

## **Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg**

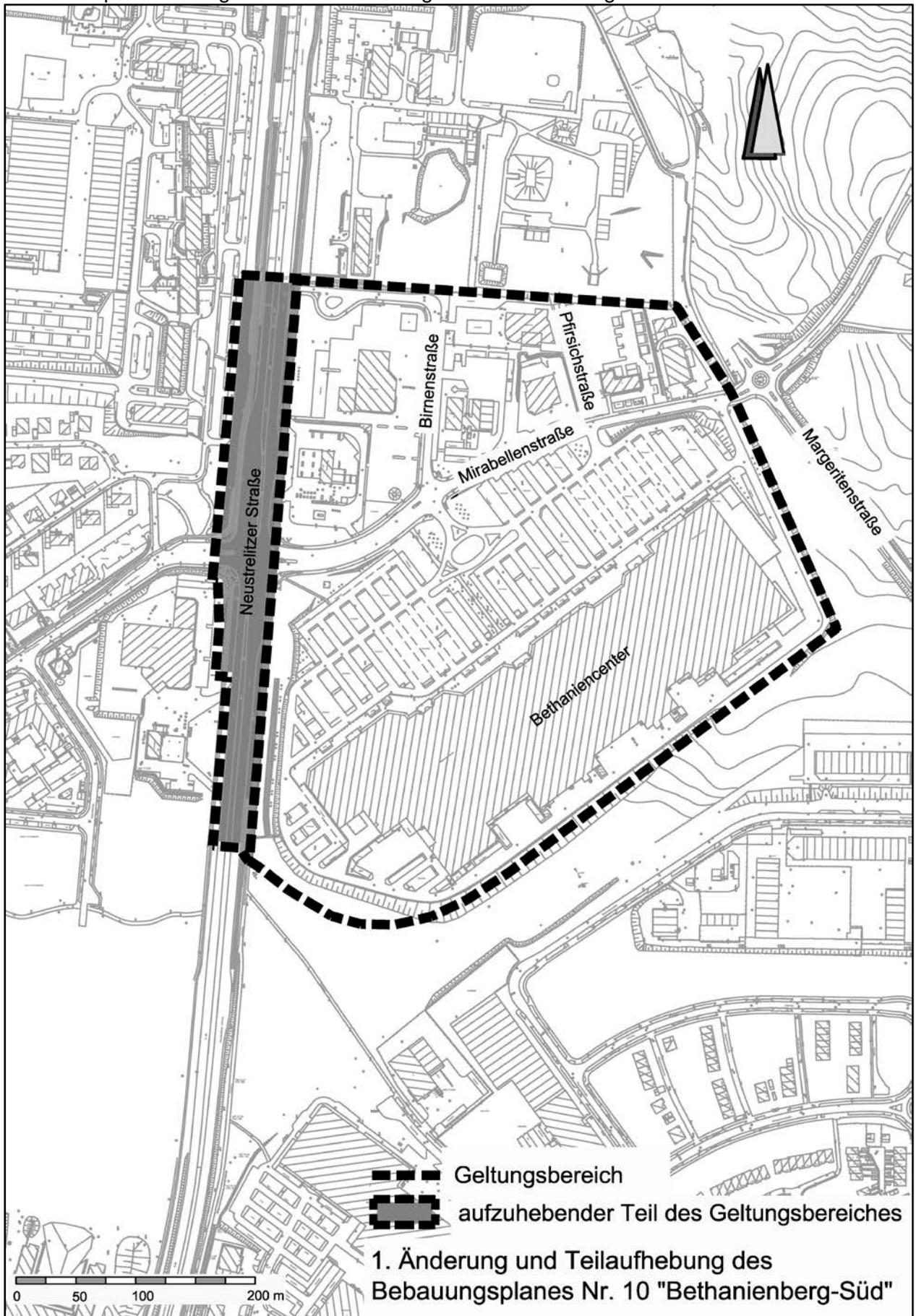
### **Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**

1. Änderung und Teilaufhebung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 4. Entwurf

## Übersichtsplan: Geltungsbereich 1. Änderung und Teilaufhebung



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

1. Änderung und Teilaufhebung 4. Entwurf

**Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss im November 2022****Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b> .....	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.3.	Planverfahren .....	5
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Planungsgrundlagen .....	7
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	8
<b>4.</b>	<b>Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen</b> .....	8
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	9
4.4.	Einzelhandelskonzept .....	9
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b> .....	10
5.1.	Ausgangssituation.....	10
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	10
6.1.	Städtebauliches Konzept .....	10
6.2.	Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
6.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.5.	Grünkonzept .....	19
6.6.	Verkehrskonzept.....	22
6.7.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V) .....	22
6.8.	Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.....	22
6.9.	Hinweise .....	22
<b>7.</b>	<b>Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz</b> .....	22
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	23
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	23
9.1.	Löschwasserversorgung .....	24
9.2.	Leistungsrechte .....	24
9.3.	Telekommunikation.....	24
9.4.	Allgemeine Hinweise.....	24
<b>10.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	24
10.1.	Bodendenkmale .....	24
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	26
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	26

## 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hinzu kommen Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen, so dass insgesamt 32.610 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. 32.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten darf:

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

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).

Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen zum 3. Entwurf sowie eines aktuellen Pflanzplanes des Grundstückseigentümers zur Gestaltung des Parkplatzes am Bethaniencenter (nach der Auslegung) ist eine erneute Auslegung eines 4. Entwurfs erforderlich. Grundlage hierfür bilden Abstimmungen mit dem Vorhabenträger, mit der unteren Naturschutzbehörde sowie ein aktueller Umweltbericht.

Aktuell wird durch den Eigentümer die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Ladeinfrastruktur (Solar-Carport-Ladepark) am Bethaniencenter geprüft. Ausgehend von einem Starterpaket mit 4 - 8 Ladepunkten wäre mittelfristig eine Erweiterung der Ladeinfrastruktur auf 60 Ladepunkte möglich, um der zukünftigen Nachfrage von Kunden gerecht zu werden. 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

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum /Zeitraum</b>
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
Öffentliche Auslegung des 4. Planentwurfs	15.09.2022 - 17.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	05.09.2022
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](http://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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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 18.10.2022)**

## 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)
- Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH - Januar 2016); erweiterte Stellungnahme (August 2018)
- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse 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 Auswirkungsanalyse 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 Auswirkungsanalyse 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)
- **Umweltbericht vom 25.11.2022**
- 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 und vom 25.11.2022
- 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 310/2 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.

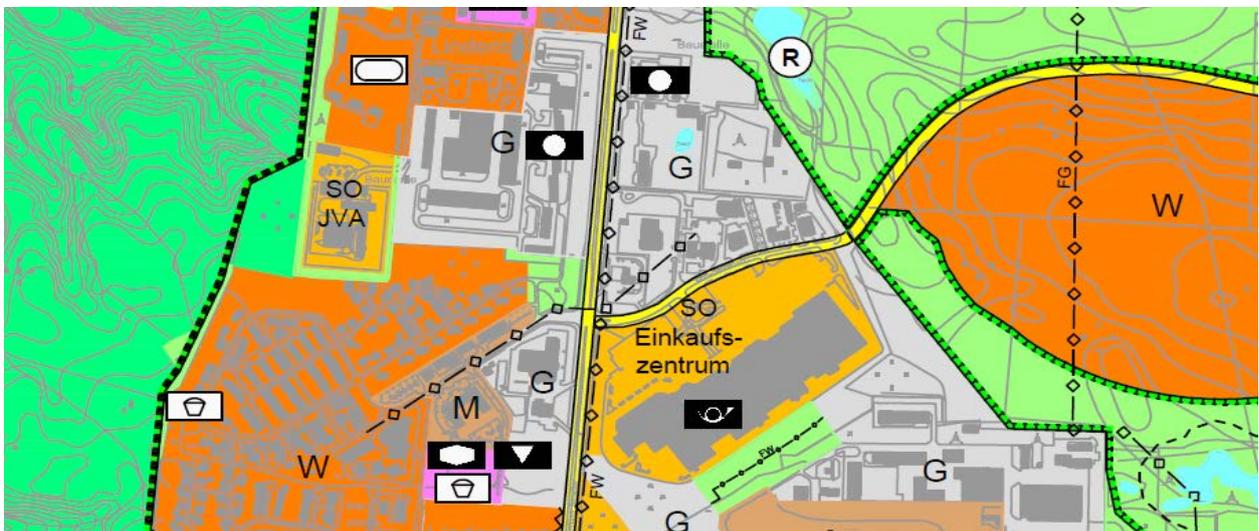


Abbildung 1: Ausschnitt FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021

### 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 ungebremste 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 verbrauchnahen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen aus der Liste der festgesetzten Obergrenzen der zentrenrelevanten ausgewählt werden. Um eine Flexibilität bei der Auswahl zu gewährleisten, liegt die Gesamtsumme der Obergrenzen der einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen höher (21.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Lindenbergring, Lindenbergring-Süd, Steep, An der Landwehr) und die Versorgung der Beschäftigten größerer Arbeitsstätten (z. B. Behördenzentrum, Deutsche Rentenversicherung, Gewerbegebiet Bethanienbergring-Süd) mit Waren des kurzfristigen Bedarfes.

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 „Lindenbergringviertel“ und des Stadtteilzentrums „Bethaniencenter“.

Deshalb sind schwächende Nahversorgungsnetzungen 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.

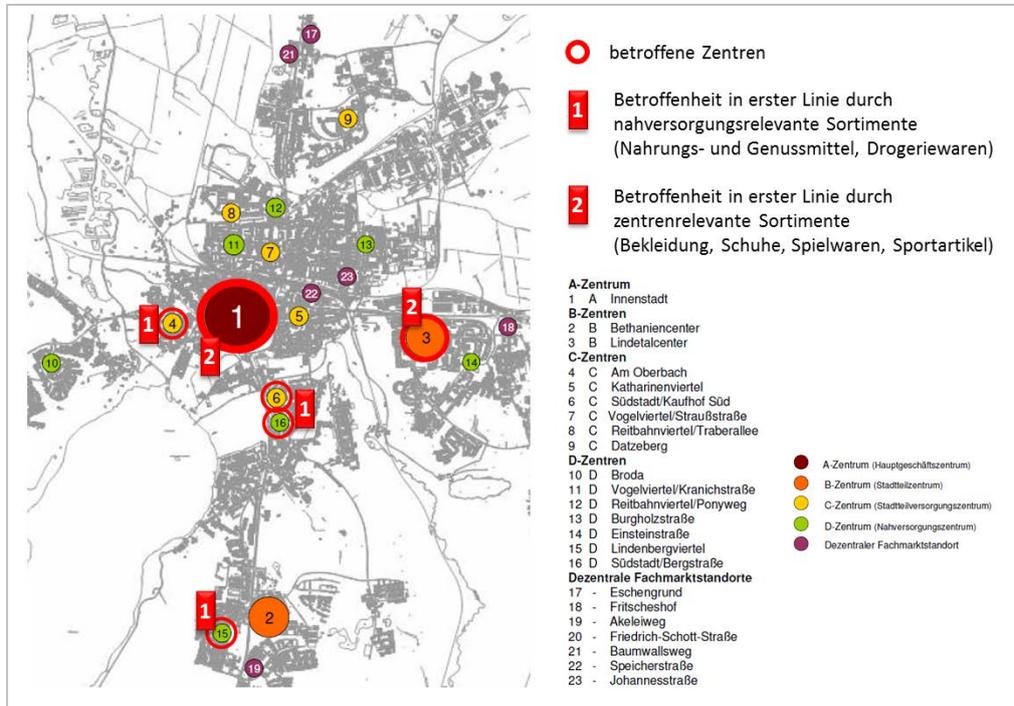


Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren

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.

Mit dem 4. Entwurf des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eingeräumt, Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie zu nutzen. Solar-Carport-Anlagen in Verbindung mit Ladepunkten auf dem Parkplatz bzw. auf den Dachflächen des Bethaniencenters werden gegenwärtig überprüft.

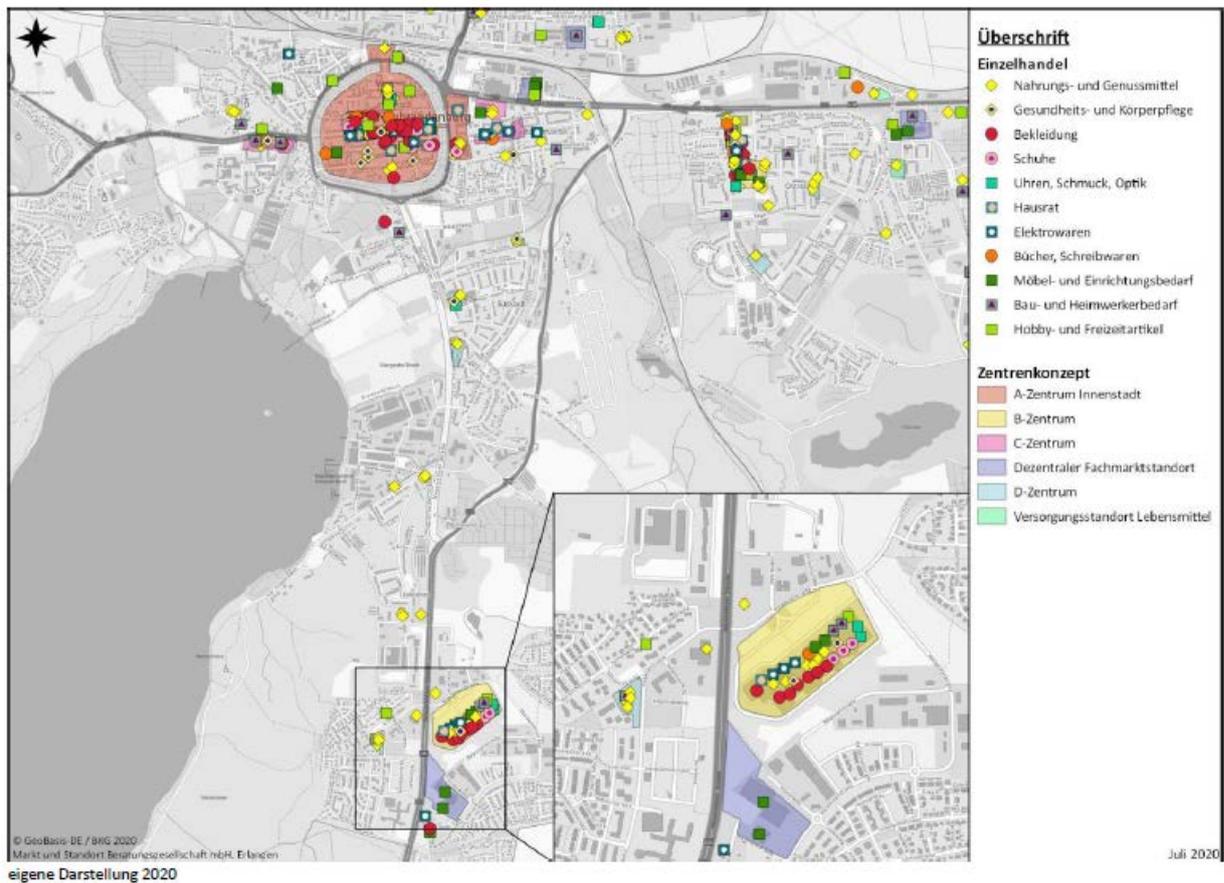


Abbildung 3 untersuchter Standort (Auswirkungsanalyse Markt und Standort Beratungsgesellschaft 11.12.20)

Die geplante Umstrukturierung des Bethaniencenters verfolgt laut Betreiber verschiedene Entwicklungsschwerpunkte und Zielsetzungen. Neben der Standortaufgabe des Real-Marktes und der Übernahme durch GLOBUS laufen gleichzeitig viele Mietverträge mit langjährigen Mietern aus. Die neuen Angebotsstrukturen sollten baurechtlich durch den 4. 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.

Hierbei werden aus Gründen der Rechtssicherheit neben den Handelsflächen die bereits vorhandenen Nutzungen wie Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie explizit festgesetzt.

Im Bebauungsplan (4. Entwurf) wird folgende Festsetzung aufgenommen:

1.1.1. Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, nicht-zentrenrelevante Sortimente lt. Neubrandenburger Liste grundsätzlich zulässig.

Eine angemessene Reaktion auf noch nicht absehbare Marktherausforderungen wäre auf dieser Grundlage möglich (4. Entwurf).

Eine 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 **und mit dem 4. Entwurf übernommen** wurden.

**Die im Zuge der Abwägung eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zum 4. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden erneut dem Gutachter zur fachlichen Expertise übergeben.**

**In Abstimmung mit dem Gutachter erfolgte eine erneute Überprüfung der bestehenden Festsetzungen, mit dem Ergebnis eine zwingende Anpassung der Festsetzungen vorzunehmen.**

**1.1.2 Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 33.000 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 16.500 m<sup>2</sup> beschränkt wird.**

**Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche wird sich am Bestand orientiert und damit der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes entsprochen. Sie umfasst lediglich eine geringfügige Flächenreserve von 1,2 %.**

**Für die einzelnen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt worden. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf ohne nahversorgungsrelevante Sortimente 13.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

**Zur Sicherung der Nahversorgung wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente in den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt.**

**Es wird der Anregung gefolgt, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit des Bebauungsplanes die Neubrandenburger Liste lt. Einzelhandelskonzept zu verwenden:**

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)</b>	<b>Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete</b>	<b>Maximal zulässige Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel,</i>	<i>52.1, 52.2</i>	<i>6.700</i>
<i>Schnittblumen und Blumenbindererzeugnisse</i>	<i>52.49.1</i>	<i>100</i>
<i>Drogeriewaren</i>	<i>52.31</i>	<i>1.700*</i>
<i>Apotheken</i>	<i>52.47.30</i>	
<i>Zeitungen und Zeitschriften</i>	<i>52.47.30</i>	<i>700**</i>

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete</b>	<b>Maximal zulässige Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>
Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren	52.33.1 52.32.0	*gemeinsam mit Drogeriewaren/Apotheken
Bekleidung und Bekleidungs-zubehör, Kürschnerwaren, Leder und Täschnerwaren, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.42 52.42.5 52.43.2 52.41.2	3.800
Schuhe	52.43.1	1.400
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck, Augenoptiker, Optik, Foto	52.49.4 52.48.5	400
Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Kork-, Flecht-, Korbwaren	52.44.33 52.44.4 52.44.6	1.600
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computerwaren, Telekommunikation	52.45.2 52.49.6 52.47.2	2.700
Bücher, Zeitschriften	52.47.2	**
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeug- nisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	52.48.2	600
<b>Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate</b>	52.50.1 <b>52.50.2</b>	<b>50</b>
Sportartikel	52.49.8	1.100
Spielwaren	52.48.6	700
<b>Musikinstrumente und Mu- sikalien</b>	<b>52.43.3</b>	<b>50</b>

#### **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.

**Aus gutachterlicher Sicht gibt es keinen Grund, die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Nutzungen zu reduzieren. Das Bethaniencenter stellt als sogenanntes B-Zentrum entsprechend der Zentrenhierarchie des Einzelhandelskonzeptes ein städtebaulich geschütztes Zentrum dar.**

**Insofern sind zentrenrelevante Sortimente dort immer gewollt gewesen. Die Summe der zentrenrelevanten Sortimente wird nicht gesteigert. Es handelt sich also immer nur um Verschiebungen innerhalb der Sortimentsgruppen.**

**Letztendlich wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Bestandsfestigung mit einer Flexibilisierung umgesetzt.**

Für die einzelnen Sortimentsgruppen sind jeweils Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden.

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 nahversorgungsrelevanten- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen darf insgesamt 16.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zur Sicherung eines breiten Branchenmix sind nicht- zentrenrelevante Nutzungen generell zulässig.

**Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:**

**1.1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> zulässig.**

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente gehören nicht zu den städtebaulich geschützten Sortimenten und werden deshalb nicht, über die üblichen planungsrechtlichen Beschränkungen hinaus, begrenzt. Die Begrenzung ergibt sich durch die Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf 33.000 m<sup>2</sup>.**

**Zur Sicherung eines breiten Branchenmix dürfen die Sortimentsgruppen – Möbel und Bau- und Heimwerkerbedarf 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.**

**Insofern können diese Sortimente an allen Standorten, die baurechtlich möglich sind, angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Einschränkungen zur Standortintegration oder Beeinträchtigung anderer Zentren gelten hier nicht. Deshalb sind auch bei größeren Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Bethaniencenter keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.**

**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)

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)</b>
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
Beleuchtungsartikel	52.44.2
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 Daunen)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel, Büromöbel und Büroorganisation	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpa-pier	
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	
Kfz- und Kradzubehör	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Saunas	52.46.3
Anstrichmittel	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren Rasenmäher	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
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	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 m<sup>2</sup> 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 belästigenden 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (§ 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: 0,8
- Oberkante der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m

Die Grundflächenzahl entspricht dem Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Bauantragsunterlagen von 1994.

Im Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 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
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

#### 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

Die Festsetzungen, wie die zulässigen Nutzungen und Überbauungen des Bebauungsplanes vom 25.11.92, wurden vollumfänglich umgesetzt.

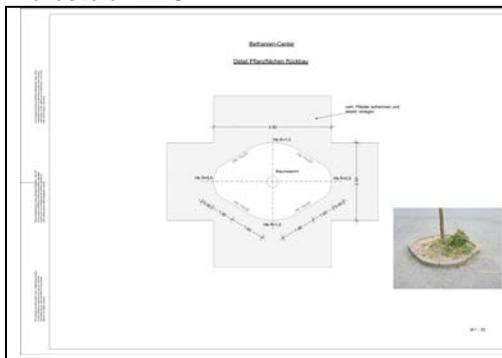
Die vorliegende 1. Änderung umfasst ausschließlich Nutzungsfestsetzungen, wie beispielweise das Handelssortiment im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ oder die Zulässigkeit von Solarmodulen im Bereich der Nebenanlagen oder auf Dächern. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Urplanes wurden realisiert.

Die maximal zulässigen Versiegelungen wurden bereits realisiert, weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

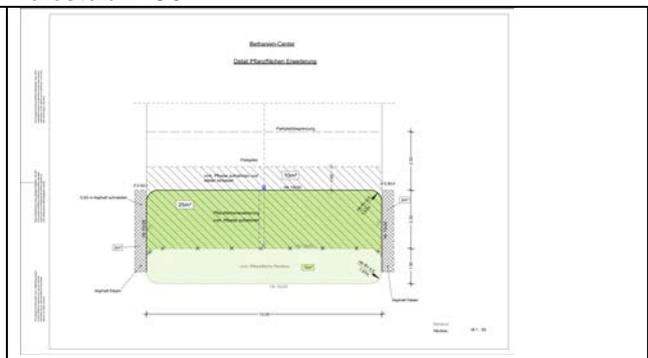
Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde im Auftrag des Eigentümers die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben.

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.

Maßstab 1:25



Maßstab 1:50



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

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.

**Die anzupflanzenden Bäume werden gleichzeitig mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.**

Auf der Grundlage des aktuellen Begrünungskonzeptes für den Parkplatz im Sondergebiet "Einkaufszentrum" wurde der Umweltbericht überarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmt.

Der Verlust der Anzahl von ursprünglich gepflanzten Bäumen auf dem Parkplatz gegenüber der nach der Planung verbleibenden Bäume (Erhaltung und Neupflanzung) erfordert einen Kompensationsbedarf von 3.125 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Die Kompensation wird durch den Vorhabenträger außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

***Es wurden verschiedene Maßnahmen für die Kompensation im Stadtgebiet geprüft.***

***Im Bebauungsplan konnte letztendlich folgende abgestimmte Kompensationsmaßnahme festgesetzt werden:***

**4.7 Kompensationsmaßnahme**

***M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizits, das einem Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 3.125 entspricht, ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgesehen.***

***Die Sicherung und Umsetzung der Maßnahme wird mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.***

Bei Umsetzung der Nutzungsänderungen infolge der 1. Änderung sowie bei Umbau von Gebäudeteilen oder bei Fällungen kann es zu baubedingten Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden. Sie wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unversiegelte Pflanzscheibe von 12 m<sup>2</sup> und einen durchwurzelbaren Raum von 12,8 m<sup>3</sup>. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.
- Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Artenliste 1 bzw. 2 zu ersetzen.
- Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Artenlisten 2 bzw. 3 zu ersetzen.
- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Artenlisten 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Vogelarten, laut Umweltbericht, sind vor Bau- oder Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten durch einen anerkannten Sachverständigen zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44

Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

- Bei Fällfordernis von nach §§ 18 und 19 NatSchAG gesetzlich geschützten Einzel- oder Alleebäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

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).

#### Bäume für Stellflächen

Stellplätze und Grundstücke: Hochstamm, mindestens 3 x v, Stu 14 – 16

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| - Baumhasel   | <i>Corylus colurna</i>   |
| - Purpur-Erle | <i>Alnus x spaethii</i>  |
| - Ulme        | <i>Ulmus "Rebona"</i>    |
| - Ulme        | <i>Ulmus „Columella“</i> |

Artenliste 2 - Bäume für Pflanzungen außerhalb Stellflächen, Hochstamm, 3 x v, Stu 14,16

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

Artenliste 3 - Sträucher für Pflanzungen außerhalb Stellflächen:

Sträucher 2 x v, Höhe 60 - 120, Heister mindestens 1 x v, Höhe 150 – 200

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

## 6.6. Verkehrskonzept

### Fließender Verkehr

Die Haupterschließung 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 (§ 86 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 (GVOBl. M-V S. 713), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.05.18 (GVOBl. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 <sup>2</sup>
Aufzuhebender Geltungsbereich	23.887,87 m <sup>2</sup>
Aktueller Geltungsbereich	182.337,75 m <sup>2</sup>
<b>Aktueller Geltungsbereich, gerundet</b>	<b>ca. 18,2 ha</b>

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

## 12. Umweltbericht

- siehe Anlage