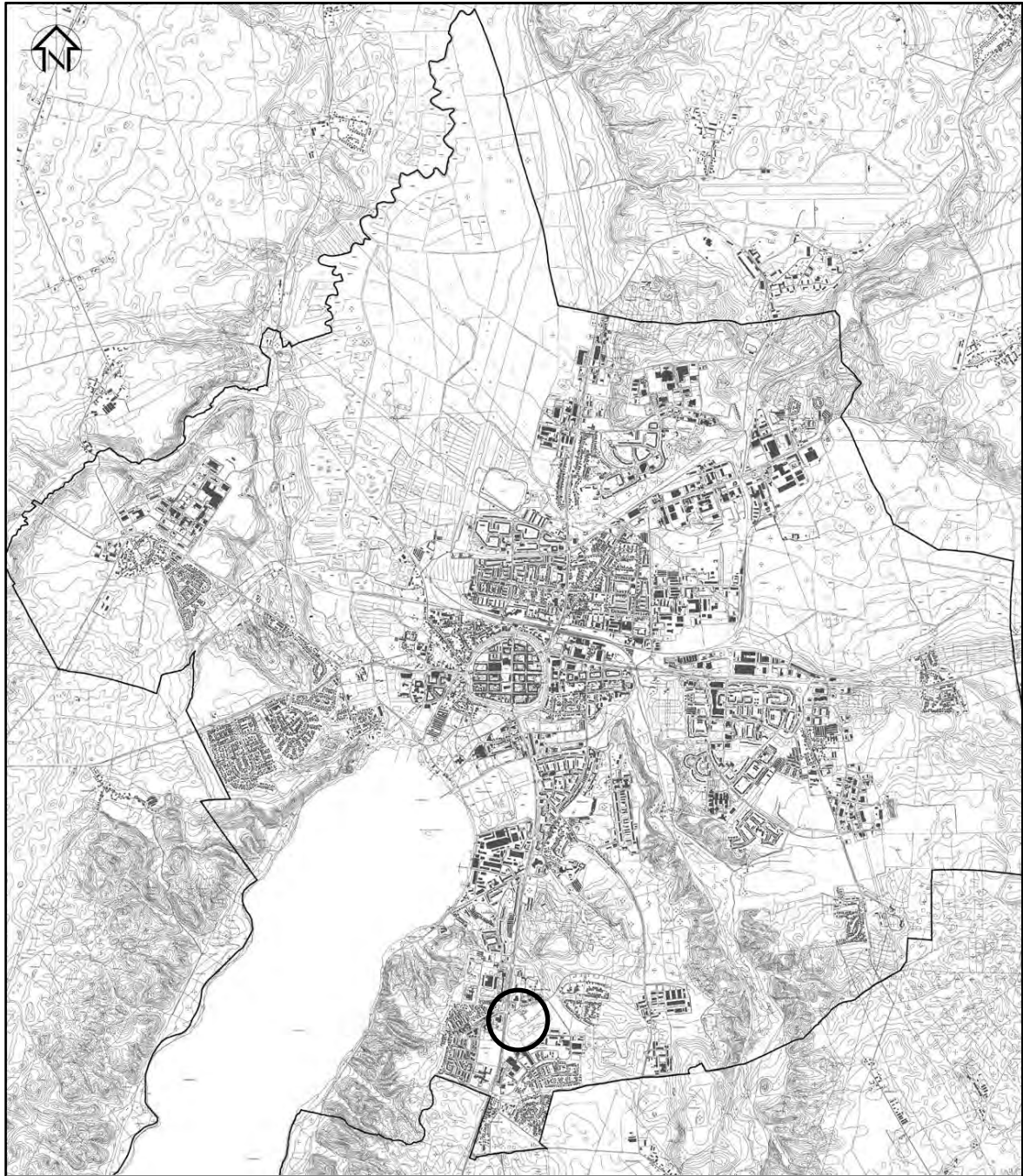




Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

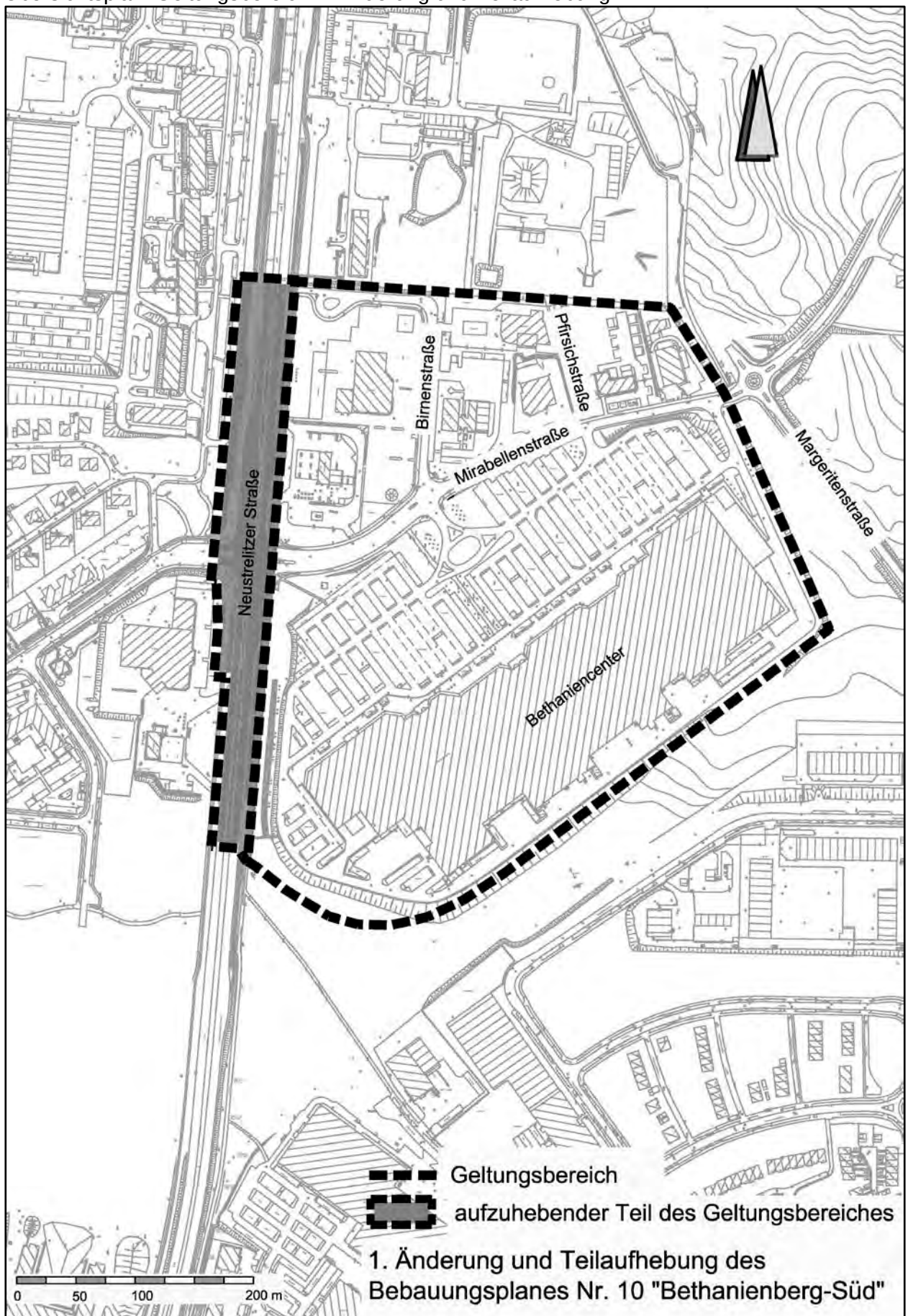
Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 3. Entwurf

Übersichtsplan: Geltungsbereich 1. Änderung und Teilaufhebung



Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“,

1. Änderung und Teilaufhebung 3. Entwurf

Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3. Planverfahren.....	6
2. Grundlagen der Planung.....	7
2.1. Rechtsgrundlagen.....	7
2.2. Planungsgrundlagen.....	8
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen.....	9
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	9
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	10
4.4. Einzelhandelskonzept.....	10
5. Beschaffenheit des Plangebietes	11
5.1. Ausgangssituation	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
6.1. Städtebauliches Konzept.....	12
6.2. Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
6.3. Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.5. Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.....	20
6.6. Verkehrskonzept.....	22
6.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V).....	23
6.8. Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.....	23
6.9. Hinweise	23
7. Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz	23
8. Immissionsschutz	24
9. Ver- und Entsorgung.....	24
9.1. Löschwasserversorgung.....	24
9.2. Leitungsrechte	24
9.3. Telekommunikation	25
9.4. Hinweis	
10. Denkmalschutz.....	25
10.1. Bodendenkmale	25
11. Flächenbilanz.....	25
12. Umweltbericht.....	27
12.1. Einleitung.....	27
12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
12.3. Zusätzliche Angaben.....	34

Anlage 1 Umweltbelange – Bestandserfassung, M : 1 : 1.000 *
 Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *

* Anlage 1 und Anlage 2 zum Umweltbericht nur auf Anforderung bei fachlicher Beteiligung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt FNP i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021	10
Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren	12
Abbildung 3: Untersuchter Standort (Auswirkungsanalyse)	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ (rechtswirksam seit 26.11.1992) zu ändern und einen Teilbereich aufzuheben.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 26.11.1992 sollte Baurecht für ein Fachmarktzentrum geschaffen werden, um den damaligen Fehlbestand an Verkaufsflächen abzudecken und die Kaufkraft in der Stadt Neubrandenburg zu halten.

Folgende Aussagen sind im Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ vom 25.11.1992 zu finden:

Die Verkaufsfläche des Sondergebietes darf 30.000 m² nicht überschreiten. Hinzu kommen Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen, so dass insgesamt 32.610 m² festgelegt werden. Bei der Aufgliederung der Verkaufsflächen sind nachfolgende Branchenobergrenzen mit der Maßgabe nicht zu verletzen, dass die Addition der einzelnen tatsächlichen Verkaufsflächen in keinem Falle Punkt 1., Satz 1 und Satz 2 (Text Teil B) zulässigen 30.000 m² bzw. 32.610 m² Verkaufsfläche überschreiten darf:

SB-Warenhaus	max.	10.000 m ²
Baumarkt und Getränkecenter	max.	10.000 m ²
Möbelfachmarkt	max.	10.000 m ²
Heimelektronik	max.	3.000 m ²
Schuhfachmärkte	max.	1.000 m ²
kleinere Shops, je Shop max. 400 m ²	max.	2.500 m ²

Ein Spielzeugmarkt als zentrumsgefährdende Branche wird ausgeschlossen.

Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen Umnutzungen, die negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht hinreichend bzw. gar nicht geregelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind grundsätzlich möglich.

Aktuelle Umstrukturierungsabsichten des Centermanagements des Bethaniencenters, u. a. auch durch den bundesweiten Verkauf der Real-Märkte bedingt, erfordern eine erneute Änderung des Entwurfs der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (3. Entwurf).

Auch auf der Grundlage aktueller Rechtsprechungen ist ein Umdenken der ursprünglichen Planungsansätze erforderlich. Anstelle der Festsetzung von 4 Sondergebieten wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Daraus ergibt sich insgesamt ein Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes, womit sowohl für die Betreiber des Bethaniencenters, als auch für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen werden soll.

1.3. Planverfahren

Tabelle 1: Verfahrensschritte im Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum /Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	26.09.2013
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	20.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.07.2016 – 10.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	29.06.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (1. Entwurf)	25.05.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 1. Planentwurfs und der Begründung	21.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22.11.2018
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Entwurf)	21.03.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Planentwurfs und der Begründung	24.04.2019
Öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.05.2019 - 03.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.04.2019
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (3. Entwurf)	14.10.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 3. Planentwurfs und der Begründung	27.10.2021
Öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.11.2021 - 07.12.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.11.2021
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
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), 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)
- 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (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 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist 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 15.10.2007 (ABl. M-V Nr. 4400 S. 530)
(Stand 17.02.22)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	2003 – 2008
Stand Kataster:	27.11.2020
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.2009, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.2009)
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung, BS-Nr. 698/38/19 (Stadtanzeiger Nr. 4 vom 24.04.2019)
- Auswirkungenanalyse und gutachterliche Empfehlungen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH - Januar 2016); erweiterte Stellungnahme (August 2018)
- Aktualisierung der Auswirkungenanalyse vom 11.12.2020
- Umstrukturierungsabsichten und Flächenbilanzen des Bethaniencenters vom 27.02.2020 und Aktualisierung vom 10.05.2021
- Fachliche Stellungnahme vom 21.06.2021 zu den Festsetzungsvorschlägen der MEC (Unternehmen der METRO und der ECE) (Stand 10.05.2021) in Bezug auf die Auswirkungenanalyse über die Umstrukturierung des Bethaniencenters im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.2020
- Ergänzende fachliche Stellungnahme zu den Festsetzungsvorschlägen der MEC (Stand: Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.09.2021) in Bezug auf die Auswirkungenanalyse über die Umstrukturierung des Bethaniencenters im Zusammenhang mit der Änderung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.2020 sowie die fachliche Stellungnahme vom 21.06.2021
- Umweltbericht, Umweltbelange – Bestandserfassung (Lageplan M: 1: 1.000) und Artenschutzfachbeitrag, Manthey-Kunhart Freiraumplanung (Januar 2014)
- **Konzept zur Außenbegrünung des Bethaniencenters vom 08.12.2020**

- ***Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Situation des Baumbestandes und Lageplan mit Darstellung von zu erhaltenden, zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäumen vom 26.05.2022***
- ***Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 31.05.2022***
- ***Detailzeichnungen der aktuellen und zukünftigen Baumscheiben auf dem Parkplatz vom 31.05.2022***

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 18,5 ha. Er befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: eine Linie, die 5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 310 in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg, verläuft,
- im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
- im Westen: die östliche Grenze der Bundesstraße B 96.

Die Geltungsbereichsgrenze der Teilaufhebung betrifft die Bundesstraße B 96, da sie fertiggestellt ist und für sie keine Festsetzungen mehr erforderlich sind.

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. Dies wurde durch eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 19.01.2022 bestätigt. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In dem Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, rechtswirksam seit 26.11.1992, wurde als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO) und „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt und auch realisiert. Sie entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021.

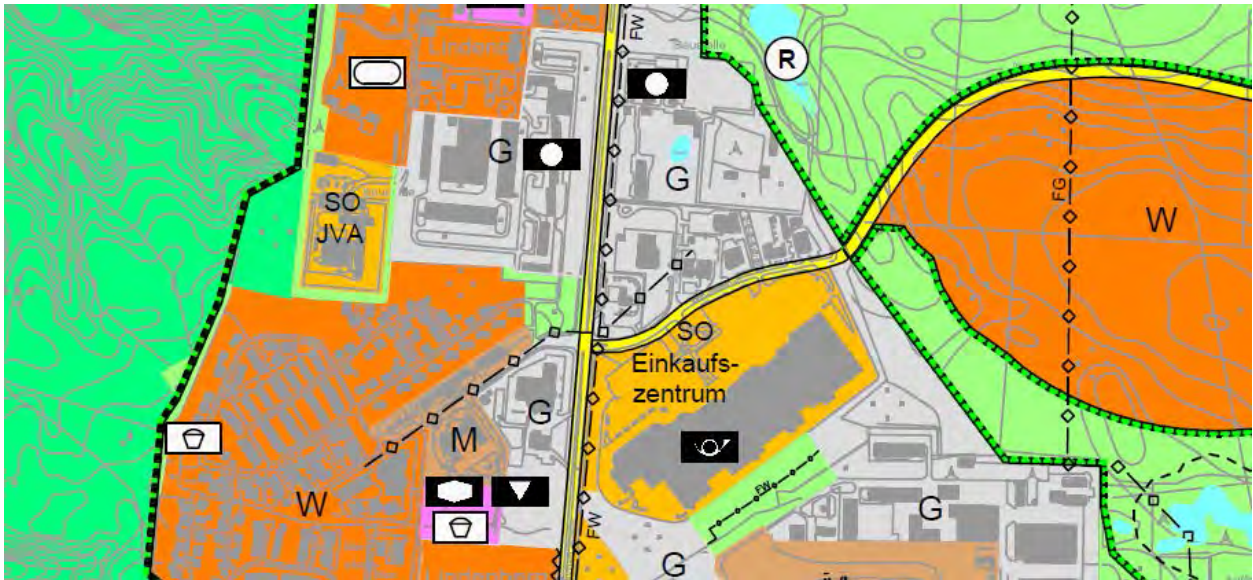


Abbildung 1: Ausschnitt FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021

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 Vier-Tore-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.

4.4. Einzelhandelskonzept

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

Die Einzelhandelslandschaft in Neubrandenburg hat sich seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 1999 gewandelt. Dies betrifft sowohl die räumliche Verteilung und den Umfang

der Verkaufsflächen als auch 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 Neuan siedlungsexpansion (v. a. Lebensmitteldiscounter) erfordert 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.

2020 und 2021 wurden die Bestandsdaten im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu den Umstrukturierungsabsichten und Flächenbilanzen des Bethaniencenters gutachterlich überprüft.

Grundlage hierfür war die unveränderte Größe des Bethaniencenters, da bauliche Erweiterungen nicht vorgesehen sind. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die vorgeschlagenen Steigerungen der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen im Rahmen der Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich eingestuft wurden. Darüber hinaus können nur bis zu einer maximalen Verkaufsflächensumme von ca. 16.500 m² Verkaufsflächen aus der Liste der festgesetzten Obergrenzen der der zentrenrelevanten von ausgewählt werden. Um eine Flexibilität bei der Auswahl zu gewährleisten, liegt die Gesamtsumme der Obergrenzen der einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen höher (21.500 m² Verkaufsfläche).

Da keine zusätzlichen Flächenausweisungen empfohlen werden, widerspricht die Planung nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg.

Künftig sind nur leichte Verschiebungen in der Sortimentskonstellation möglich.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan vom 26.11.1992 wurde umgesetzt, das Gebiet wurde entsprechend den Festsetzungen „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO) und „Gewerbegebiet“ (GE) erschlossen und bebaut.

Das Bethaniencenter liegt im Süden Neubrandenburgs in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 96. Es handelt sich um einen typischen Fachmarktstandort mit großzügigen, kostenneutralen Parkmöglichkeiten. Es wird von der MRC METRO ECE (Centermanagement GmbH und Co.KG) betrieben. Die Distanz zur Innenstadt beträgt rund 5 km.

Insgesamt werden Waren auf rund 31.000 m² angeboten. 30 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf das Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf, 21 % auf den Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf. Drittgrößte Flächeneinheit ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich mit 10 %. Die Leitbetriebe sind der Real-Markt, der OBI Bau- und Heimwerkermarkt sowie die Fachmärkte Möbel Roller, Adler, Deichmann, Hammer und Reno.

Das Bethaniencenter als städtebaulich definiertes B-Zentrum (Stadtteilzentrum) übernimmt aufgrund seiner Größe und Lage neben der überregionalen Versorgung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Lindenberg, Lindenberg-Süd, Steep, An der Landwehr) und die Versorgung der Beschäftigten größerer Arbeitsstätten (z. B. Behördenzentrum, Deutsche Rentenversicherung, Gewerbegebiet Bethanienberg-Süd) mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer Tankstelle, zwei Autohäusern, einem Autoverleih, der DEKRA, einem Dienstleistungsbetrieb und einer Glaserei.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Nördlich des Bethaniencenters liegt ein Gewerbegebiet (GE). Hier befindet sich überwiegend Kfz-affines Gewerbe ohne größere Einzelhandelsnutzungen. Derzeit sind dort eine Tankstelle, zwei Autohäuser, ein DEKRA-Stützpunkt, eine Autoglaserei sowie eine EuropCar-Servicestation zu finden. Die aktuell vorhandenen Verkaufsflächen oder einzelhandelsaffinen Flächen werden aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch bewertet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen präzisere Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum getroffen werden, um negative Auswirkungen für die Innenstadt abzuwenden. Des Weiteren soll durch gezielte Festsetzungen das Potenzial an Flächen im Gewerbegebiet (GE) nutzbarer gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Lindenbergviertel“ und des Stadtteilzentrums „Bethaniencenter“. Deshalb sind schwächende Nahversorgungsnutzungen im Gewerbegebiet auszuschließen. Die Entwicklung des Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet sollen gesichert werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Neubrandenburger Zentren und Versorgungsstandorte durch die bestehende Sortimentsstruktur im Bethaniencenter betroffen sind, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. Dieser Grad des Ausmaßes ist durch den Vergleich von Verkaufsflächen, Betriebsformen und räumlicher Nähe eingrenzbar.

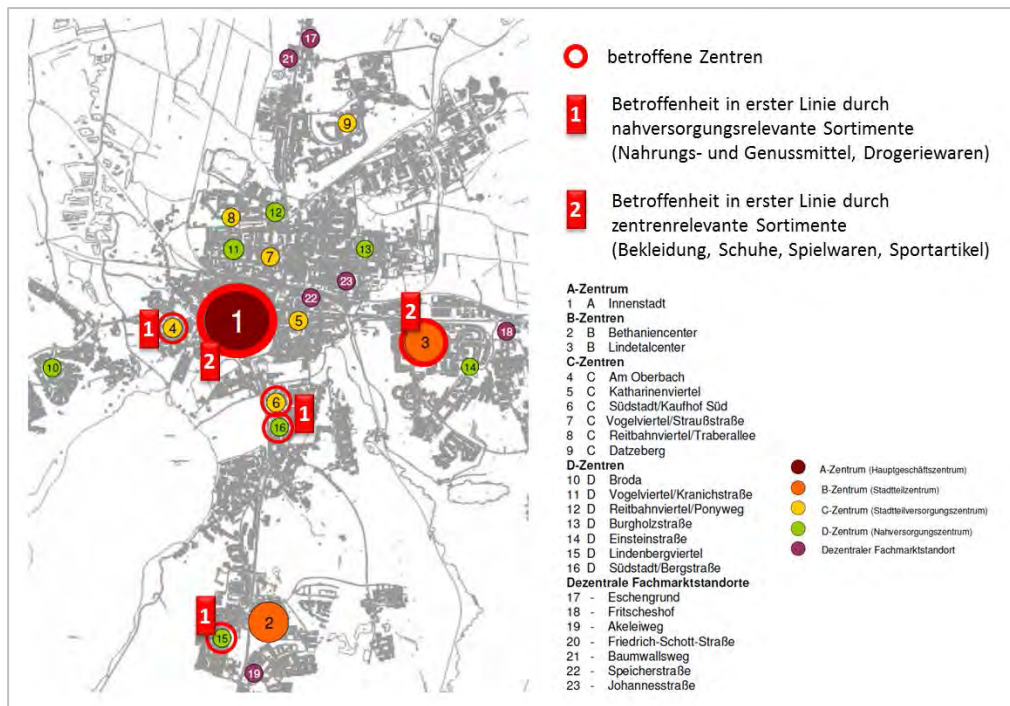


Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren

Betrachtet man die aktuellen städtebaulichen Auswirkungen des Bethaniencenters auf die Neubrandenburger Zentrenstruktur, vor allem vor dem Hintergrund stagnierender Einwohnerzahlen

und anwachsender trading-down-Tendenzen (Abbau des Leistungsniveaus, Leerstände..) so ist eine Anpassung des Bebauungsplanes unabdingbar. Eine erste Begutachtung der Umstrukturierungsabsichten des Bethaniencenters sowie eine Bewertung der Verträglichkeit erfolgte bereits 2016 durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH und wurde 2020 und 2021 anhand der Abstimmungen in der Verwaltung und dem Bethaniencenter aktualisiert. Primär wurde auf die Umsatzlenkungen innerhalb der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und somit auf die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche abgestellt.

Um zeitgleich einen Bestandsschutz und eine gewisse Flexibilität für das Centermanagement zu erhalten, sind künftig Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente einzusetzen. Zudem ist eine konsequente Trennung zwischen SO-Gebiet und den GE-Gebieten weiterhin notwendig.

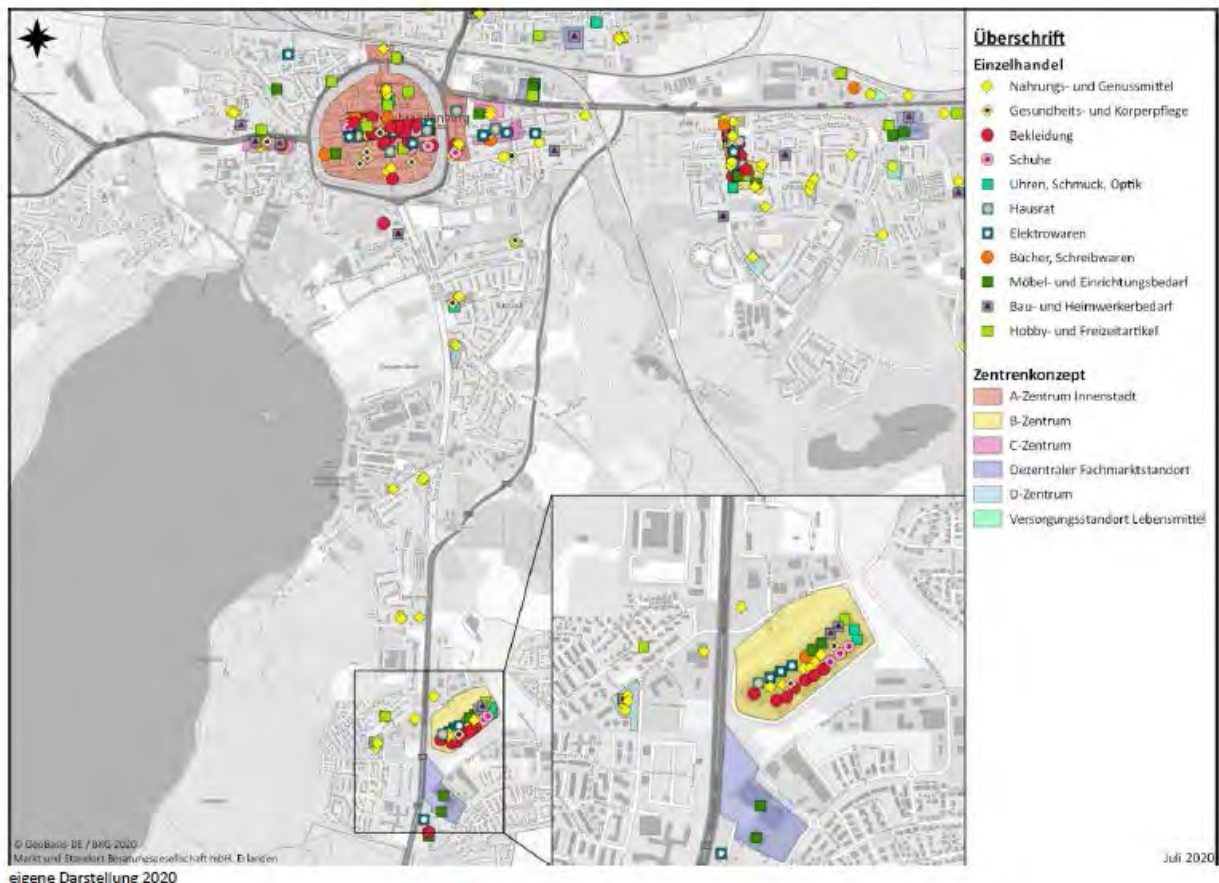


Abbildung 3 untersuchter Standort (Auswirkungsanalyse Markt und Standort Beratungsgesellschaft 11.12.20)

Die geplante Umstrukturierung des Bethaniencenters verfolgt laut Betreiber verschiedene Entwicklungsschwerpunkte und Zielsetzungen. Neben der Standortaufgabe des Real-Marktes laufen gleichzeitig viele Mietverträge mit langjährigen Mietern aus. Die neuen Angebotsstrukturen sollen baurechtlich durch den 3. Entwurf der Bebauungsplanänderung gesichert werden. Die durch die Stadt in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse soll die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Sortimente prüfen.

Aus gutachterlicher Sicht war das Bemühen, um eine langfristige, absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Bethaniencenters, innerhalb des definierten städtebaulich verträglichen Rahmens, positiv für die Versorgung mit Einzelhandelsangeboten in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu bewerten.

Im engen Austausch zwischen Betreiber, Gutachter und Stadtverwaltung wurde ein Festsetzungsvorschlag erarbeitet, der den Empfehlungen des Gutachters folgt und eine Flexibilität des Vermieters ermöglicht. Eine angemessene Reaktion auf noch nicht absehbare Marktherausforderungen wäre auf dieser Grundlage möglich (3. Entwurf).

Die aktuelle gutachterliche Stellungnahme vom 10.05.21 enthält Festsetzungsempfehlungen für Verkaufsflächenobergrenzen für 11 zentrenrelevante Sortimentsgruppen entsprechend der Neubrandenburger Liste aus dem Einzelhandelskonzept, die im 3. Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt wurden.

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes werden die zentrenrelevanten Sortimente auf 16.500 m² Verkaufsfläche begrenzt. Für die einzelnen Sortimentsgruppen sind jeweils Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden. Insgesamt umfassen diese 21.500 m² Verkaufsfläche.

Um eine größere Flexibilität des Bethaniencenters zu ermöglichen ist aus diesem Pool der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimentsgruppen eine Auswahl möglich. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen darf insgesamt 16.500 m² nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen:

1.1.1 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m² zulässig. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden.

Tabelle : zentrenrelevante Sortimente mit maximal zulässiger Verkaufsfläche

Sortimentsgruppe	maximal zulässige Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	6.700
Gesundheit und Körperpflege	1.700
Bekleidung und Lederwaren	3.800
Schuhe	1.400
Uhren, Schmuck, Optik	400
Haushaltswaren, Glas Porzellan	1.600*
Elektrowaren	2.700
Bücher, Schreibwaren	700
Möbel und Einrichtungsbedarf	600
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenk-artikel	
Bau- Garten und Heimwerkerbedarf	**
- Schnittblumen und Blumengebinde	100
Hobby und Freizeitartikel	**
- Sportartikel, Sportbekleidung und- schuhe	1.100
- Spielwaren	700

* beinhaltet auch zentrenrelevante der großflächigen Anbieter (Baumarkt und Möbelhaus)

**nicht zentrenrelevant, Ausnahmen zentrenrelevante Randsortimente siehe Tabelle

Quelle: Empfehlung Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Erläuterung zentrenrelevante Sortimente:

Diese Warengruppen sind i. d. R. für einen für die Verbraucher*innen attraktiven Branchenmix notwendig. Sie sorgen für höhere Frequenzen und ziehen Kundenpotenziale aufgrund ihrer Ausstrahlungskraft aus dem gesamten Einzugsgebiet. 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 Randsortimente:

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.

Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept)

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

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundes- amtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils unterge- ordnete)
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

Im Sondergebiet Einkaufszentrum Bethaniencenter sind folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig:

Tabelle: nicht-zentrenrelevante Sortimente mit maximal zulässiger Verkaufsfläche

Sortimentsgruppen	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
Möbel- und Einrichtungsbedarf	10.000
Bau-, Garten- und Heimwerker-Bedarf	10.000
Gesamt	20.000

Erläuterung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

Dabei handelt es sich i. d. R. um solche Waren, die die zentralen Standorte nicht oder nicht mehr prägen. Zudem handelt es sich bei diesen Sortimenten oftmals um Angebote, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit (z. B. Möbel oder Baustoffe) nicht an integrierten Standorten angeboten werden können.

Quelle: Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept)

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, Möbelsstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpa-pier (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)	
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

6.2. Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sondergebiet bildet eine Einheit und besteht nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück (Bethaniencenter). Es zeichnet sich durch ein gemeinsames Konzept, durch ein einheitliches Management aus. Die Eigentümerstruktur ist nicht ausschlaggebend. Die Eigentumsverhältnisse können sich zwar ändern, das Eigentum bleibt stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen (BVerwG, Urteil vom 03.04.08 - CN § 07-BVerwG 131, 86, Rn. 17).

6.2.1. Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt:

Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u. ä. alleiniger Betriebszweck ist (selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser) sind unzulässig. Damit soll der bestehende kleinteilige gewerbliche Nutzungsmix gesichert und stadtgestalterisch ungünstige Nutzungen an der südlichen Stadteinfahrt vermieden werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), soll die vorhandene Nutzungsmischung auch für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) soll das Gebiet darüber hinaus auch für weitere kleinteilige verträgliche Nutzungsarten offenstehen. Anlage für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), sofern diese sich ihrer Eigenart nach dem bestehenden kleinteiligen gewerblichen Nutzungsmix unterordnen. Damit soll die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und stadtgestalterisch ungünstige Nutzungen an der südlichen Stadteinfahrt vermieden werden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur als Verkaufsstätten zulässig, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind sowie eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet sind von dieser Beschränkung Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge ausgenommen.

Gegenstand der Festsetzung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Maßgeblich für diese Festsetzung ist das Konzentrationsgebot von Einzelhandelsflächen auf die bestehenden Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche). Ziel ist es, die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Weiterer Gegenstand der Festsetzungen ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbstständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsstätte ist nur dann zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb steht und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnet.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Zeitgleich handelt es sich auch um eine ausnahmsweise zulässige Verkaufsflächenfestsetzung - im vorliegenden Fall bei einer Obergrenze von 200 m² Verkaufsfläche. Mit dieser Größe 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 02.6.10 – 7A 295/09). Ausnahmsweise zugelassen werden können Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, in denen zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste verkauft werden, unzulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich mit zentrenrelevantem Kernsortiment ganz oder

teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig. (Siehe Tabelle: nahversorgungsrelevante Sortimente Seite 14 der Begründung)

Folgende Festsetzungen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen:

6.3. Maß der baulichen Nutzung

6.3.1. Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse: 2
- Grundflächenzahl: 0,6
- Oberkante der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m

Im Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Gebäudehöhe mit 12 m als Höchstmaß über Gelände vorgegeben, um der damaligen Stadtrandlage und der topografischen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen.

6.3.2. Gewerbegebiet

- Zahl der Vollgeschosse: 2 und 3
- Grundflächenzahl: 0,8
- Oberkante der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m

Im Gewerbegebiet sind max. zwei oder drei vollgeschossige Gebäude zulässig (s. Planzeichnung), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Gebäudehöhe mit 12 m sind als Höchstmaß über Gelände vorgegeben, um der damaligen Stadtrandlage und der topografischen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1. Sondergebiet

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Verkaufsflächen konnten innerhalb der bisherigen Flächen umgesetzt werden. Im Rahmen des flächensparenden Bauens und des Schutzgutes Boden wird von einer weiteren Versiegelung durch bauliche Anlagen Abstand genommen. Die Anpassung erfolgt auf Grund der Gegebenheiten vor Ort und zum Schutz der angepflanzten und **neu anzupflanzenden** Bäume. Die Umsetzung der festgesetzten Verkaufsflächen lässt sich weiterhin innerhalb der Baugrenzen realisieren.

Abweichende Bauweise: Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, um Entwicklungen zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen.

Die aufgeführten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen vollständig untergebracht werden können:

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
- Parkplatzschranken
- Kinderspielgeräte
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder mit Einhausung/Überdachung
- Ladestationen für Elektromobilität

6.4.2. Gewerbegebiet

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Abweichende Bauweise: Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, um Entwicklungen der Gewerbebetriebe zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

6.5. Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Festsetzungen, wie die zulässigen Nutzungen und Überbauungen des Bebauungsplanes vom 25.11.92, wurden vollumfänglich umgesetzt. Die realisierten Versiegelungen bewegen sich bereits im nahezu maximal zulässigen Bereich. Da alle umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes erhalten bleiben, werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungen, keine zusätzlichen Immissionen und somit keine zusätzlichen Wirkungen auf Natur und Landschaft verursacht.

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.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde im Auftrag des Eigentümers die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben.

Die gutachterliche Untersuchung des Baumbestandes bescheinigt eine extrem schlechte Vitalität, Vergreisungs- und Absterbeerscheinungen, begründet durch zu kleine Pflanzlöcher, zum Großteil mit Recycling-Beton gefüllt.

Die Notwendigkeit der Optimierung durch vergrößerte Pflanzflächen mit einem geeigneten Substrat wurde empfohlen.

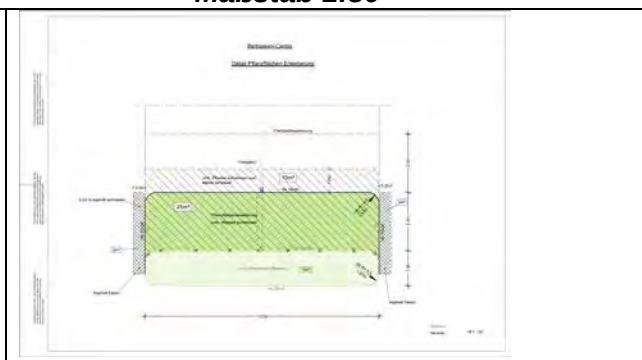
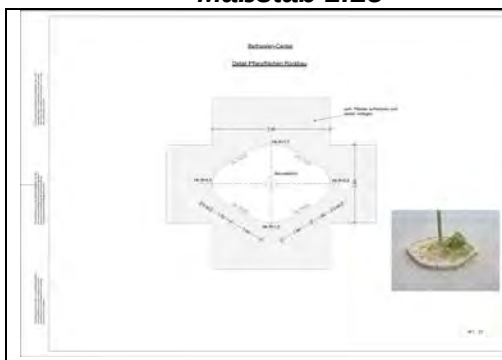
In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird die Baumanzahl mit standortangepassten Baumarten im eingereichten Lageplan zugunsten vergrößerter Pflanzgruben reduziert um weiterhin eine hohe Stellplatzanzahl vorhalten zu können.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zu erhaltende und anzupflanzende Bäume festgesetzt.



Maßstab 1:25

Maßstab 1:50



Im Ergebnis wird insgesamt die versicherungsfähige Fläche vergrößert und die Qualität der Grünfläche durch artgerechte Entwicklungsmöglichkeiten der Bäume deutlich verbessert.

Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste 1 - Sträucher für Wildhecken: Sträucher mindestens 1 x v, Höhe 60 - 120, Heister mindestens 1 x v, Höhe 150 – 200

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| - Echter Kreuzdorn | - Rhamnus catarticus |
| - Faulbaum | - Frangula alnus |
| - Feldahorn | - Acer campestre |
| - Gewöhnliche Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| - Gewöhnlicher Schneeball | - Viburnum opulus |
| - Haselnuss | - Corylus avellana |
| - Hundsrose | - Rosa canina |
| - Korb-Weide | - Salix viminalis |
| - Ohr-Weide | - Salix aurita |
| - Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| - Roter Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| - Sanddorn | - Hippophae rhamnoides |
| - Schlehe | - Prunus spinosa |
| - Sal-Weide | - Salix caprea |
| - Zweigriffeliger Weißdorn | - Crataegus laevigata |

Artenliste 2 - Laubbäume für Stellflächen und Ersatzpflanzungen, Stellplätze und Grundstücke: Hochstamm, mindestens 3 x v, Stü 12 – 14

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Baumhasel | - Corylus colurna |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Hängebirke | - Betula pendula |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| - Platane | - Platanus x hybrida |
| - Winterlinde | - Tilia cordata |
| - Rotblühende Kastanie | - Aesculus carnea |
|
 | |
| - Spitzahorn | - Acer platanoides |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Trauben-Eiche | - Quercus petraea |

Im Ergebnis der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme wird eine standortgerechte Auswahl folgender Baumarten empfohlen:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - Purpur-Erle | - Alnus x spaethii |
| - Baumhasel | - Corylus colurna |
| - Ulme "Rebona" | - Ulmus Rebona" |
| - Ulme "Columella" | - Ulmus "Columella" |

Die als Festsetzungen neu aufgenommenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen resultieren aus der laut aktuellem Bebauungsplan möglichen Beseitigung oder Veränderung von Gebäuden und Gehölzen mit Lebensraumpotenzial für Fledermaus- und Vogelarten. Bei Beachtung bzw. Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist ein Konflikt mit den Verboten nach § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Nach § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu

kompensieren. Da keine erhöhten Versiegelungen und Immissionen durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden und artenschutzrechtlichen Verboten durch Vermeidungsmaßnahmen vorgebeugt wird, erfolgt kein Eingriff, der auszugleichen wäre.

Nachfolgend die Ergebnisse aus dem Artenschutzfachbeitrag in tabellarischer Auflistung:

Sie stellt die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation gegenüber.

Tabelle: Erwartete Eingriffe und erforderliche Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag

Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustandes		
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Eingriffsbeurteilung
Flora Fauna	Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Nutzungsfestsetzungen geändert. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen Versiegelungen und Immissionen verursacht. Artenschutzrechtliche Konflikte könnten sich aus Veränderungen bestehender Gebäude oder Gehölze ergeben. Diesen Konflikten, welche keine Folge der Bebauungsplanänderung wären, wird mit Vermeidungsmaßnahmen vorgebeugt.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.

Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe		
Schutzgut	Maßnahmen und Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung	Kompensationsmaßnahmen
Flora	neu: zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen zu Bäumen und Baumreihen und zu drei Flächen am Plangebietsrand neu: Anpflanzgebot für ausgefallene Bäume	<i>Festsetzung zur Stellflächenbepflanzung wird dem Ergebnis und den Empfehlungen der aktuellen gutachterlichen Bewertung angepasst.</i>
Fauna	neu: Begehungen im Vorfeld von Bauarbeiten zu avifaunistischen Arten und Fledermäusen	neu: nach Begehungen im Vorfeld von Baumaßnahmen eventuell Herrichtung von Ersatzlebensstätten

6.6. Verkehrskonzept

Fließender Verkehr

Die Haupteinschließung erfolgt über die Mirabellenstraße. Sie führt von der Bundesstraße B 96 durch das Plangebiet. Von hier aus ist im Norden das Gewerbegebiet durch die Birnenstraße und die Pfirsichstraße erschlossen. Im Süden ist die Stellplatzanlage des Einkaufszentrums durch drei Zufahrten zu erreichen.

Wie auch bereits im Bebauungsplan von 1992 wurde im Westen der Mirabellenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiermit soll die Flüssigkeit des Verkehrs von und zur Bundesstraße B 96 und damit die Verkehrssicherheit geregelt werden.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze befinden sich einseitig entlang der Birnenstraße und beidseitig in der Pfirsichstraße. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Einkaufszentrum vorhanden.

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

Dachbegrünungen sind zulässig. Die Dachbegrünung soll zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen und die Staubbelastung senken.

6.8. Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.

Auf Dächern müssen sie 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 50 % der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1 m, zulässig. Großflächige ebenerdige Solaranlagen sind nicht zulässig. Die Anbringung bzw. Aufstellung von Solaranlagen hat sich gestalterisch verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBau M-V)

6.9. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Allerdings wird von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise aufgebaut. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Ebenfalls zu schützen sind Grenzmarken gemäß § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Lageänderung und Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Die untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 310 in der Flur 7 ein Festpunkt (TP-Nr.: 872033810) des geodätischen Festpunktfeldes liegt. Es ist darauf zu achten, dass der Festpunkt weder entfernt noch beschädigt wird. Die Festlegungen des § 26 Abs. 1 - 9 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.10 (GVObI. M-V S. 713), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.05.18 (GVObI. M-V S. 193, 204), sind zu beachten.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Boden-Schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Sinne von Überschreitungen der **Immissionsrichtwerte (IRW)** der TA-Lärm. Es gibt keine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum o. g. Bebauungsplan. Die nächstgelegenen Wohngebiete in den rechtswirksamen Bebauungsplänen:

- Nr. 7 „Lindenberg-Süd“
- Nr. 16.1 „An der Landwehr“, 3. Änderung
- Nr. 16.2 „An der Landwehr-Wohnpark“ und
- Nr. 82 „Steep“

sind sämtlich durch dazwischenliegende Grünflächen, Gewerbe-, urbane oder Mischgebiete relativ weit entfernt von den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 10 gelegen, so dass eine Überschreitung der **Immissionsrichtwerte** durch die Schallemissionen ausgehend von den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 10 unwahrscheinlich ist.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 findet zulässigerweise die Anlieferung von Waren auch nachts statt. Eine diesbezügliche punktuelle Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 hat gezeigt, dass auch bei der relativ unwahrscheinlichen, gleichzeitigen Anlieferung zweier Verkaufseinrichtungen keine Überschreitung der **Immissionsrichtwerte** an den nächstgelegenen Wohnhäusern im urbanen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 auftritt.

Auf Grund der bestehenden Gewerbegebiete besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber von außen einwirkenden Geräuschen wie z. B. von der Bundesstraße B 96, Neustrelitzer Straße. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes ist dabei analog einem Gewerbegebiet einzuschätzen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bzgl. der vorhandenen Bebauung abgesichert. Die vorhandenen Leitungssysteme *Anlagen und Kabeltrassen* haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz. **Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Ver- und Entsorgungsträger bezüglich der genauen Lage zu kontaktieren.**

Sie befinden sich überwiegend in den Straßenverkehrsflächen.

- Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser
- Versorgung mit Fernwärme
- Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation

9.1. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Für das Grundstück des Bethaniencenters beträgt die Menge 192 m³/h.

9.2. Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Auf Baum- und tiefwurzelnden Strauchpflanzungen ist in Leitungsnähe zu verzichten. Die Mindestabstände gemäß Regelwerk GWQ 125 sind zwingend einzuhalten.

9.3. Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Telekom. Zum Teil, u.a. im Bereich des Gewerbegebietes, liegen diese in Baufeldern. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH (T NL Ost, Ressort PTI 23) bzgl. der genauen Lage zu kontaktieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

9.4. Allgemeine Hinweise

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

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu vorhandenen Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen generell Such und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufs und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht gefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers anzustimmen.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) MV nachrichtlich bekannt. 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 ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Weitere Informationen können bei den entsprechenden Ämtern eingeholt werden.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Flächenbilanz

Ursprünglicher Geltungsbereich	206.225,62 m ²
Aufzuhebender Geltungsbereich	23.887,87 m ²
Aktueller Geltungsbereich	182.337,75 m ²
Aktueller Geltungsbereich, gerundet	ca. 18,2 ha

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsfläche in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche in m ²
Gewerbegebiet	41.117,19	34.448,59
Sondergebiet	120.837,71	69.644,17
Verkehrsflächen	12.045,99	
Grünflächen	8.335,21	
gesamt	182.336,10	104.092,76

12. Umweltbericht

12.1. Einleitung

Basierend auf der Projekt-UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20.07.2004 das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 des BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

12.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden Neubrandenburgs östlich der Bundesstraße B 96. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat ein Verfahren zur 1. Änderung des seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg eingeleitet. Ziel der Änderung ist die Entlassung der Bundesstraße B 96 und ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich sowie die Änderung von Nutzungsfestsetzungen und die Aktualisierung des Bebauungsplanes auf neueste Rechtsvorschriften. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist 18,2 ha groß.

Alle umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes wie die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 %, die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse mit II bzw. III und der Firsthöhen auf maximal 12 m über vorhandenem Gelände sowie die meisten nutzungsrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden dem Bestand angepasst. Demzufolge werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungen und keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine zusätzlichen, zu den durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen, Wirkungen einher.

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

- Entsprechend dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482), sind artenschutzrechtliche Belange und Belange der Eingriffsregelung zu prüfen. Die ökologische Ausgangssituation stellt den aktuellen Stand des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ dar. Alle hier aufgeführten Nutzungen und Festlegungen sind Grundlage der Betrachtungen.
- Die durch das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 02.07.2013 durch Art. 1 G vom 08.04.2013 I 734, bestimmten Grenzwerte sind bei der Erzeugung von Lärm und Gerüchen einzuhalten.
- Die Vorsorgegrundsätze aus § 1 zum sparsamen Umgang und Schutz des Bodens vor schädlichen Einflüssen des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V 04.07.2011) sind zu beachten.
- Laut 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes Neubrandenburg aus dem Jahr 2006 sollen die Gewerbegebiete des Plangebietes zu Gewerbegebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1. Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Untersuchungen

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsräumen (entsprechend Hinweisen zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999) und zu Detaillierungsgraden der Untersuchungen beruht darauf, dass in allen Wirkzonen keine zusätzlichen Wirkungen zu erwarten sind. Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes und aufgrund der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Tabelle: Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Untersuchungsgebiet	Detaillierungsgrad
Mensch	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Landschaftsbild	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Wasser/Boden	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Klima/Luft	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Fauna	UG= GB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalysen der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna
Flora	UG= GB	Darstellung geschützter Elemente und der derzeit vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet
Kultur- und Sachgüter	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Schutzgebiete	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen

12.2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

12.2.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

Das Bebauungsplangelände befindet sich auf der Fläche eines vorhandenen, genutzten Gewerbe- und Sondergebietes innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße B 96 und ihre Nebenanlagen. Daran schließt sich das Wohngebiet „Lindenberg-Süd“ an. An die südliche und südöstliche Plangebietsgrenze bis zur Mirabellenstraße grenzt das Gewerbe- und Mischgebiet „An der Landwehr“ mit einem ca. 25 m breiten Grünstreifen und daran anschließend mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Östlich der Margeritenstraße, der Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet „Bethanienberg-Süd“ und dem Gebiet „An der Landwehr“, erstreckt sich das Wohngebiet „Steep“ zunächst mit etwa 100 m breiten Grünflächen. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich lockere Bebauung (Betrieb für Bau und Liegenschaften, Landeszentralkasse), welche laut Landschaftsplan zu einem Gebiet mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden soll.

Der folgende unbebaute Landschaftsraum ist als Maßnahmenfläche zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst vorhandene Gewerbeflächen bestehend aus einer Tankstelle, zwei Autohäusern, einem Autoverleih, der DEKRA, einem Dienstleistungsbetrieb und einer Glaserei sowie das als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzte Bethaniencenter und ist durch die Immissionen dieser und der umgebenden Nutzungen vorbelastet. Die Fläche liegt inmitten von Bebauung und Zuwegungen. Die darüber hinaus gehende Umgebung ist als Stadtrand landschaftlich reizvoll. Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzungen keinen Erholungswert.

12.2.2.2. Biotoptypen/Pflanzen

Etwa 500 m südwestlich des Plangebietes, an der Landwehr westlich der Bundesstraße B 96, beginnt das Landschaftsschutzgebiet Tollensebecken (Neubrandenburg-Stadt) und das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Das FFH-Gebiet DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ erstreckt sich mit der östlich der Bundesstraße B 96 gelegenen mit alten Eichen bestandenen Landwehr bis 500 m südlich des Plangebietes. Keines dieser Schutzgebiete wird in die Untersuchungen mit einbezogen, da die Wirkungen der 1. Änderung 2. Entwurf des Bebauungsplanes diese nicht erreichen werden.

Als Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurde von Oktober bis November 2013 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebietes kartiert und sind im Anhang 1 des Umweltberichtes „Karte der Biotoptypen“ dargestellt:

- PWX - Die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten sind der südliche und südöstliche Teil, der laut aktueller Festsetzung geforderten Abpflanzung an der Plangebietsgrenze, welcher zu einem großen Teil aus Weiden zudem aus Feldahorn, Birken, Sanddorn, Wildrosen und vereinzelt Kiefern besteht sowie der nördliche Teil der laut aktueller Festsetzung geforderten Abpflanzung an der Plangebietsgrenze. Die Flächen befinden sich am Wendehammer (Birnenstraße) und auf dem östlichen eingefriedeten Grundstück der Glaserei. Die Gehölze dehnen sich zum Teil bis auf die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen aus. Am Wendehammer herrschen die Baumarten Weiden und Birnen vor; auf dem östlichen Grundstück besteht eine Mischung aus Weiden, Birken, Kiefern und anderen Koniferen.
- PHZ - Die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen sind Hainbuchenhecken an der Nordseite des Ostteiles der Mirabellenstraße und Rotbuchenhecken auf dem Tankstellengrundstück.
- PHW - Die Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten ist die Thujahecke östlich der Pfirsichstraße.
- PHY - Die Siedlungsgebüsche aus nichtheimischen Gehölzarten sind alle weiteren Gehölzflächen im Plangebiet, welche überwiegend aus niedrigen Gehölzen wie Schneebeeren, Zwergmispeln, Fingerstrauch, Kriechwacholder, Liguster, Bodendeckerrosen und Berberitzen bestehen.
- GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten sind die intensiv gemähten Freiflächen.
- OIG - Gewerbegebiet sind die Gebäude im Plangebiet.
- OVL - Straße sind die Straßen des Plangebietes.
- OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche sind die versiegelten Freiflächen außer den Straßen.
- OVF - Rad- und Fußweg.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes bilden Straßen- und Parkplatzbepflanzungen. Diese erstrecken sich entlang der Erschließungsstraßen und der Stellflächen. Neben den Platanen im Stellplatzbereich des Bethaniencenters wurden entlang der Fahrgassen Linden, Eichen, Kastanien, Ahorn und Vogelbeere gepflanzt. Die Bepflanzung an der Ostseite der Bundesstraße B 96 wurde im Bereich des Plangebietes in Form einer Lindenreihe vorgenommen. Weiterhin erfolgten Pflanzungen mit Platanen an der Pfirsichstraße, Pflanzungen mit Linden an der Mirabellenstraße, Eichenpflanzungen an der Birnenstraße und umfangreiche Hainbuchen-, Eichen- und Birkenpflanzungen entlang der befestigten Flächen auf dem Grundstück der DEKRA.

Die Bäume sind alle etwa 15 bis 20 Jahre alt. Fast keines der in großer Zahl vorhandenen und relativ gut entwickelten Exemplare weist einen Stammdurchmesser von über 30 cm auf. Am dünnstämmigsten sind die Bäume auf dem Parkplatz des Bethaniencenters mit 5 bis maximal 15 cm Stammdurchmesser. Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der nördlichen Gewerbegebiete sind etwas jünger und mit 15 bis 20 cm etwas dünnstämmiger. Die Gehölze in den Plangebietsanpflanzungen sind überwiegend dünnstämmige Heister. Im Plangebiet befinden sich fünf Bäume mit einem Durchmesser von über 30 cm. Es handelt sich hierbei um eine Weide auf dem Grundstück der Glaserei, eine Weide an der Ecke der Birnenstraße, eine Vogelkirsche am Fußweg Ecke Bundesstraße B 96/Mirabellenstraße – Bethaniencenters, eine

Zierkirsche auf der Grünfläche zwischen Autohaus und Bundesstraße B 96 und eine Vogelkirsche im westlichen Bereich der südlichen Plangebietsanpflanzung. Bäume, die entlang öffentlicher oder privater Verkehrsflächen stehen, stellen nach § 19 des NatSchAG MV geschützte Baumreihen oder Alleen dar und sind entsprechend im Bestandsplan gekennzeichnet. Die Bäume wurden zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt.

Im Rahmen der landesweiten Erfassung geschützter Biotope wurden im Plangebiet zwei Bereiche kartiert. Es handelt sich hierbei um die Einordnung jüngerer Weiden an der Westgrenze des Grundstückes der Glaserei mit der Nummer NBG00674 und die eines lockeren Weidenaufwuchses im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze südlich der Mirabellenstraße mit der Nummer NBG00675 als Feldgehölze. Die Biotoptypen wurden 2001 kartiert. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits der Bebauungsplan Nr. 10 und auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 16.1. Insofern war eine Einordnung der o. g. Biotope als gesetzlich geschützt nicht gerechtfertigt, da sich die Gehölze bereits in Siedlungslage befanden. Der Biotop NBG00674 war zum Zeitpunkt der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht mehr vorhanden. Der Biotop NBG00675 befindet sich innerhalb einer aktuell als Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche, für welche der Umweltbericht die Festsetzung zur Erhaltung empfiehlt.

12.2.2.3. Tiere

Es wurden alle Gebäude, Freiflächen sowie Gehölze auf potenzielles Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebrütender Vögel sowie von Bodenbrütern auf potenzielles Vorkommen geprüft. Weiterhin wurde eine Einschätzung der Lebensraumsituation im Plangebiet für Amphibien, Zauneidechse, Eremiten und Falter vorgenommen (Relevanzprüfung).

Tabelle: Orte mit Fledermauspotenzial im Plangebiet

Straße, Nr., (Flurstück)	Ort mit hohem Potenzial
Mirabellenstraße 2 (Flurstück: 318)	Bethaniencenter
Neustrelitzer Straße 125 (Flurstück: 125)	HEM-Tankstelle
Birnenstraße 1 (Flurstück: 266)	Autohaus Volkswagen
Mirabellenstraße 3 (Flurstück: 286)	Gebäude Europcar
Birnenstraße 4 (Flurstück: 285)	Autohaus Ford
Mirabellenstraße 7 (Flurstück: 214/38)	Glaserei (Flurstück: 214/39)
Mirabellenstraße 7 (Flurstück 214/38)	Wohnhaus nördlich der Glaserei mit Nebengebäuden
Mirabellenstraße 5 (Flurstück 214/37)	Grundstück des Dienstleisters

Tabelle: Nester der südlichen Plangebietsabpflanzung und der Lindenreihe

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>

Tabelle: Nester der übrigen Freiflächen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Elster	<i>Pica pica</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>

Tabelle: Erfasste Nester der Gebäude

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gebäude
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Mirabellenstraße 5
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Bethaniencenter

Außer in den erfassten Nestern werden weitere potenzielle Gehölzbrüter und Gebäudebrüter vermutet. Der Bestandskartierung und dem Artenschutzfachbeitrag sind weitere Ausführungen zu entnehmen.

12.2.2.4. Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen verdichtetes Stadtgebiet, Gewerbe- und Sondergebietsfläche und Belastungsraum mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion.

Der vorhandene überwiegend junge Gehölzbestand übt eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

12.2.2.5. Schutzgut Landschaft/Biologische Vielfalt/Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 10.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Grundmoräne inmitten eiszeitlicher Talbildungen (Tollensetal, Lindetal). Aufgrund dieser „Talinsellage“ ist der betreffende Landschaftsraum sehr bewegt. Das Plangebiet befindet sich auf einer bebauten Hochfläche, welche nach Süden ansteigt und nach Norden, Westen und Osten abfällt. Die Umgebung des Plangebietes ist im Nordosten von mit Gehölzen schwach strukturierten Grünlandflächen und ansonsten von Bebauung geprägt. Das Plangebiet ist ein mit Junggehölzen durchgrüntes Gewerbegebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. LINFOS light (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Hochfläche Tannenkrug V 6 - 24“ eine geringe bis mittlere Bewertung zu. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Die Biotopstruktur des Plangebietes, bestehend aus Bebauung und durchsetzt mit jungen Gehölzen, ist in Bezug auf die Flora artenarm. Die einheitlichen Strukturen des Plangebietes und des größten Teiles seiner Umgebung sind als Lebensraum für faunistische Arten nicht optimal. Der mangelnde Verbund zwischen den Grünflächen im Plangebiet schränkt die Entwicklung einer höheren Artenvielfalt weiter ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal, es wurde entsprechend PlanZV dargestellt.

12.2.2.6. Schutzgut Boden

Der anstehende Boden im Plangebiet ist hauptsächlich Geschiebemergel. Laut Kartenportal Umwelt M-V des LUNG MV, der Karte der Bodengesellschaften im Maßstab 1 : 500.000 steht im Plangebiet Tieflehm-/Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley) der Grundmoränen, zum Teil mit starkem Stauwassereinfluss an. Das Gelände ist eben bis flachkuppig. Der Boden des Plangebietes hat bezüglich Ertragspotential, Versickerungsfähigkeit und biotischem Entwicklungspotenzial als bebauter Bereich einen geringen Wert. Die anstehenden Bodenhorizonte sind aufgrund von Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungen gestört. Der Boden ist gering versickerungsfähig mit einer hohen Grundwasserschutzfunktion aber geringer Grundwasserneubildungsrate. Es stehen keine seltenen Böden an. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

12.2.2.7. Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Umgebung des Plangebietes ist mit einem ca. 50 m nördlich, einem ca. 150 m nordöstlich gelegenen Kleingewässer, den etwa 100 m nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken sowie den etwa 500 m südöstlich gelegenen Fünfeichener Teichen relativ wasserreich.

In das oben genannte Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes geleitet, welches über den Kupfermühlengraben und den Steepengraben in den Tollensesee fließt. Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Entwässerungseinrichtungen in die Kläranlage der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg entsorgt.

Laut Kartenportal Umwelt M-V des LUNG MV, der Rubrik Grundwasser hat das Grundwasser einen Flurabstand von größer als 10 m und liegt auf Höhen von 35 m über HN mit einer Fließrichtung von Süden nach Norden. Im Plangebiet herrscht ein potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität des Grundwassers vor. Wegen des bindigen Deckungssubstrates ist das flurfern anstehende Grundwasser geschützt. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

12.2.2.8. Wechselwirkungen

Der Standort der Fläche in höheren Lagen hat das Fehlen holozäner Ablagerungen zufolge. Daher weist das Plangebiet mittlere Bodenwerte und flurfern anstehendes Grundwasser auf. Für eine gewerbliche Nutzung und Nutzung als Sondergebiet war das Plangebiet daher besser geeignet als hochwertiges Ackerland. Demzufolge ist das Plangebiet derzeit bebaut und beinhaltet junge Gehölzpflanzungen mit geringer floristischer Artenvielfalt. Diese grünen Elemente und die Gebäudestrukturen bieten verschiedenen faunistischen Arten eingeschränkten Lebensraum. Auf Grund der Bebauung und Versiegelung der Fläche weist diese keine klimatische Funktion auf. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich sowie Gewerbe- und Sondergebiet und hat somit eine geringe Landschaftsbild- und Erholungsfunktion. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd. Menschliche Nutzungen wirken auf die anderen Schutzgüter beeinträchtigend.

12.2.3. Prognose

12.2.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt im Vergleich zum aktuell bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegend verschiedenen Nutzungen fest. Die Planung wird voraussichtlich keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen. Die geringe Erholungsfunktion und die klimatische Funktion des Plangebietes sowie die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Kulturgüter werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Regenrückhaltebecken, den Kupfermühlengraben und den Steepengraben in den Tollensesee bleibt erhalten, da davon auszugehen ist, dass die Einleitgenehmigung bereits mit Auflagen zur Aufbereitung des einzuleitenden Regenwassers verbunden war.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits bis an die Grenzen der Zulässigkeit versiegelt. Es sind also keine weiteren Versiegelungen zu erwarten. Es können aber noch Veränderungen von befestigten und Grünlandflächen auch von Gehölzflächen mit erhöhter Lebensraumfunktion vorgenommen werden. Zudem ist es laut aktuellem Bebauungsplan möglich, Gebäude mit Lebensraumpotenzial zu beseitigen und umzubauen sowie Gehölze zu beseitigen. Die bestehende biologische Vielfalt wäre dadurch gefährdet. Diese Eingriffe werden nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht. Trotzdem sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Verboten nach §§ 18 und 19 Landesnaturschutzgesetz M-V und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen. Dies erfolgt durch Erhaltungsfestsetzungen für Alleen und Baumreihen und erhaltungswürdige Biotope sowie durch Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie der Überprüfung potenzieller Habitate von Fledermäusen und Vögel vor Beginn von Baumaßnahmen ggf.

bei gleichzeitiger Anordnung von Ersatzmaßnahmen im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes. Somit wird durch die Bebauungsplanänderung drohenden Konflikten mit dem Naturschutzrecht vorgebeugt.

12.2.3.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als dynamisch beanspruchtes Gewerbe- und Sondergebiet bestehen bleiben. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen.

12.2.4. Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Da keine erhöhten Versiegelungen und Immissionen durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden, erfolgt kein Eingriff der auszugleichen wäre. Maßnahmen sind zu ergreifen, um die Planungsabsicht des aktuellen Bebauungsplanes rechtsgültig zu sichern und um Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind im Textteil B des Bebauungsplanes unter „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ festzusetzen.

12.2.4.1. Mensch

Minimierungsmaßnahmen: - keine

Vermeidungsmaßnahmen: - keine

Kompensationsmaßnahmen: - keine

12.2.4.2. Biotoptypen/Pflanzen, Luft /Klima, Landschaft/Biologische Vielfalt, Boden/Wasser

Minimierungsmaßnahmen: - keine

Vermeidungsmaßnahmen:

- = Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Hochstämme in Art und Qualität wie die in der Festsetzung 4.5 vorhandenen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 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 zu füllen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Auf den Gewerbeflächen ist je 6 Stellplätze 1 Baum (s. Festsetzung 4.5.) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Die Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten zur Bepflanzung sind in der Begründung aufgeführt. Artenliste 1 – Sträucher für Wildhecken
 - o Pflanzqualität: Sträucher mindestens 1x v, Höhe 60 - 120, mindestens 1 x v, Höhe 150 - 200
 - o Artenliste 2 – Laubbäume für Stellplätze und Ersatzpflanzungen: Hochstamm, mindestens 3x v, Stu 12 - 14 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Die anzupflanzenden Gehölze (s. Festsetzungen 4.2 – 4.5) sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vogelarten, laut Umweltbericht, sind vor Bau- oder Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten durch einen anerkannten Gutachter zu begutachten. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Böschungen sind maximal in einen Böschungswinkel von 1 : 2 zu erstellen. Sie müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen auslaufen und sind 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).

Kompensationsmaßnahmen: - keine

12.2.4.3. Tiere

Minimierungsmaßnahmen: - keine

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Vogelarten laut Bestandsplan zum Umweltbericht sind vor Umbau- oder Abrissarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Stellen auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen durch den Verursacher durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen: - keine

12.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Vorbereitung geringfügiger Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan handelt, welche ohne umweltrelevante Auswirkungen sind, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.

12.3. Zusätzliche Angaben

12.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

12.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt im Vergleich zum aktuell bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegend verschiedenen Nutzungen fest. Eingriffe werden nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht, so dass seitens der Gemeinde keine Überwachung zu erfolgen braucht.

Bei den möglichen Maßnahmen an Gebäuden oder im Gehölzbestand mit Lebensraumpotenzial legt die zuständige Naturschutzbehörde Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen zur Umsetzung durch den Verursacher fest.

12.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Die Änderung verursacht keine Versiegelungen und keine erhöhten Immissionen, welche eine Kompensation verursachen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen.