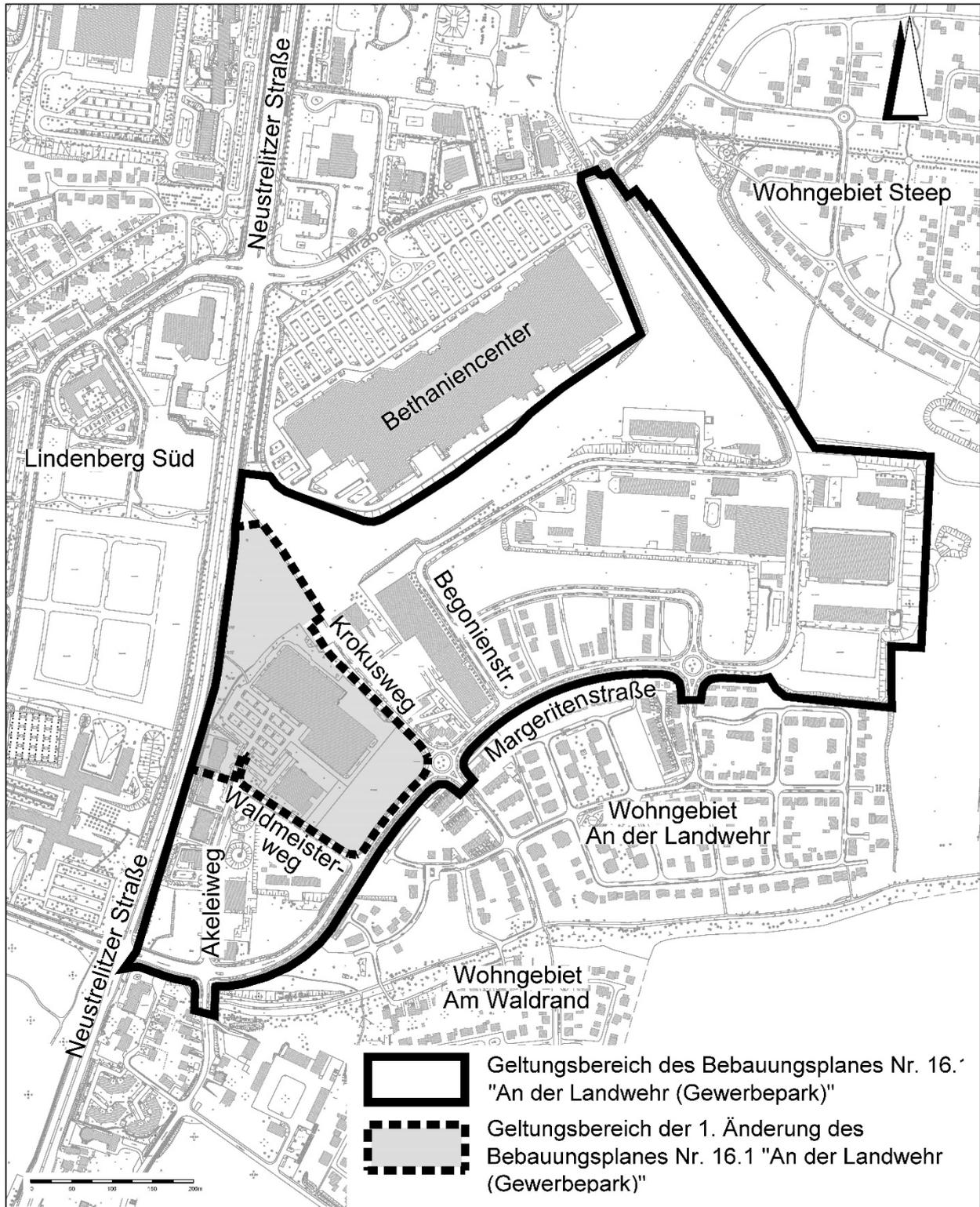


Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 16.1
„An der Landwehr (Gewerbepark)“
1. vereinfachte Änderung, 3. Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Übersichtsplan: Geltungsbereich Teiländerung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“, 1. vereinfachte Änderung, 3. Entwurf

Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Änderungen gegenüber dem Auslegungsexemplar sind kursiv geschrieben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss und Verfahren	4
1.1.	Planverfahren.....	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Planungsgrundlagen.....	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	7
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	8
4.4.	Einzelhandelskonzept.....	8
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	10
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
6.4.	Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) und des Umweltberichtes	15
6.5.	Verkehrskonzept.....	17
6.6.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V).....	18
7.	Immissionsschutz	19
8.	Ver- und Entsorgung	19
8.1.	Löschwasserversorgung.....	19
8.2.	Abwasserentsorgung und Regenwasser	20
8.3.	Leitungsrechte	21
8.4.	Hinweis	21
9.	Bodenschutz	21
10.	Denkmalschutz	21
10.1.	Bodendenkmale	21
10.2.	Baudenkmale	22
11.	Flächenbilanz	22
12.	Artenschutzfachbeitrag	22
13.	Umweltbericht	22

1. Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Planungsanlass sind die Erweiterung XXXL Möbel Rück in den Baufeldern 35.1 und 35.3 sowie die Neubauabsichten der XXXLutz KG/Mömax im Baufeld 35.2 im Bereich des Sondergebietes „Großflächiger Möbelmarkt“ innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“. Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 06.07.2006 den Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (in Kraft getreten am 19.07.2006). Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 19.04.2007 gefasst. Ein 1. Entwurf hat bereits vom 24.07.2008 bis 25.08.2008 ausgelegen. Die Auslegung eines 2. Entwurfs fand vom 04.10.2019 bis 05.11.2019 statt.

Durch neue gutachterliche Erkenntnisse und aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Überarbeitung des 1. und auch des 2. Entwurfes notwendig. Konkretisierte Planungsabsichten und Strukturentwürfe sowie aktuelle Abstimmungen mit den Investoren erfordern eine erneute Auslegung (3. Entwurf). Das Bebauungsplanverfahren befindet sich daher im 3. Entwurf der 1. Änderung.

Die vorliegende Begründung bezieht sich nur auf die mit der 1. Änderung im Zuge der Auslegung des 2. Entwurfs geänderten Festsetzungen. Alle anderen Festsetzungen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan begründet worden sind, gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiter.

Das Planungsziel ist, die Dimensionierung und die Sortimentsstruktur des bestehenden Marktes und dessen geplanter Erweiterung sowie den Neubau der eines weiteren Möbelmarktes im Sondergebiet städtebaulich verträglich herzustellen.

Da mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Artenschutzfachbeitrag vom 26.03.2019 sind die Belange des Artenschutzes untersucht und in die weitere Planung aufgenommen worden. Mit der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (20.08.2018) wurden die städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengrößen untersucht und quantifiziert.

Auf ausdrücklichen Wunsch der Investoren wurde aus Gründen der Rechtssicherheit parallel ein Umweltbericht erarbeitet (08.07.2020).

1.1. Planverfahren

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan sollte die städtebauliche Ordnung auf der Fläche des ehemaligen industriellen Gewächshauskomplexes Neubrandenburg – IGN - wieder hergestellt sowie eine sinnvolle Nachnutzung gefunden und vorbereitet werden.

Folgende Aussagen sind im Urplan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ für den zu ändernden Teilbereich des sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Möbelmarkt“ unter Punkt 1.2 im Textteil B des Plans zu finden:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

In den BF 35.1 bis 35.4 sind insgesamt maximal 27.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Davon entfallen auf den

Teppichfachmarkt	4.000 m ² ,
Möbelfachmarkt	23.000 m ² mit integriertem Restaurant zusätzlich zur Verkaufsfläche.

Im Sondergebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten entsprechend der Positivliste 1 (Anlage 1) zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Negativliste 1 (Anlage 2) sind nicht zulässig.

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen, soweit sie nicht in der Positivliste oder Negativliste enthalten sind, im Möbelfachmarkt max. 2.000 m² und im Teppichfachmarkt max. 15 % der gesamten Verkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes umfassen.

Innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente entsprechend der Positivliste 2 (Anlage 3) sind nur im Möbelfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. Gesonderte Verkaufsabteilungen für Rand- und Nebensortimente sind nur zulässig für Sortimente entsprechend der Positivliste 3 (Anlage 4).

Des Weiteren wurden unter Punkt 1.7 immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die betroffenen Baufelder ausgewiesen:

Baufeld	Gebietsnutzung gem. B-Plan	Schalleistungspegel L _W " _T (IFSP)	Schalleistungspegel L _W " _N (IFSP)
[...]	[...]	[...]	[...]
35.1	SO	64 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
35.2	SO	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
35.3	SO	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
35.4	SO	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
[...]	[...]	[...]	[...]

Die erneute öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer von 30 Tagen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), befristet bis 31.12.2025, §§ 1 - 5 bis 31.03.2021
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.2019, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.2020 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.2020
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V 2018 S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.21 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.1007 (ABl. M-V Nr. 4400 S. 530)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	2003/2011
Stand Kataster:	27.01.18
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neubrandenburg, 4. Fortschreibung 2015
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.2009)

- Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (20.08.2018)
- Korrektur zur 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 13.11.2019 für den dezentralen Fachmarktstandort Akeleiweg, Seite 87
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung, BS-Nr. 698/38/19 (Stadtanzeiger Nr. 4 vom 24.04.2019)
- Artenschutzfachbeitrag (26.03.2019)
- Umweltbericht (08.07.2020)

In der Planzeichnung sind alle außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung 3. Entwurf liegenden Planzeichen in grauer Farbe dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung 3. Entwurf sind alle Planzeichen entsprechend der Planzeichenverordnung verwendet worden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Er liegt in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 214/788,
- im Osten: durch den Krokusweg sowie der Margeritenstraße,
- im Süden: durch den Waldmeisterweg, den Akeleiweg und dem Flurstück 214/49
- im Westen: durch die Bundesstraße B 96.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

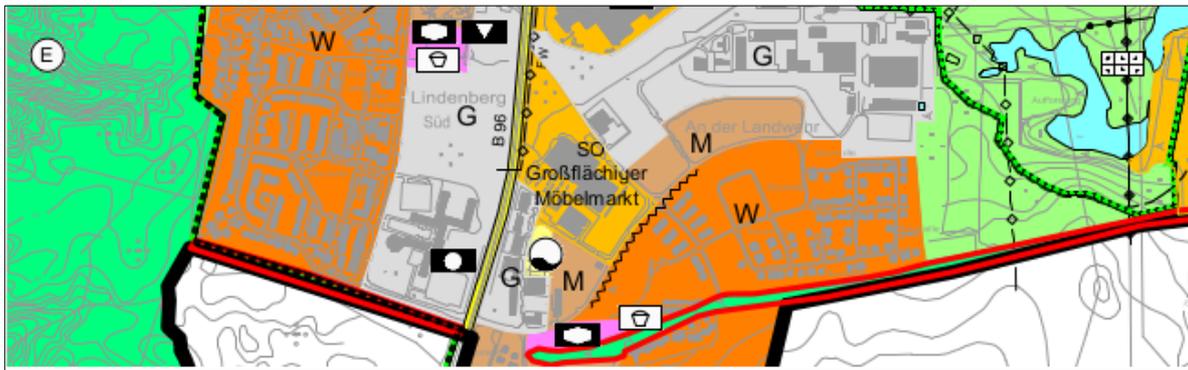
Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Dieses wurde durch eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 22.09.2008 bestätigt. Mit Schreiben vom 29.11.2019 wurde aufgrund des langen Zeitraumes eine erneute Planungsanzeige gestellt. Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 07.01.2020 vor und bekräftigt die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt. Im Zuge der Auslegung des 3. Entwurfs wurde die landesplanerische Stellungnahme erneut eingeholt, da sich das Änderungsverfahren bereits über einen langen Zeitraum hinzieht. Diese wurde am 05.04.22 übergeben und bescheinigt, dass auch der 3. Entwurf mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im hier vorliegenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 16.1. „An der Landwehr“ (Gewerbepark), rechtswirksam seit 15.07.2006, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ festgesetzt und zu Teilen realisiert. Das dabei zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde bisher nicht komplett ausgeschöpft. Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021. Da die Nutzungsarten nicht geändert wurden, entspricht die 1. Änderung 3. Entwurf

des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wie in der folgenden Abbildung zu sehen ist:



Auszug FNP

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

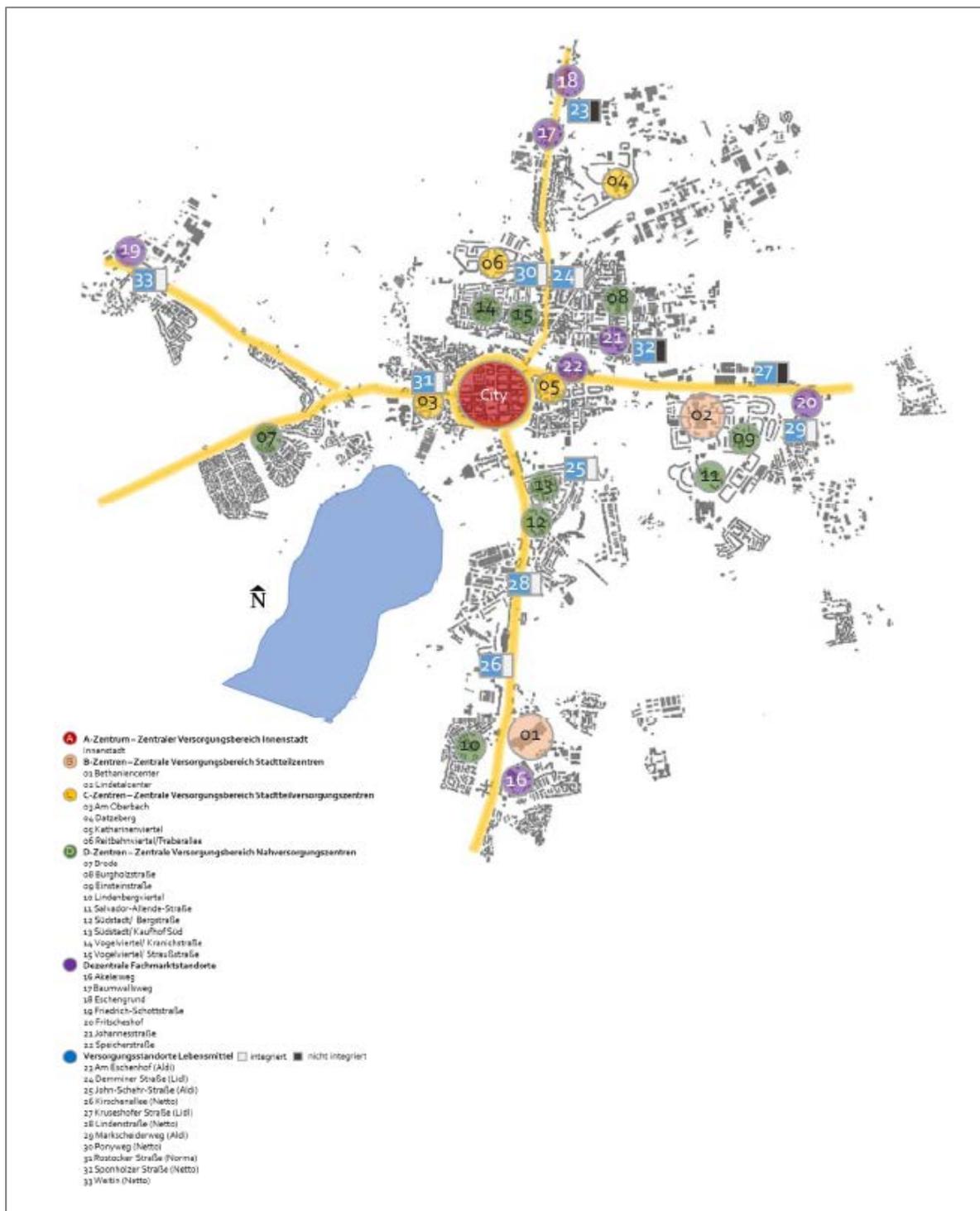
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg wurde erstmals im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erstellt. Jährliche Monitoringberichte sowie regelmäßige prozessbegleitende Bewertungsberichte zum Stand der Zielerreichung werden durch das WIMES Wirtschaftsinstitut 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 Vier-Tore-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 Vier-Tore-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 Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind neben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben auch die vorhandenen Einzelkonzepte, wie zum Beispiel das Einzelhandelskonzept.

4.4. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg aus dem Jahr 1999 wurde im Jahr 2009 und 2019 durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen aktualisiert und fortgeschrieben. Die wohnungsnaher Versorgung in den Stadtteilen Neubrandenburgs fand dabei besondere Berücksichtigung. Im Ergebnis wurde ein Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erstellt.



Auszug: Einzelhandelskonzept 2019, Zentren

Die Einzelhandelslandschaft in Neubrandenburg hat sich seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 1999 gewandelt. Dies betrifft die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen sowie strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente. Dabei sind sowohl gesamtstädtische Überversorgungstendenzen als auch lokale Versorgungsdefizite zu beobachten.

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird vor diesem Hintergrund zunehmend mit Reaktionen des ansässigen Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie

vor ungebremsste Neuansiedlungsexpansion (v. a. Lebensmitteldiscounter) erforderte die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger Innenstadt zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile) und die Sicherung des bestehenden Gewerbeflächenpotenzials für das produzierende Gewerbe und das Handwerk, ist ohne effektive Steuerung der beschriebenen Entwicklung gefährdet.

Durch das Zentrenkonzept ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Lage, zukünftige Fehlentwicklungen bei Einzelhandelsansiedlungen (u. a. an nicht integrierten Solitärstandorten) zu unterbinden und so die Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern.

Die Ausführungen zum Fachmarktstandort wurden am 13.11.19 durch den Gutachter wie folgt korrigiert:

„Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 16.1 sieht eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 31.000 m² vor. Davon entfallen 27.000 m² auf das Einrichtungshaus (davon wiederum 4.000 m² auf Rand- und Nebensortimente) und 4.000 m² auf den Teppichmarkt.

Die korrekten Zahlen ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 16.1 und der zugrundeliegenden Auswirkungsanalyse „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsichten XXXL-Lutz KG im Oberzentrum Neubrandenburg vom 20.08.2018.

Die angepassten Zahlen entsprechen Inhalt und Zielen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg vom 05.12.2018 und stellen ausschließlich die Korrektur von Schreibfehlern dar.“

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Bebauungsplan vom 19.07.2006 (Urplan) wurde in Teilen umgesetzt, das Gebiet wurde entsprechend den Festsetzungen erschlossen und zum Teil bebaut. Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen industriellen Gewächshausanlage Neubrandenburg – IGN. Die Gewächshäuser und Freianlagen wurden zurückgebaut und damit die starke Versiegelung aufgehoben.

Zurzeit sind die ehemals genutzten Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Aktuell werden von zulässigen 31.000 m² Verkaufsfläche 17.000 m² genutzt. Davon entfallen 4.000 m² auf einen Teppichfachmarkt und 13.000 m² auf einen Möbelfachmarkt. Das Sondergebiet ist städtebaulich als dezentraler Fachmarktstandort definiert.

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche, die letztmalig durch Gletscher während des Pommerischen Stadiums der Weichselkaltzeit überfahren wurde. Als Hauptbodenart wird Geschiebemergel erwartet, der gelegentlich von geringmächtigen Sanden unterbrochen bzw. überlagert wird. Seine Mächtigkeit kann mehrere Meter betragen. Im Liegenden folgt der sogenannte untere Sand. In Teilflächen keilt der Geschiebemergel aus, und es steht der mehrere Meter mächtig werdende Sandkomplex bereits an der Geländeoberfläche an. Die genannten pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Zu beachten sind die im Zuge der Errichtung der Gewächshäuser und Nebenanlagen vorgenommenen Geländeänderungen. Die anthropogen umgelagerten Böden sind als Baugrund nur bedingt geeignet. Großräumig verbreitetes Grundwasser wird erst in > 5 m Tiefe erwartet. Oberflächennah kann saisonbedingt Stau-, Schicht- bzw. Sickerwasser auftreten. Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 5 m.

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. Mit dem 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sollen präzise Festsetzungen der Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Sondergebiet (SO) „Großflächiger Möbelmarkt“ getroffen sowie die Erweiterungsbestrebungen des angesiedelten Möbelgroßmarktes städtebaulich verträglich dimensioniert werden, um negative Auswirkungen für die Innenstadt abzuwenden.

Betrachtet man die aktuellen städtebaulichen Auswirkungen des Sondergebiets auf die Neubrandenburger Zentrenstruktur, vor allem vor dem Hintergrund stagnierender Einwohnerzahlen und anwachsender Trading-down-Tendenzen, so ist eine Anpassung des Bebauungsplanes unabdingbar. Der Begriff „trading down“ bezeichnet den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft.

Für die Bewertung der Verträglichkeit wird in der Auswirkungsanalyse vom 20.08.2018 der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH primär auf die Umsatzzumlenkungen innerhalb der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und somit auf die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche abgestellt. In die Berechnung fließen alle Betriebe im Einzugsbereich ein. Die Darstellung beschränkt sich jedoch, wie beschrieben auf die betroffenen Neubrandenburger Zentren. Die Betrachtung der Auswirkungen beschränkt sich zudem auf die zentren- und innenstadtrelevanten Sortimente.

Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 31.000 m² entspricht der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Insgesamt verbleiben die begutachteten Flächen unterhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen vorliegen. Es wird aber zu Wettbewerbseffekten in Neubrandenburg kommen. Diese werden jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen. Die bestehenden Zentrenstrukturen (Innenstadt, Bethaniencenter und Lindetalcenter) sind stabil genug, um den Wettbewerb im Worst-case-Fall ausgleichen zu können.

Erläuterung zentrenrelevante Sortimente:

Diese Warengruppen sind i. d. R. für einen für den Verbraucher attraktiven Branchenmix notwendig. Sie sorgen für höhere Frequenzen und ziehen Kundenpotenziale aufgrund ihrer Ausstrahlungskraft aus dem gesamten Einzugsgebiet an. Da in diesen Warenssegmenten oft die Nischen des Facheinzelhandels angesiedelt sind und dieser mit Angeboten in Fachmarkttagglomerationen zu kämpfen hat, wird eine gewisse Schutzwürdigkeit unterstellt.

Erläuterung zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente:

Unter dem Begriff der zentrenrelevanten Randsortimente versteht man jene Sortimente, die nicht zu den Kernsortimenten eines Betriebes gezählt werden, jedoch in die Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimente eingeordnet werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Sonstige Sondergebiete „Großflächige Handelsbetriebe- Großflächige Möbelmarkt“ festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung von Möbelmärkten SO1 und SO3 sowie eines Teppichmarktes (SO2).

Das sonstige Sondergebiet ist nicht mehr als ein Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ zu betrachten, sondern als eine Agglomeration von nebeneinander gelegenen Einzelhandels-großbetrieben. Für jeden Betrieb werden eigene Festsetzungen erarbeitet. Mit dem 3. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung wird das bisherige sonstige Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ in das Sondergebiet SO1-Möbelmarkt (Baufelder, 35.1, 35.3, 35.4) das Sonderge-biet SO2 -Teppichmachmarkt und das Sondergebiet – SO3-Möbelmarkt (Baufeld 35.2) unterteilt.

Begründet wird diese Entscheidung mit dem Inhalt des Urteils (Az: 4 CN 3.07) des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 03.04.08 zur Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Verkaufsflächenobergrenzen für den Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche sowie darin der Einzelverkaufsflächen für bestimmte Branchen/Sortimente bezog sich dabei nicht auf ein konkretes Vorhaben, sondern, unabhängig davon, auf ein einzelnes Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Da das BVerwG im Urteil vom 17.10.2019 entschieden hat, dass auch die Festsetzung auf nur ein Vorhaben unzulässig ist, wird nunmehr durch Baugrenzen flankiert, durch Mindest- und Maximalverkaufsflächen erreicht, dass es für das jeweilige Vorhaben in den Sondergebieten nur ein vorhabenbezogenes Grundstück gibt.

Laut BVerwG ist diese Art der Festsetzung/Verkaufsflächenbeschränkung nicht - wie vorgeschrieben - aus einem aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassenen Maßstab (Grundfläche, Geschossfläche) abgeleitet bzw. dazu in ein bestimmtes Größenverhältnis gesetzt. Darüber hinaus sei sie keine nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i. S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) sei nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der vorhabenbezogenen Betriebstypisierung vereinbar.

Diese Art der Festsetzung öffne das Tor für eine Baugebietsbelegung nach dem „Windhundprinzip“. Es könne dadurch dazu kommen, dass im Falle der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents in dem betreffenden Sondergebiet Grundeigentümer von einer Nutzung ausgeschlossen würden. Dies wiederum widerspräche der Typologie der Baugebiete (§§ 2 - 9 BauNVO), wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für jede der nach dem Nutzungskatalog zulässigen Nutzung in Betracht kommen soll.

Durch die Aufteilung des Gebietes in drei Teile steht in jedem Teilbereich nur ein vorhaben-geeignetes Grundstück zur Verfügung. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den drei sonstigen Sondergebieten nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten entsprechend zulässig.

Kernsortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Wohnmöbel	(52.44.1)
Büromöbel und Büroorganisation	(52.49.9)
Haushaltstextilien, Bettwaren, Schlaf-, Reise-, Steppdecken, Ober- und Unterbetten, Kopfkissen, Matratzen, Haus und Tischwäsche, Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmernaturen aus Frottiergewebe, Tischdecken und -tücher, Servietten, Bettwäsche, Bettfedern und Daun	(52.41.1),
Beleuchtungsartikel	(52.44.2)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien	(52.44.7)
Teppiche	(52.48.1)

Aus dem am 19.07.2007 in Kraft getretenen Bebauungsplan wird die folgende Festsetzung übernommen:

Eine integrierte Restaurantnutzung zusätzlich zur Verkaufsfläche ist zulässig.

Um leistungsstarke Möbelmärkte anzusiedeln, werden mit dem 3. Entwurf die Festsetzungen dahingehend geändert, dass Mindest- und Maximalverkaufsflächen für die Sondergebiete SO1 und SO3 festgesetzt werden.

Im SO1 Möbelmarkt 1 sind mindestens 11.000 m² und maximal 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen Verkaufsfläche dürfen max. 2.000 m² oder 10 % der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend gemäß Neubrandenburger Liste umfassen.

Zentrenrelevantes Randsortiment	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Haushaltsgegenstände	(52.44.3)
keramische Erzeugnisse, Glaswaren	(52.44.4)
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	(52.44.6)
Weißer Ware	(52.45.1)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	(52.48.2)

zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente

Des Weiteren sind im Möbelfachmarkt der Verkauf von:

- Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (52.42.4), die der Erstausrüstung dienen, mit max. 25 m² Verkaufsfläche und der Verkauf von Uhren (52.48.5), die nur dem Wohnzweck dienen, zulässig.

Zum SO1 Möbelmarkt 1 gehört das Bestandsgebäude im Bau Feld 35.4. Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind hier ausnahmsweise mindestens 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im SO2 Teppichfachmarkt sind mindestens 2.100 m² bis max. 4.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Von der maximal zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 600 m² oder 15 % der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend Tabelle 2 umfassen.

Im SO3 Möbelmarkt 2 sind mindestens 4.000 m² bis maximal 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche dürfen max. 1.000 m² oder 15 % der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Rand- und Nebensortimente entsprechend zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente - (gemäß Neubrandenburger Liste) umfassen.

Durch die Qualifizierung der Sortimente und der Kontingentierung der Verkaufsflächen sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet gesichert sowie negative städtebauliche Entwicklungen verhindert werden.

Die Begründung der Verkaufsflächenobergrenze leitet sich durch die Umsatzumverteilungsberechnung der begleitenden Auswirkungsanalyse sowie die ergänzenden Stellungnahmen ab. Zur Begründung wurden der aktuelle Bestand an Verkaufsflächen und das somit erzielbare Umsatzpotenzial ermittelt. In Verbindung mit dem zugrunde gelegten Simulationsmodell, unter Berücksichtigung der demographischen Aspekte sowie der aktuellen Zentrenstruktur und der Wettbewerbssituation außerhalb der Zentren, können die städtebaulichen Auswirkungen berechnet und somit deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche argumentativ unterstützt werden. Im Zusammenspiel zwischen

städtebaulicher Struktur der Zentren und der zu erwartenden Umsatzumlenkungen sind die Parameter für die Festsetzungen belegt.

Die festgesetzten Prozentangaben ergeben sich beim SO Möbelmarkt 1 und SO Möbelmarkt 2 aus dem Verhältnis der maximalen Verkaufsflächen für Rand- und Nebensortimente in Bezug auf die maximale Gesamtverkaufsfläche. Die Angaben für den SO Teppichfachmarkt wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. Zur Wahrung des Verhältnisses der Rand- und Nebensortimente in Bezug auf die Kernsortimente, auch bei einer nicht vollständigen Ausnutzung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche, werden in den jeweiligen SO-Gebieten die Verkaufsflächen für die Rand- und Nebensortimente auch als Prozentangaben festgesetzt.

Hinweis:

Die Sortimente wurden auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Destatis 2003 (WZ 03) definiert. Es wurde bewusst die Definition der WZ 03 herangezogen, da die Unterscheidungen nach Sortimentsgruppen im Gegensatz zur aktuellen WZ 08 differenzierter und damit für Neubrandenburg passender sind.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand aktueller Strukturentwürfe angepasst. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde durch die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß ersetzt.

Die ergänzenden Baukörper in den Sondergebieten SO1 und SO2 sollen sich an die vorhandene Bebauung anpassen. Daher wird eine Gebäudehöhe von mindestens 8 m und maximal 18 m festgesetzt.

Für technische Aufbauten und Werbeanlagen ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3 m auf einer Fläche von maximal 20% der Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

Ein Werbeturm darf ausnahmsweise eine Höhe von 25 m einnehmen. Er ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 einzuordnen.

Der Aufstellungsort ist in ausreichendem Abstand zu technischen Anlagen zu wählen, so dass im Bestandsbereich Erdarbeiten ausgeführt werden können, ohne die Standsicherheit des Turmes zu beeinträchtigen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die aufgeführten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
- Parkplatzschranken
- Kinderspielgeräte
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder mit Einhausung/Überdachung
- ***Ladesäulen für E-Fahrzeuge***

Im Bebauungsplan wird folgende zusätzliche Festsetzung aufgenommen:

In den Baufeldern SO1 und SO3 sind auf den Stellplatzanlagen ***jeweils mindestens 2 Ladesäulen für E-Fahrzeuge zu installieren, die zukünftig dem Bedarf anzupassen sind.***

6.3.1. Baugrenzen

Die Baufelder werden durch Baugrenzen großflächig festgesetzt, um hinsichtlich der Gebäude eine hohe Flexibilität zu erreichen. Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper variieren. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig.

Die Baufenster werden in Abstimmung mit dem Investor im 3. Entwurf eingegrenzt, da die konkreten Planungen bekannt sind.

6.3.2. Abweichende Bauweise

Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

6.4. Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) und des Umweltberichtes

Das Plangebiet ist großflächig durch Bebauung, Zuwegung und Parkplätze versiegelt und mit kurzrasigen Grünflächen sowie gepflegten Siedlungsgebüschungen ausgestattet. Eine größere nicht versiegelte Freifläche im Südosten ist ohne Bewuchs. Naturnähere Flächen sind die breitere Siedlungshecke einheimischer Arten mit Bäumen zur B 96 sowie die artenarme Landreitgrasflur im nördlichen Teil des Plangebiets. Einzelne kleinflächige Siedlungsgehölze, -gebüschungen sowie Einzelbäume existieren im Plangebiet. Die Siedlungshecken einheimischer Art mit Bäumen zur B 96 werden den Empfehlungen des AFB folgend mit dem Ziel des möglichst großflächigen Erhalts 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.

Eingriffe in geschützte Baumbestände (Einzelbäume, Alleebäume) sind zu vermeiden bzw. auf das Mindeste zu reduzieren. Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben (Baugenehmigungsverfahren) die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein hinreichend begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bzw. einer Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Für die drei Sondergebietsteilflächen sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die die bereits vorhandenen Festsetzungen weiter qualifizieren sollen.

Der im Zuge des 3. Entwurfs erarbeitete Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dazu gehören die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich sowie die Umweltwirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.

Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen.

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 ist 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 3x verpflanzt (v), Stammumfang (Stu) 16 – 18 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Liste 1 - Baumarten für Einzel- und Gruppenpflanzung:

Großkronige Laubbäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Baumweide (*Salix alba*)

Mittelkronige Laubbäume:

Weißbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Birke (*Betula pendula*)

Kleinkronige Laubbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wildapfel (*Malus domestica*)

Böschungen sind maximal in einem Böschungswinkel von 1 : 2 zu erstellen. Sie 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

Pflanzqualität: Sträucher mindestens 1x v, Höhe 60 – 120 cm, mindestens 1x v, Höhe 150 – 200 cm

Liste 2 - Standortgerechte Straucharten:

Hasel (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Haferschlehe (*Prunus insititia*)
Hundsrose (*rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Strauchweiden (*Salix caprea*)
Besenginster (*Sarothamnus*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

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

Die anzupflanzenden Gehölze (s. Festsetzungen 4.1 – 4.3) 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).

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen ist die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch) außerhalb des Brutzeitraums durchzuführen (01. März – 31. September - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Festsetzung aus dem Urplan zur Fassadenbegrünung wird nicht übernommen. Dafür wurde ein privater Grünstreifen mit einem Anpflanzgebot von 13 nicht-großkronigen Bäumen parallel zur Margeritenstraße geprüft und mit dem 3. Entwurf festgesetzt.

Unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie im Hinblick auf den Schutz- und Entwicklungsbereich der zukünftigen Bäume ist für die Anpflanzungen im SO3 ein Mindestabstand von 1,50 m + Kronentraufbereich einzuhalten. Weitergehend sind aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der zukünftigen Baumstandorte vorzunehmen, die eine Ausbreitung der Wurzeln in Richtung Gehweg verhindern.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bestandaufnahme wurden auf den artenarmen Zierrasenflächen lokale Bestände der Sandstrohlblume vorgefunden, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der mit der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzfachbeitrages beauftragten Planerin wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Maßnahmefläche von ca. 400 m² festgesetzt, auf der die Aussaat der Sandstrohlblume möglich ist und von der Gutachterin umgesetzt wird (ökologische Baubegleitung).

Auf der Grundlage eines aktuellen Strukturentwurfs des Investors (22.09.2021) wurden zusätzliche klimarelevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Neu zu errichtende Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.

Unter dem Vorbehalt der Sickerfähigkeit des Bodens ist das von Dachflächen des Sondergebietes SO3 anfallende Niederschlagswasser über Rigolen- bzw. Muldensysteme zu versickern.

In den Baufeldern SO1 und SO3 sind auf den Stellplatzanlagen jeweils 2 Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge zu installieren.

6.5. Verkehrskonzept

6.5.1. Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über den Akeleiweg, den Waldmeisterweg sowie den Krokusweg erschlossen. Die am Geltungsbereich südlich angrenzende Margeritenstraße nimmt die Führung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf. An der Margeritenstraße, zwischen Krokusweg und Waldmeisterweg gelegen, befindet sich eine Haltestelle. Ein Radweg ist entlang der Margeritenstraße gemäß der Verkehrsbelastungen von der B 96 bis zum Kreisverkehr (Krokusweg – Margeritenstraße – Tulpenweg) separat ausgebildet.

6.5.2. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich des angrenzenden Straßenraums ausgewiesen. Die Anlage von Straßenbäumen wechselt sich mit den Parkplätzen ab, wobei in der Breite und Länge auch die Aufenthaltsmöglichkeit von Lastzügen berücksichtigt wird.

6.6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Zur Baugestaltung sind nur geringe Festsetzungen aufgenommen worden. Ziel ist eine höhenmäßige Begrenzung mit Rücksicht auf den Stadtrand. Die Dachneigungsfestsetzungen auf den gewerblichen Flächen erlauben einen hohen Spielraum. Sie lehnen sich an gewerbegebietstypische Baumerkmale an, wie Flachdach und geringe Dachneigung bis max. 20°, zur optimalen Ausnutzung der Geschossfläche.

6.6.1. Dächer

Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Dachbegrünung soll zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen sowie die Staubbelastung senken.

Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20 % der Gebäudehöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von mindestens 1,50 m, zulässig.

Im Bebauungsplan wurden in Abstimmung mit dem Investor folgende zusätzliche klimarelevante Maßnahmen zwingend festgesetzt:

- Neu zu errichtende Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.
- Unter dem Vorbehalt der Sickerfähigkeit des Bodens ist das von Dachflächen des SO3 anfallende Niederschlagswasser über Rigolen- bzw. Muldensysteme zu versickern.

Die Wirkung des Daches als oberer Gebäudeabschluss soll in Form und Farbe trotz Aufbauten noch erkennbar sein. Die Anbringung bzw. Aufstellung von Solaranlagen hat sich gestalterisch verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren. Großflächige ebenerdige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.6.2. Gestaltung der Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) besonders zu öffentlich einsehbaren Bereichen abzuschirmen.

Auf eine besondere Abschirmung kann verzichtet werden, wenn diese Stellplätze so eingeordnet werden, dass keine Einsehbarkeit gegeben ist (Anlieferhof).

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (ehemals

BGV C27) § 16 Müllbehälterstandort und DGUV Vorschrift 70 - Fahrzeuge (ehemals BGV D29) § 45 Fahrzeuge sowie die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (ehemals BGI 5104) berücksichtigt werden.

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

7. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Urplanes zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln gelten **mit Ausnahme eines Baufeldes** weiterhin (Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung am 19.07.06, erneute öffentliche Bekanntmachung am 29.10.08, Bekanntmachung am 26.08.15 für rückwirkendes In-Kraft-Treten vom 29.10.08). **Im Baufeld 35.3 wurden die Festsetzungen für den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag und in der Nacht um jeweils 1dB (A) vermindert.**

Für das im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche ausgewiesene Baugebiet (SO) sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) pro m² in dB(A) als Höchstwerte festgesetzt:

SO/Baufeld	Schalleistungspegel L _{Tag} “ (IFSP)	Schalleistungspegel L _{Nacht} “ (IFSP)
SO1/35.1,35.3	64 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
SO2/35.1	64 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
SO3/35.2	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
35.4	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²

: Lärmkontingentierung

Aufgrund der Beibehaltung der baulichen Festsetzungen und der Qualifizierung der nutzungstechnischen wie auch grünordnerischen Festsetzungen **erfolgte lediglich eine marginale Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.**

Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte obliegt dem Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 LBauO M-V).

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bzgl. der vorhandenen Bebauung abgesichert. Die im Zuge der Erweiterungs- und Neubebauungsabsichten erforderlichen Leitungsumverlegungen wurden mit den Neubrandenburger Stadtwerken vereinbart.

Die Leitungen werden innerhalb einer geplanten Stellplatzanlage verlaufen. Im 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im westlichen Teil des SO1 festgesetzt.

8.1. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) in der Regel auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Derzeit kann für den Bereich eine Löschwassermenge von 192 m³/h

über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

Für die Flurstücke 214/789 und 315 (Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7) steht nur eine Löschwasserentnahmemenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Druckabfall auf 1,5 bar im Versorgungsnetz zur Verfügung.

Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.

8.2. 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. Bei Neuanschlüssen oder Änderungen der Einleitmengen ist ein Entwässerungsantrag mit Angaben der Mengen an die Stadt Neubrandenburg zu stellen. Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 WHG ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 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.

Die Niederschlagsentwässerung der Dach-, Verkehrs- und Hofflächen der Sondergebiete SO1 und SO2 soll an die zentrale Regenwässerung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg angeschlossen werden. Für die Einleitung in die Fünfeichener Teiche (EIN02.24) wurde bereits 2019 eine Erlaubnis erteilt, die diesen Bebauungsplan insgesamt berücksichtigt (662-NW-71107-40-2019).

Änderungen an den geplanten einzuleitenden Flächen sind mit den Neubrandenburger Wasserbetrieben als Betreiber der zentralen Regenwasserkanalisation abzustimmen. Es ist die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71107-40-2019 anzupassen, da die Dachflächen des Sondergebietes SO3 nicht mehr zentral entwässern sollen.

Unter dem Vorbehalt der Versickerungsfähigkeit wird folgende zusätzliche zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das von Dachflächen des Sondergebietes SO3 anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen- bzw. Muldensysteme zu versickern.

Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerungsanlage ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet und nachgewiesen werden.

Für die Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde

unter Beachtung der Merkblätter DWA-M153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlage usw.) Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

8.3. Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, Leitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten sowie die Flächen zu diesem Zwecke zu betreten bzw. zu befahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Auf Baum- und tiefwurzelnden Strauchpflanzungen ist in Leitungsnähe zu verzichten. Die Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 sind zwingend einzuhalten. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baumpflanzungen
- mit Verbundpflaster oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und Gehwege.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

8.4. Hinweis

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

9. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädigenden Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen oder Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädigenden Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

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 14.01.1998, 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.

10.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich: ca. 5,42 ha

davon: Sondergebiet 1	ca. 3,88 ha
Sondergebiet 2	ca. 0,54 ha
Sondergebiet 3	ca. 1,00 ha

Anlagen

12. Artenschutzfachbeitrag

13. Umweltbericht