



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0559

Beschlussdatum: 02.02.2023

Beschluss-Nr.: STV 31/22/2023

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“
1. Änderung und Teilaufhebung, 4. Entwurf
hier: Satzungsbeschluss

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	05.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	09.01.2023	8	-	1	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	12.01.2023	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	19.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	02.02.2023	38	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 14.12.2022

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, 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,

wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung, 4. Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer und werden vertraglich geregelt. Für die Umsetzung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des Bethaniencenters sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

Klimarelevanz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz:
- ja, positiv*
 - ja, negativ*
 - nein

*Erläuterung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Im Auftrag des Eigentümers wurde die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben. Der extrem schlechte Baumbestand auf dem vorhandenen Parkplatz wird durch Erhaltung sowie Neupflanzung von standortgerechten Bäumen in hoher Qualität mit deutlich vergrößerten Baumscheiben aufgewertet (zukünftig 20 m² anstelle 3,50 m²). Hinzu kommt eine deutliche Verbesserung der Lebensgrundlage der Neuanpflanzungen durch die Erdarbeiten (Entfernung Bauschutt, Öffnung zum gewachsenen Untergrund, Vergrößerung der unversiegelten Baumscheibe) zur Sicherung eines nachhaltigen und natürlichen Wachstums.

Der Eigentümer teilte mit, dass die Investitionssumme für die Aufwertung der Grünplanung der Parkplatzfläche ca. 0,75 Mill. Euro beträgt.

Zur Deckung des Kompensationsdefizits durch die geringere Anzahl der verbleibenden und neu zu pflanzenden Bäume gegenüber der Anzahl der ursprünglich gepflanzten Bäume ist die Anlage einer Streuobstwiese im Nordosten (Datzeberg) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geplant. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten durch den Eigentümer des Bethaniencenters geregelt.

Konkrete Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung und Modernisierung der Flächen wurden bereits im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Anregung des Eigentümers aufgegriffen, die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes 3.4 zu den aufgeführten Nebenanlagen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ergänzen (aufgeständerte Solaranlagen o. ä.).

Begründung:

Die Notwendigkeit der Änderung des bereits 1992 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ wurde schon mit dem Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung 2013 begründet. In dem langwierigen Planverfahren war nach der Auslegung eines 1. und 2. Entwurfs die Auslegung eines 3. Entwurfs erforderlich.

Der Widerspruch zwischen dem Auslegungsexemplar (3. Entwurf) und dem nachträglich übergebenen geänderten aktuellen Pflanzplan des Grundstückseigentümers (Bethaniencenter) erforderte die Aktualisierung des Umweltberichtes und die Auslegung eines 4. Entwurfs.

Neben einer Anpassung an geltende rechtliche Bedingungen und an gutachterliche Entwicklungsempfehlungen waren letztendlich aktuelle Umstrukturierungsabsichten des Bethaniencenters, u. a. durch den Verkauf des Real-Marktes bedingt, Anlass für die grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Es erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen dem Centermanagement des Bethaniencenters, dem Gutachter und der Verwaltung mit dem Ziel, einerseits städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andererseits Leerstand im Bethaniencenter zu vermeiden. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg sowie einer aktuellen Auswirkungsanalyse wurden maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt. Es ist zu beachten, dass das Bethaniencenter in unveränderter Größe erhalten wird und keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind.

Im Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen wird die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters auf 33.000 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimentsgruppen auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept) auf 16.500 m² beschränkt wird.

Es wurde festgesetzt, dass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente 13.000 m² nicht überschreiten darf.

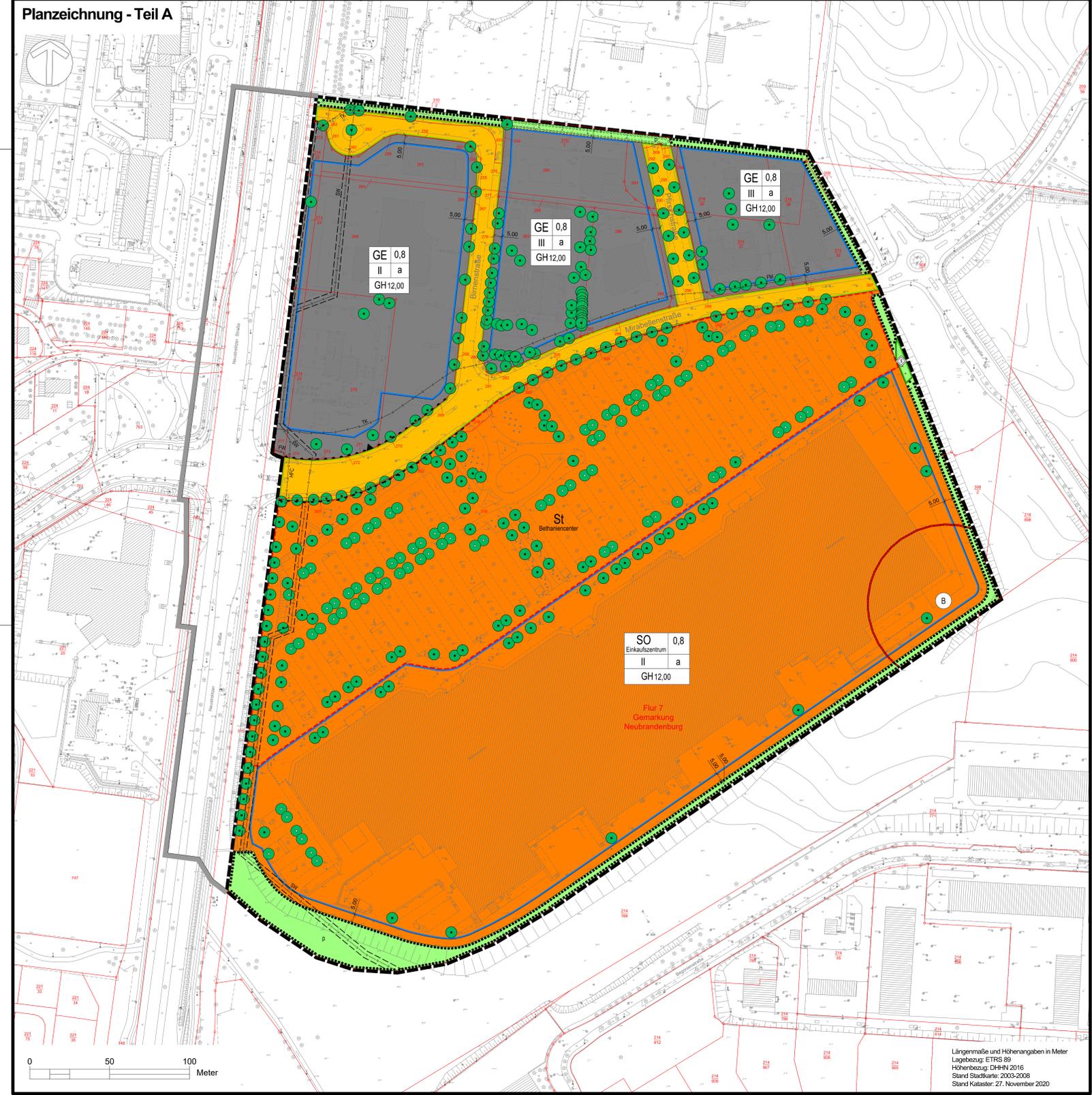
Mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss konnten etliche Einwendungen zum 3. und 4. Entwurf entkräftet werden.



SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", 1. Änderung und Teilaufhebung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.21 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02.02.23 folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichnungserklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-

GE	Gewerbegebiete § 9 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Einkaufszentrum § 11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
12,00 m über BP	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt Bezugspunkt: Höhe über NNH im DHRN2016 § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise § 16 BauNVO

Bauweise § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Füllchemie der Nutzungsschablone

GE 0,8	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
II a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche als Höchstwert	
GH 12,00	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert	Bauweise
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Bezugspunkt: Höhe über NNH im DHRN2016	

Verkehrsf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinien	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Einfahrt	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen	Zweckbestimmung: p privat
-------------	---------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB	Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB	Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	St Stellplätze mit Angabe des Nutzers
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Bemessung in Metern	

Bestandsangaben

vorhandene Bebauung	
Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer	
Baumbestand	
vorhandener Höhenpunkt auf DHRN 2016 bezogen	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschütztes Biotop (NBSG0067)	
--	--

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: SW Fernwärme	HFC Fernwärme	HFC-Kabel Telekommunikation
-------------------------------	---------------	-----------------------------

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	Boddenmerkmal
Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 6 BauGB

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Sondergebiet Einkaufszentrum Behälteranreiner

1.1.1 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Dienstleistungsbereitungen, Gastronomie, Sport- und Freizeitanlagen sowie nachverordnungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, nichtzentrenrelevante Sortimente lt. Neubrandenburger Liste grundsätzlich zulässig.

1.1.2 Die Gesamtverkauffläche wird auf 33.000 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nachverordnungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 12.000 m² beschränkt wird. Für die einzelnen nachverordnungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentgruppen sind auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf ohne nachverordnungsrelevante Sortimente 12.000 m² nicht überschreiten.

Nachverordnungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenerzeugnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete	maximal zulässige Verkaufsflächen in m ²
Nahrung- und Genussmittel	52.1.52.2	6.700
Schreibwaren und Büromaterialien	52.49.1	1.000
Drognerwaren, Apotheken	52.31	1.700
Zeitschriften und Zeitschriften	52.47.3	700*
Zentrenrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel	52.33.1	*gemeinsam mit Drognerwaren/Apotheken
orthopädische und medizinische Waren	52.33.0	3.800
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren, Leder- und Tischwaren, Kurzwaren, Schneisenbedarf, Handarbeiten, Maschinewerk für Bekleidung und Wäsche	52.42.5	
	52.43.2	
	52.41.2	
Schuhe	52.43.1	1.400
Uhren, Edelmetallewaren	52.49.4	400
Schmuck, Augenoptik, Optik, Foto	52.45.5	
Haushaltgegenstände, keramische Erzeugnisse, Glaswaren	52.44.3	1.800
Kork-, Fläch-, Korbwaren	52.44.6	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	52.45.2	1.400
Computerwaren	52.49.5	
Telekommunikation	52.49.6	
Bücher und Zeitschriften	52.47.2	** gemeinsam mit Zeitschriften
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe	52.48.2	500
gewerbliche Erzeugnisse, Geschichtsbücher, Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate	52.50.1	60
Sportartikel	52.50.2	
Spezialwaren	52.49.8	1.100
Spielewaren	52.48.6	700
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	50

1.1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 16.000 m² zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Elektrische Haushaltsgeräte	52.45.1
Bekleidungsartikel	52.44.2
Möbel	52.44.7
Heimtextilien	52.44.7
Bodenbeläge	52.45.1
Tapeten	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, Tumpreise, Sport- und Freizeitboote	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut	52.49.1
Baum- und Heimwerkerebedarf	52.46.3*
Anstrichmittel	52.46.1
Eisen-, Metall- und Kunststoffeisenwaren	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2
Handwerkzeuge, Munition, Jagd- und Anglergeräte	52.49.9

*Diese Sortimente dürfen 12.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.2 **Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 2 BauNVO)**

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, in denen zentrenrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste verkauft werden, und das gesamte (siehe Tabelle unter Punkt 1.1.1) Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich mit zentrenrelevantem Kernsortiment ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO). Die komplette Neubrandenburger Liste ist Bestandteil der Begründung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: Einzelhandelsbetriebe sind nur als Verkaufsstellen zulässig, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind (Werkverkauf), und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet sind von dieser Beschränkung Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellenbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für technische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO, i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

(Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BauGB)

1.2.3 Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u. ä. alleiniger Betriebszweck ist (betriebsärztliche Lagerplätze und Lagerhäuser)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Im Gewerbegebiet sind maximal zwei oder drei vollgeschossige Gebäude zulässig (siehe Planzeichnung), (§ 20 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Höhe baulicher Anlagen darf sowohl im zweigeschossigen als auch im dreigeschossigen Bereich 12,00 m (oder vorliegendem Gelände) nicht überschreiten (§ 16 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

3.2 Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BauGB

3.3 Für die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Gebäudefüßlinge über 50 m sind zulässig.

3.4 Die aufgeführten Nebenlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet zulässig, sofern diese nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen vollständig untergeordnet werden können:

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einbahn
- Parkplätzen
- Kinderspielflächen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder mit Einbahn- und Überdachung
- Ladestationen für Elektromobilität
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleiterte 1 zu pflanzen und darauf zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzscheibe von 12 m² und einen durchwurzelbaren Baum von 12 cm² Astmaß ist gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Die sicherheitlich zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind darauf zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleiterte 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze darauf zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleiterte 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleiterte 2 bzw. 3 zu pflanzen und darauf zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensmittelbedarf für Fleischerwaren und Vögellager bis Umwehrbereich sind vor Bau- und Anbauarbeiten auf Vollkommen dieser Arten durch einen anerkannten Sachverständigen zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bis zur letzten Nutzungsübernahme zu stellen. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Füllformen von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Allee-Bäumen ist ein entsprechende Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompostierungsanlagen

MI Zur Deckung des Kompostierbedarfs, das einen Kompostierkapazität (KPA) von 3.125 entspricht, ist die Anlage einer Streubeckfläche auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgesehen.

5. **Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

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

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

- Grünflächen ohne Baum- und teilweiser Strauchpflanzungen
- mit Verbundbeton oder anderem annehmbarem Materialen befestigte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBO M-V)**

6.1 Dachbegrenzungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäuhöhe von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

Boddenmerkmale

Im Geltungsbereich befindet sich ein Boddenmerkmal (§ 2 Abs. 5 DSchGM-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 121). Boddenmerkmal jeglicher Art im Bereich von Boddenmerkmal unter der Verwaltung zur Folge. Ein Eintrag kann für genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Boddenmerkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Boddenmerkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalschutz rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu verständigen. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation archaischer Überreste trägt der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchGM-V). Weitere Informationen können bei den entsprechenden Ämtern eingeholt werden.

Kompensation

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

Festpunkt

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grunddatennetze 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 des Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VerMKG M-V) zu schützen. Ebenfalls zu schützen sind Grenzzeichen gem. § 29 Abs. 8 des Gesetzes über die amtliche Geodäsie und Vermessungswesen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Lageänderung und Verlust bzw. ablesbarem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Die untere Vermessungs- und Geodäsiebehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern stellt darauf hin, dass auf dem Flurstück 310 in der Flur 7 mit Festpunkt (TP-Nr.: 87033010) des geodätischen Referenznetzes liegt. Es ist darauf zu achten, dass der Festpunkt weiter entfernt nicht beschädigt wird. Die Festpunkte des § 29 Abs. 1-9 des Gesetzes über die amtliche Geodäsie und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Geodäsieformale- und Vermessungswesen (GdV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.10 (GVBl. M-V S. 713), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.06.19 (GVBl. M-V S. 193, GW), sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.21 (GVBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V 1998, S. 603, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVBl. M-V S. 199)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsrechtsvereinfachungs-Gesetz - PlanRG) vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.21 (BGBl. I S. 363) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVBl. M-V S. 467)
- Hauptplatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.20

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: 5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 310/2, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg

im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg

im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg

im Westen: die östliche Grenze der Bundesstraße 96.

Planungsgebiet: ca. 182 ha

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und BauGB) der Stadtvertretung vom 26.09.13.

Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Aushang im Stadtranzeiger am 18.12.13 erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 02.08.16 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.07.16 bis zum 10.08.16 durchgeführt worden.

4. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 25.10.18 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 22.11.18 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 22.11.18 erfolgt.

6. Der 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.11.18 bis zum 04.01.19 während der Dienstzeiten in der Stadtwahlleitung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Akt. Stadtratsraum, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 21.11.18 im Stadtranzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 21.03.19 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

8. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.05.19 bis zum 03.06.19 während der Dienstzeiten in der Stadtwahlleitung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Akt. Stadtratsraum, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 24.04.19 im Stadtranzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

9. Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 25.04.19 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 25.04.19 erfolgt.

10. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 14.10.21 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

11. Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 04.11.21 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 04.11.21 erfolgt.

12. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.11.21 bis zum 02.12.21 während der Dienstzeiten in der Stadtwahlleitung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Akt. Stadtratsraum, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 27.10.21 im Stadtranzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

13. Der 4. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.02.22 bis zum 17.02.22 während der Dienstzeiten in der Stadtwahlleitung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Akt. Stadtratsraum, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Während der öffentlichen Auslegung sind der 4. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 31.08.22 im Stadtranzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

14. Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 05.09.22 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

15. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der korrekten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Repräsentative können nicht abgebildet werden.

16. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 02.02.23 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.02.23 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abstimmung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.02.23 geteilt.

18. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

19. Der Satzungsschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und § 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 02.02.23 im Stadtranzeiger öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Anerkennung der Verlebung von Verlehnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 214 BauGB) und weiter auf Fallgraben und Erklärungen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 1 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 22.02.23 geteilt.



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"

1. Änderung und Teilaufhebung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 7

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Neubrandenburg, 07.02.23

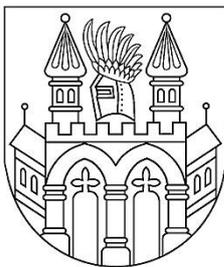
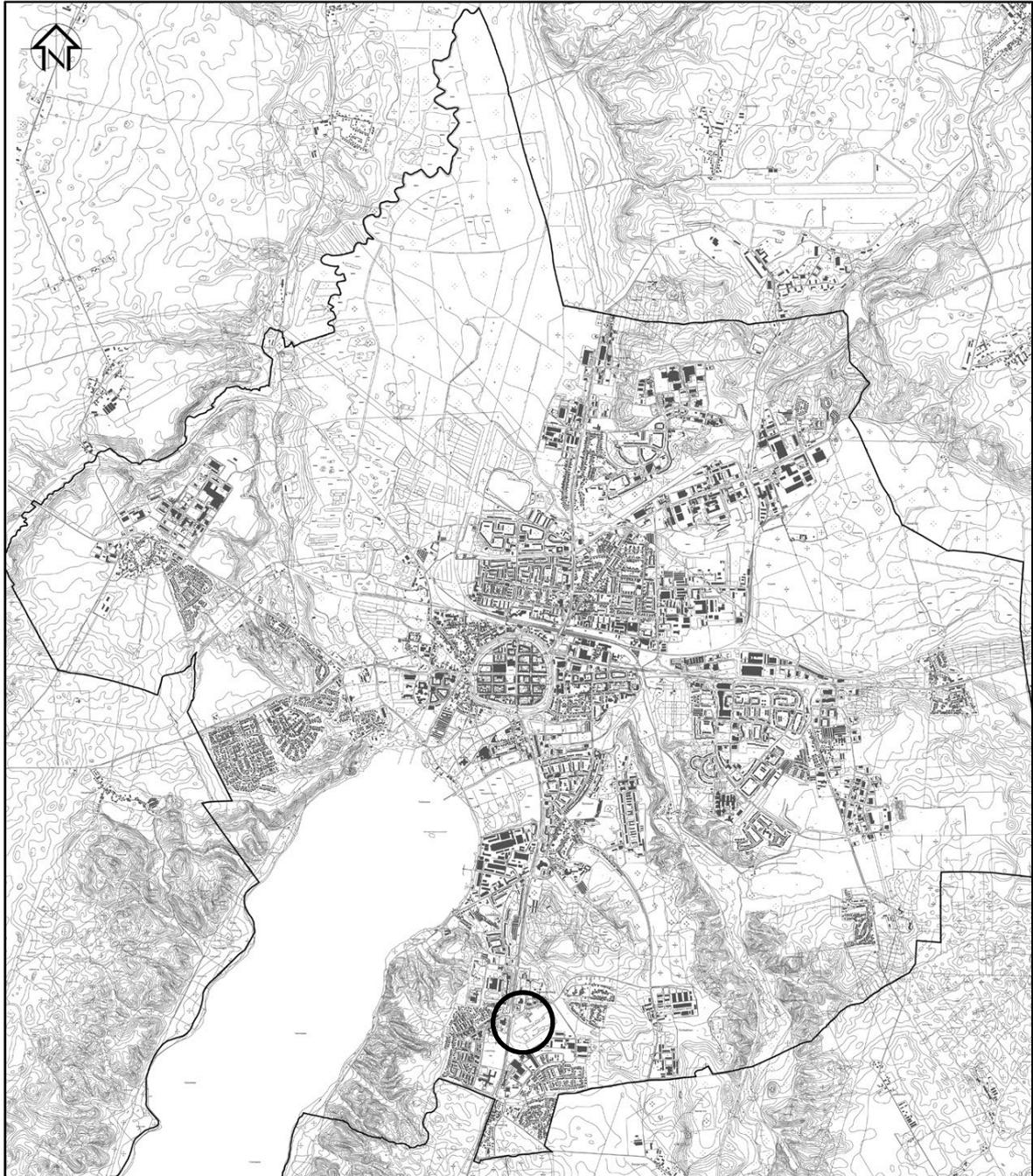
Siegel

gez. I. V. Peter Modemann

Der Oberbürgermeister

M 1 : 1000

Übersichtsplan: Lage im Stadtgebiet



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

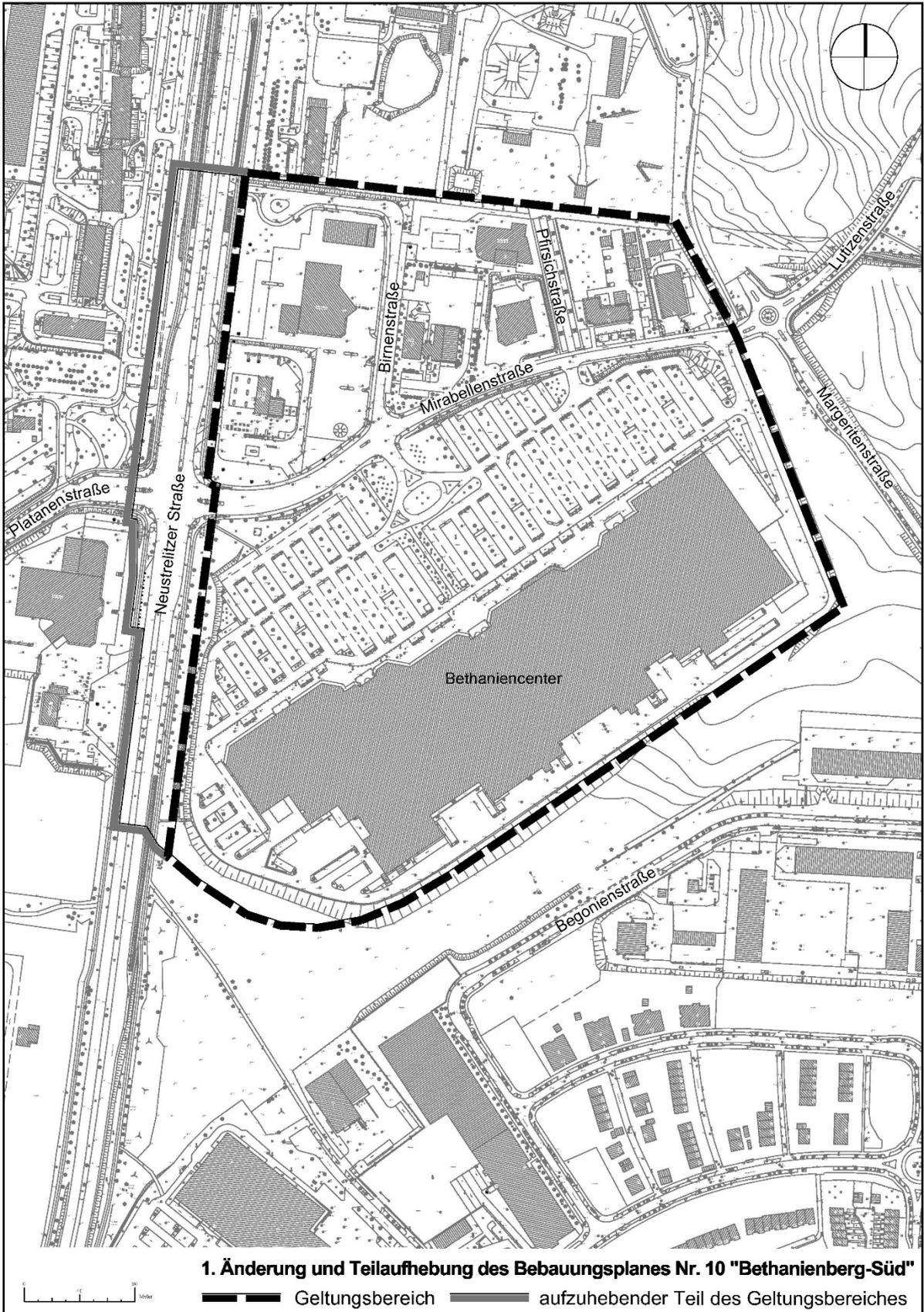
Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung

B e g r ü n d u n g

Stand: rechtswirksam mit Bekanntmachung am
22.02.2023

Übersichtsplan: Geltungsbereich 1. Änderung und Teilaufhebung



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1
Baugesetzbuch BauGB (Umwelterklärung) zur
1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10
„Bethanienberg-Süd“

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Teilaufhebung wurde bereits am 26.09.2013 gefasst. Die Notwendigkeit der Änderung wurde wie folgt begründet:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ aus dem Jahr 1992 handelt es sich um eine einerseits umgesetzte, andererseits fachlich und inhaltlich überholte Planung, die dringend überarbeitet und insbesondere den aktuell rechtlichen Bedingungen angepasst werden muss.

Außerdem stehen den Entwicklungsempfehlungen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die vom Eigentümer beabsichtigten Nutzungsänderungen entgegen. Mit Hilfe einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse soll die mögliche Nutzungspalette branchenbezogen geprüft und mit präzisen Aussagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit wird eine Ausweitung innenstadtrelevanter Sortimente (entsprechend der Neubrandenburger Liste) vermieden und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht gefährdet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen neben den Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet ebenfalls die Festsetzungen in den angrenzenden gewerblichen Bauflächen präzisiert werden.

Verfahrensablauf

In der Folgezeit nach dem Aufstellungsbeschluss wurden in einem intensiven Planungsprozess 4 Planentwürfe erarbeitet, die jeweils öffentlich ausgelegt haben und den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst waren.

Sämtliche Stellungnahmen wurden in die Abwägung chronologisch eingestellt. Nach der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgte eine grundlegende Planüberarbeitung. Ein Konzept zur zukünftigen Parkplatzgestaltung (Pflanzplan mit deutlich reduzierter Baumanzahl) am Bethaniencenter war u. a. Anlass für die Erarbeitung und öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs.

Die Stellungnahmen zum 3. und 4. Entwurf wurden entsprechend BauGB abgewogen. Die vorangegangenen Stellungnahmen fanden jeweils Berücksichtigung. Die Abwägung der aktuellen Stellungnahmen zum 4. Entwurf war Grundlage für die Erarbeitung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht wurde im Ergebnis der Abwägung aktualisiert, um das Kompensationsdefizit entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Anlage der Begründung der 1. Änderung und Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ dargelegt.

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplanes. Ziel der Aufhebung war die Entlassung der Bundesstraße B 96 und ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich. Umweltrechtliche

Auswirkungen im Aufhebungsbereich sind nicht betroffen, die Anpflanzgebote wurden umgesetzt. Die Bäume sind gemäß §§18/19 NatSchAG M-V geschützt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Der Biotoptypenbestand im Plangebiet wurde im Umweltbericht ermittelt. Die realisierten Baumpflanzungen werden, bis auf die im Bereich der Stellflächen und der Anlieferung südlich des Einkaufszentrums, zur Erhaltung festgesetzt.

2020 erfolgte eine gutachterliche Prüfung des Baumbestandes auf dem Parkplatz, die eine extrem schlechte Vitalität bescheinigte (das durchwurzelbare Volumen der Pflanzlöcher betrug rund 2,23 m³ bis 2,24 m³ anstelle 12 m³ lt. gängigen Richtlinien). Die Notwendigkeit der Optimierung der Baumstandorte durch vergrößerte Pflanzflächen mit geeigneten Substraten und standortgerechten Gehölzen wurde empfohlen und gleichzeitig der notwendige Erhalt der Stellplatzanzahl begründet. Auf den Stellflächen und der Anlieferung sind 217 Bäume eingegangen oder in so schlechtem Zustand, dass eine Erhaltung nicht möglich ist.

Der Widerspruch zwischen dem Auslegungsexemplar des 3. Entwurfs und einem geänderten aktuellen Pflanzplan des Eigentümers nach der öffentlichen Auslegung war Anlass für die Erarbeitung eines 4. Entwurfs. Gleichzeitig wurde der Umweltbericht aktualisiert und an die geltenden Rechtsgrundlagen sowie die Planungsvorstellungen des Eigentümers zur zukünftigen Parkplatzgestaltung angepasst.

Es werden 92 Neupflanzungen unter Entsiegelung je einer Stellfläche vorgenommen.

Zur Deckung des Kompensationsdefizits durch die geringere Anzahl der verbleibenden und neu zu pflanzenden Bäume gegenüber der Anzahl der ursprünglich gepflanzten Bäume waren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde Einigung und Zustimmung für die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore- Stadt (Datzeberg) erzielt. Der städtebauliche Vertrag regelt die Kostenübernahme durch den Eigentümer des Bethaniencenters.

Auf dem Parkplatz ist die Errichtung eines Solarladeparks möglich und vorgesehen. Somit wird die Nutzung regenerativer Energien unterstützt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vor.

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Auf die Notwendigkeit der Begutachtung von Gebäuden bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vogelarten laut Umweltbericht durch einen anerkannten Sachverständigen wird verwiesen. Das Erfordernis eines Antrages auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Das betrifft auch das Fällverbot nach §§ 18 und 19 geschützten Einzel- oder Alleebäumen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und des Landesplanes. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden mit dem Abwägungsbeschluss am 02.02.2023 in die Sitzung der Stadtvertretung eingebracht und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss dort einstimmig beschlossen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet, wofür schon am 26.11.1992 Baurecht geschaffen wurde.

Neben einer Anpassung an geltende rechtliche Bedingungen und an gutachterliche Entwicklungsempfehlungen waren letztendlich aktuelle Umstrukturierungsabsichten des Bethaniencenters, u. a. durch den Verkauf des Real-Marktes bedingt, Anlass für die grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes (1. Änderung und Teilaufhebung).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Beschluss

Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg am 02.02.2023 als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung im Stadtanzeiger mit Ablauf des 22.02.2023 rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ beigefügt.

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

1. Änderung und Teilaufhebung

Stand: Rechtswirksam mit der Bekanntmachung am 22.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.3.	Planverfahren	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Planungsgrundlagen	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	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
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	10
5.1.	Ausgangssituation.....	10
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	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	17
6.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.5.	Grünkonzept	18
6.6.	Verkehrskonzept.....	21
6.7.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V).....	21
6.8.	Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.....	21
6.9.	Hinweise	21
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz	22
8.	Immissionsschutz	22
9.	Ver- und Entsorgung	23
9.1.	Löschwasserversorgung	23
9.2.	Leitungsrechte	23
9.3.	Telekommunikation.....	23
9.4.	Allgemeine Hinweise.....	23
10.	Denkmalschutz	24
10.1.	Bodendenkmale	24
11.	Flächenbilanz	24
12.	Umweltbericht	24

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, erforderten 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 80 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

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)	25.10.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 1. Planentwurfs und der Begründung	21.11.2018
Öffentliche Auslegung des 1. Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2018 - 04.01.2019
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	02.02.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	02.02.2023
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	22.02.2023

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 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 Naturdenkmalen 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)
- 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)
- 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.

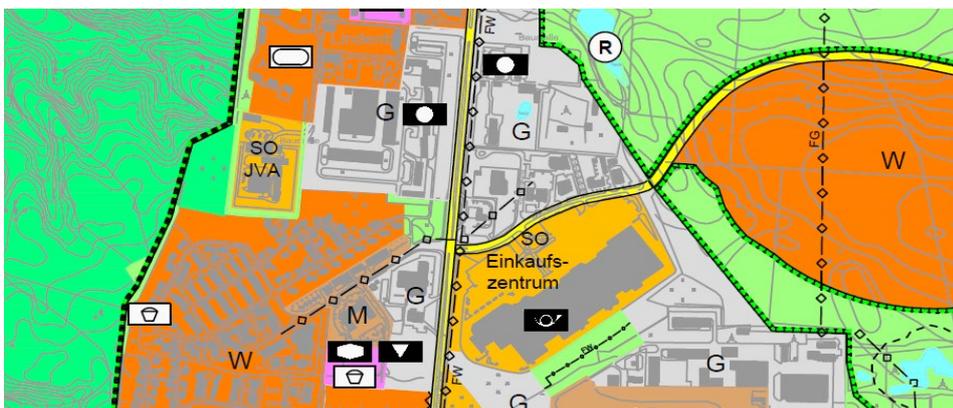


Abbildung 1: Ausschnitt FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021

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 m² 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 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 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 „Lindenbergtviertel“ und des Stadtteilzentrums „Bethaniencenter“. Deshalb sind schwächende Nahversorgungsleistungen 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 eingrenzbare.

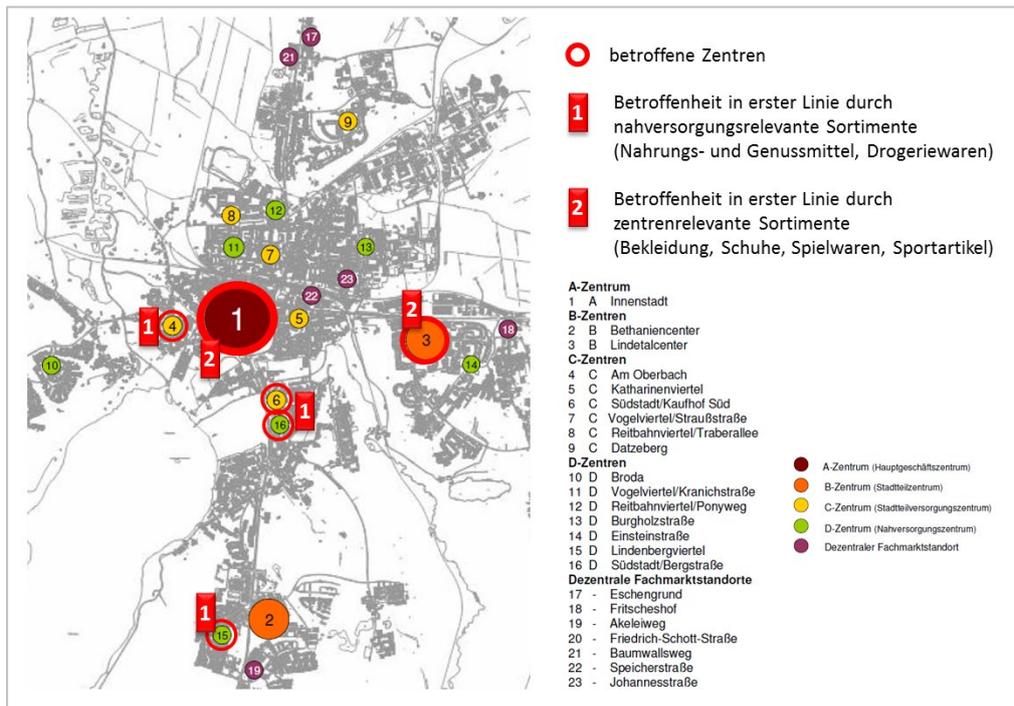


Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren

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.

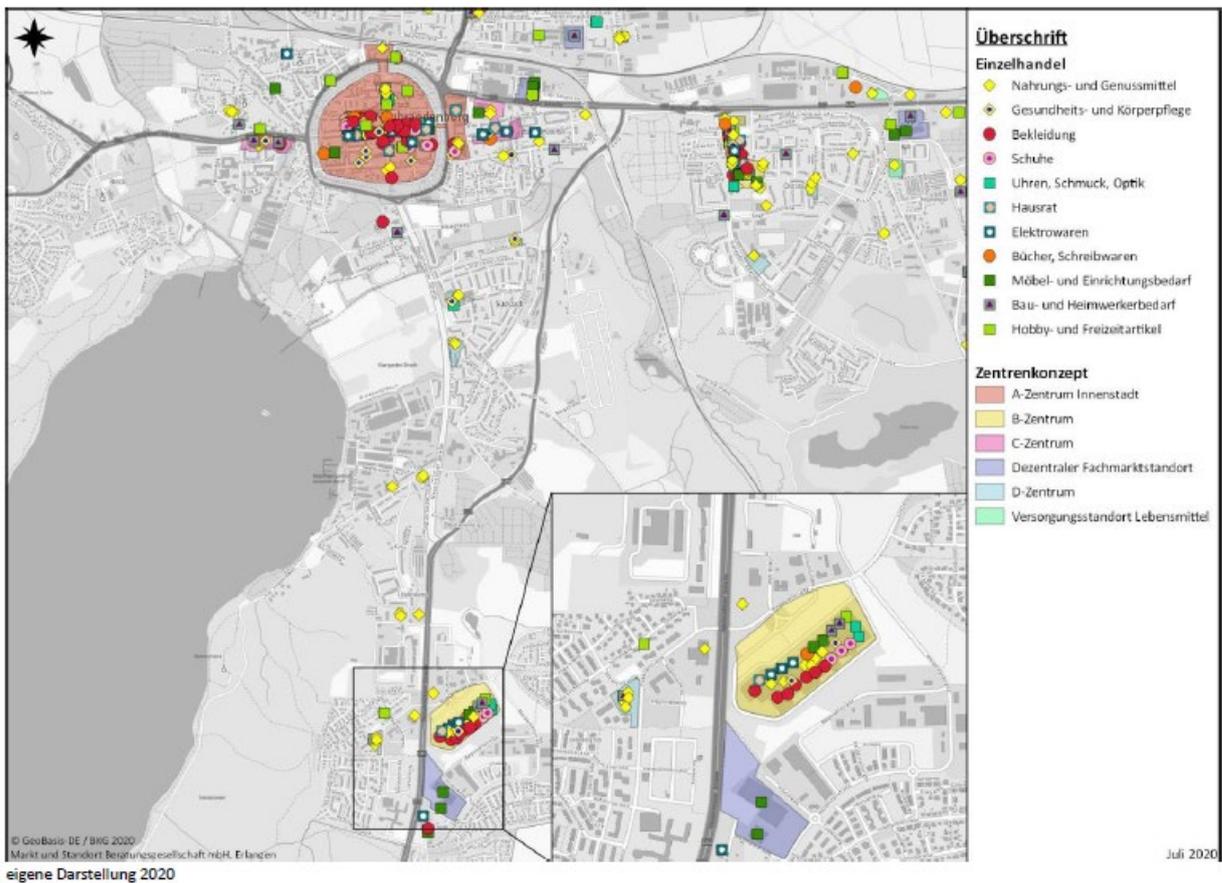


Abbildung 3 untersuchter Standort (Auswirkungsanalyse Markt und Standort Beratungsgesellschaft 11.12.20)

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 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 16.500 m² 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 12.000 m² 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:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete	Maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel,	52.1, 52.2	6.700
Schnittblumen und Blumenbindererzeugnisse	52.49.1	100
Drogeriewaren	52.31	1.700*
Apotheken	52.47.30	
Zeitungen und Zeitschriften	52.47.30	700**
Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete	Maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
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	1.400
Bücher, Zeitschriften	52.47.2	**
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeug- nisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	52.48.2	600
Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate	52.50.1 52.50.2	50
Sportartikel	52.49.8	1.100
Spielwaren	52.48.6	700
Musikinstrumente und Musi- kalien	52.43.3	50

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 m² 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 m² 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 m².

Zur Sicherung eines breiten Branchenmix dürfen die Sortimentsgruppen – Möbel und Bau- und Heimwerkerbedarf 12.000 m² 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)

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
Beleuchtungsartikel	52.44.2
Haushaltstextilien, Bettwaren, Schlaf-, Reise-, Steppdecken, Ober- und Unterbetten, Kopfkissen, Matratzen, Haus- und Tischwäsche Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmern garnituren aus Frottiergewebe, Tischdecken und –tücher, Servietten (Bettwäsche Bettfedern und Daunens)	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 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 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 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: 0,8
- 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.

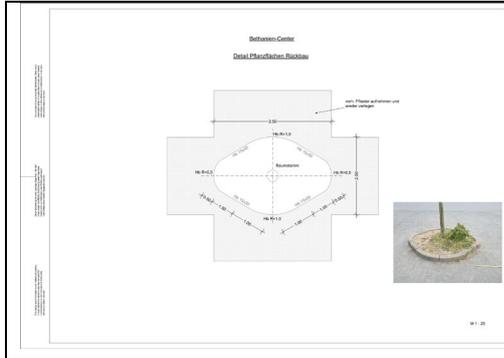
Die vorliegende 1. Änderung umfasst ausschließlich Nutzungsfestsetzungen, wie beispielweise das Handelssortiment im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ oder die Zulässigkeit von Solarmodulen im Bereich der Nebenanlagen oder auf Dächern. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Urplanes wurden realisiert.

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

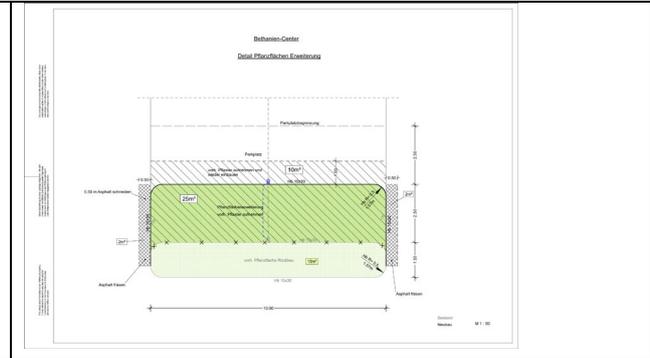
Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde im Auftrag des Eigentümers die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben.

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 m² 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 m² und einen durchwurzelbaren Raum von 12,8 m³. 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</i> "Rebona" |
| - Ulme | <i>Ulmus</i> „Columella“ |

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	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

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 (§ 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 Vermessungswesens. 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 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

- siehe Anlage

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg

Umweltbericht

Verfasser:



Kunhart Freiraumplanung
K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg

☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

e-mail: kuhnhart@gmx.net

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)

Neubrandenburg, den 02.02.2023

Inhaltsverzeichnis Teil II

1.	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes.....	5
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.1.2	Mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....	6
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	8
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes.....	9
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	12
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	12
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	12
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	20
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	20
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	21
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	21
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe.....	21
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	22
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	22
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22

3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	29
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	30
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022)	4
Abb. 2:	Konfliktplan (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)	5
Abb. 3:	Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022)	11
Abb. 4:	Geschützte Biotope im 200m Umkreis (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)	12
Abb. 5:	Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)	14
Abb. 6:	Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)	16
Abb. 7:	Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)	18
Abb. 8:	Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022)	19
Abb. 9:	Fläche für geplante Streuobstwiese im Westen (Foto: B. Siebeck).....	25
Abb. 10:	Fläche für geplante Streuobstwiese im Osten (Foto: B. Siebeck)	25
Abb. 11:	Anlage einer Streuobstwiese (© GeoBasis-DE/M-V 2022)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplante Nutzungen	6
Tabelle 2:	Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	8
Tabelle 3:	Biotoptypen im Plangebiet.	15
Tabelle 4:	Kapitalstock	28
Tabelle 5:	Bilanzierung der Kompensation durch eine Streuobstwiese	29

Anlagen

Anlage 1 – Bestands- und Konfliktplan

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das 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 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

Abb. 1: Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022)



1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das 20,62 ha große Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung liegt im Süden Neubrandenburgs östlich der B 96 und ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 1992 rechtsgültigen B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“.

Abb. 2: Konfliktplan (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Ziel der Aufhebung ist die Entlassung der B 96 und ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich. Umweltrelevante Inhalte des 2,39 ha großen Aufhebungsbereiches sind 15 Anpflanzfestsetzungen und 2 Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen. Die Anpflanzungen wurden umgesetzt, die Bäume sind noch vorhanden. Die vorgenannten Bäume sind gem. §§ 18/19 NatSchAG M-V geschützt. Somit verursacht die Aufhebung keinerlei umweltrelevanten Auswirkungen.

Nachfolgend betrachtet wird ausschließlich der 18,23 ha große Bereich der 1. Änderung.

Diese umfasst zugelassene Nutzungen und die Aktualisierung des B- Planes auf neuste Rechtsvorschriften.

Alle umweltrelevanten Inhalte des B- Planes wie die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80%, die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse mit II bzw. III und der Firsthöhen auf maximal 12,00 m über vorhandenem Gelände sowie die nutzungsrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten. Zusätzlich werden die derzeit erhaltungswürdigen Bäume und neu zu pflanzende Bäume zur Erhaltung festgesetzt. In die Erhaltungsfestsetzungen werden Nachpflanzforderungen eingebunden.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Sondergebiet/Gewerbegebiet max.80%ige Versiegelung möglich	161.879,00		78,50
davon			0,00
Bauflächen verbaut 80%		129.503,20	0,00
Bauflächen unverbaut 20%		32.375,80	0,00
Verkehrsfläche	12.047,00		5,84
Grünfläche	8.407,00		4,08
	182.333,00		100,00

1.1.2 Mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Bauvorhaben, wie die der Planung verursachen im Allgemeinen folgende Wirkungen auf Natur und Umwelt:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Gewerbe verursachte Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Bewegung)

Von vorliegender Planung gehen keine zusätzlichen Wirkungen aus:

Die in der Ursprungsfassung des B- Plans zulässigen Nutzungen wurden bereits vollumfänglich umgesetzt. Die vorliegende 1. Änderung umfasst ausschließlich Nutzungsfestsetzungen, wie beispielsweise das Handelssortiment im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ oder die Zulässigkeit von Solarmodulen im Bereich der Nebenanlagen und auf den Dächern. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen Nr. 8-10 des Ursprungsplanes (umlaufende Bepflanzung, 1 Baum/6 Stellplätze, Bepflanzung B96) wurden realisiert. Aus folgenden Gründen sind seitens der 1. Änderung keine zusätzlichen Wirkungen zu erwarten:

- Die maximalen baubedingten Wirkungen infolge derzeit nicht absehbarer Umbaumaßnahmen in Form von Immissionen müssen sich den zulässigen Werten gem. B- Plan- Festsetzungen unterordnen (Gewerbegebiet, Sondergebiet). Die Bauarbeiten dürfen Erhaltungsfestsetzungen nicht berühren, daher kommt es nicht zur Beeinträchtigung von Grünflächen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich gebäudebewohnender Arten werden Maßnahmen festgesetzt.
- Die maximal zulässigen Versiegelungen wurden realisiert. Weitere Versiegelungen können nicht erfolgen.
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden im Plangebiet bereits realisiert. Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.
- Die bereits max. zulässigen Immissionen dürfen nicht überschritten werden.
- Die realisierten Flächenpflanzungen entlang der Plangebietsgrenze werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Die realisierten Flächenpflanzungen außerhalb der Erhaltungsfestsetzungen bestehen überwiegend aus nichtheimischen Arten oder wurden im Zusammenhang mit zur Erhaltung festgesetzten Bäumen gepflanzt. Erstere sind ökologisch unwirksame leicht zu ersetzende Bodendecker oder Ziersträucher und letztere können nicht beseitigt werden ohne die Bäume zu schädigen, bleiben daher bestehen.
- Die realisierten Baumpflanzungen werden, bis auf die im Bereich der Stellflächen und der Anlieferung südlich des Einkaufszentrums, zur Erhaltung festgesetzt. Auf den Stellflächen und der Anlieferung sind 217 Bäume eingegangen oder in so schlechtem Zustand, dass eine Erhaltung nicht möglich ist. Es werden 92 Neupflanzungen unter Entsiegelung je einer Stellfläche vorgenommen. Im Ergebnis bestehen die Stellplatzbegrünung und die Begrünung der

Anlieferung aus 125 Bäumen weniger als ehemals gepflanzt. Den verbliebenen Bäumen steht jedoch ca. 1,75 mal soviel unversiegelte Fläche mit entsprechend mehr durchwurzelbarem Raum zur Verfügung. Ein Eingriff in den gesetzlichen Baumschutz folgt aus den Festsetzungen der Planung nicht, weil aufgrund der heterogenen Artenauswahl der Stellplatzbepflanzung sowie der geringen Stammumfänge ein Schutzstatus der Bäume nach §§ 19/18 NatSchG M-V nicht gegeben ist (siehe Baumfällgenehmigung v. v. 25.06.20/ Gutachten zur Verkehrssicherheit von 366 Bäumen Baumfuchs v. 21.04.20). Zudem sieht die derzeit gültige Festsetzung: „9. Die Stellflächen sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) mit Platanen (Stammumfang 20-25 cm in 1,3 m Höhe), 1 Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen“ keine dauerhafte Erhaltung und keinen Ersatz vor.

- Die Zulassung von Solarmodulen und Ladestationen im Plangebiet fördern den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien.
- Die Zulässigkeit von Dachbegrünungen fördern den Klima- und Artenschutz.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Vorentwurf wurden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine Einwände dagegen erhoben.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

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

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert und im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert. Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken [.....]“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die obenstehenden gesetzlichen Festlegungen bilden die Grundlage der unter Punkt 2.3 aufgeführten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits ins Verfahren eingestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte. Seitens der uNB wurden keine Einwände gegen die die Aussagen des AFB erhoben.

Weitere Grundlagen sind die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Einzelbäume und Baumreihen.

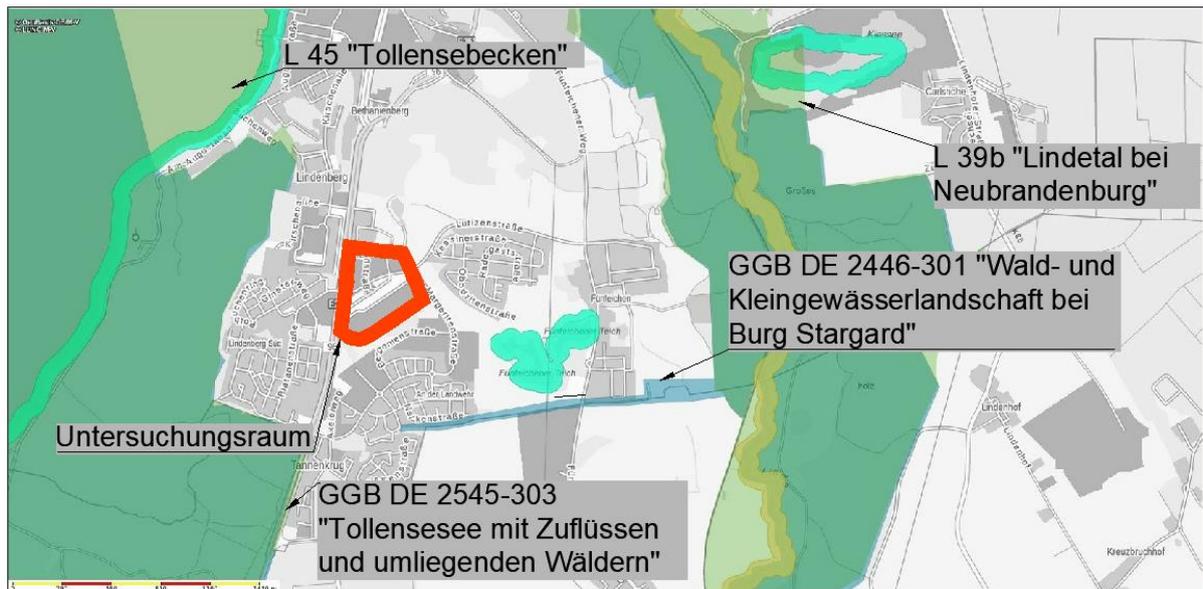
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet keine besonderen Funktionsausprägungen, Erfordernisse oder Maßnahmen vor.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),

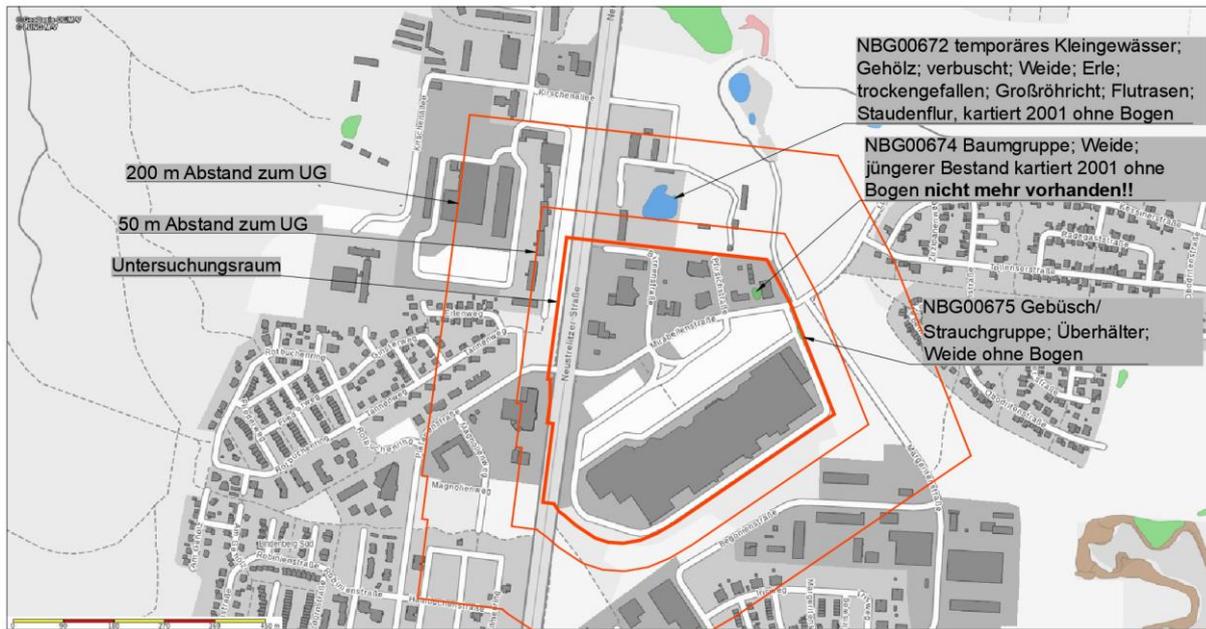
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), as zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022)



- ➔ Das Plangebiet beinhaltet im Änderungsbereich 6 nach §18 NatSchAG MV geschützte Einzelbäume und 129 nach §19 NatSchAG MV geschützte Bäume der Alleen oder Baumreihen sowie 293 Bäume ohne Schutzstatus.
- ➔ Das Vorhaben liegt ca. 530 m nördlich des GBB DE 2446-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard"
- ➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 580 m nördlich bzw. östlich des GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern"
- ➔ Das Vorhaben liegt ca. 580 m östlich des LSG L 45 "Tollensebecken"
- ➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 1,6 km westlich des LSG L 39b "Lindetal bei Neubrandenburg"
- ➔ Im Rahmen der landesweiten Erfassung geschützter Biotope wurden im Plangebiet zwei Bereiche kartiert (s. Abb. 8). 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. Bei der Erstellung des B- Plan Nr. 10 im Jahr 1992 bestand noch keine Kenntnis über das Vorkommen der Biotope. Der Biotop NBG00674 war zum Zeitpunkt der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht mehr vorhanden. Der Biotop NBG00675 befindet sich derzeit innerhalb einer aktuell als Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche, und wird als Biotop zur dauerhaften Erhaltung gekennzeichnet. Die Löschung des Biotops 00674 wird durch die uNB beim LUNG M-V beantragt.

Abb. 4: Geschützte Biotope im 200m Umkreis (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)



2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das B- Plan - Gelände befindet sich auf der Fläche eines vorhandenen, genutzten Gewerbe- bzw. Sondergebietes innerhalb eines rechtsgültigen B- Planes. Die westliche Grenze des Plangebietes bilden die westlichen Nebenanlagen der B 96. Daran schließt sich das Wohngebiet Lindenberg Süd an. An die südliche und südöstliche Plangebietsgrenze bis zur Mirabelienstraße grenzt das Gewerbe- und Mischgebiet „An der Landwehr“ mit einem ca. 25 m breiten Grünstreifen und daran anschließend mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Östlich der Margeritenstraße, der Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet „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 (Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg, 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. Von einer derzeitigen Überschreitung der Orientierungswerte laut TA - Lärm und TA - Luft wird nicht ausgegangen.

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.

Flora

Als Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurde vom Oktober bis November 2013 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebietes kartiert und sind im Anhang 1 des Umweltberichtes „Bestands- und Konfliktplan“ 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 (Birkenstraße) 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 Tankstellen-grundstück.

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.

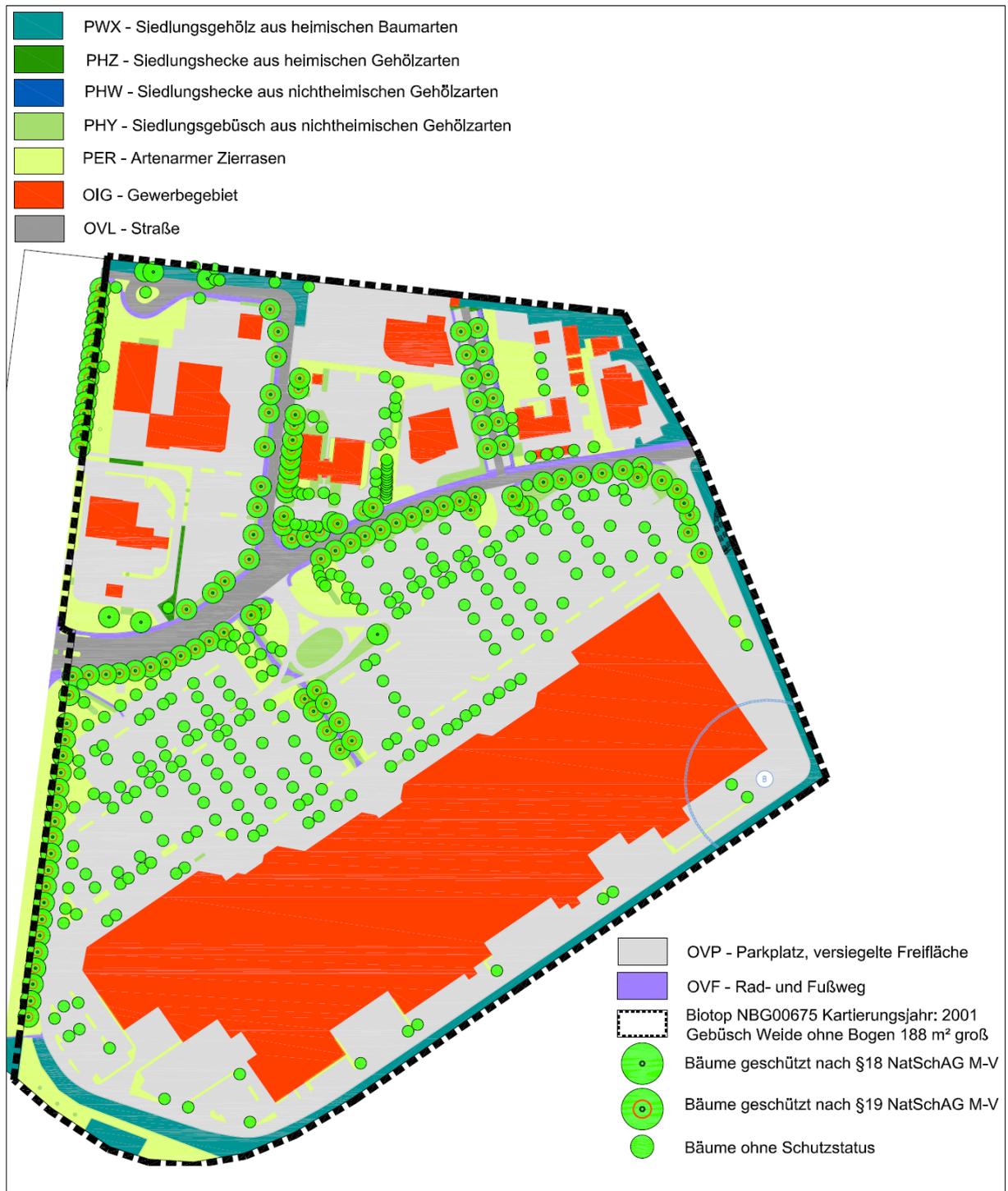
OIG - Gewerbegebiet sind die Gebäude im Plangebiet.

OVL - Straße sind die Straßen des Plangebietes.

OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche sind die versiegelten Freiflächen außer den Straßen.

OVF - Rad – und Fußweg.

Abb. 5: Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Die Bäume innerhalb des Plangebietes bilden Straßen- und Parkplatzbepflanzungen. Diese erstrecken sich entlang der B 96, der Erschließungsstraßen und der Stellflächen, z.T. entsprechend den Festsetzungen des B-Planes und z. T. mit davon verschiedenen Arten. Statt der ausschließlich geforderten Platanen im Stellplatzbereich wurden außerdem Linden, Eichen, Kastanien, Ahorn und Vogelbeere gepflanzt. Die geforderte Bepflanzung an der

Ostseite der B 96 wurde im Bereich des Plangebietes in Form von drei parallelen Reihen jeweils aus Linden, Robinien und Baumhasel südlich der Mirabellenstraße und in Form einer Lindenreihe nördlich der Mirabellenstraße 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 und in der Anlieferungszone des Bethaniencenters mit 5 bis maximal 15 cm Stammdurchmesser. Die Baumreihen entlang der B 96 haben einen Stammdurchmesser von etwa 20 cm. 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 Plangebietsabpflanzungen sind überwiegend dünnstämmige Heister. Im Plangebiet befinden sich 6 Bäume mit einem Durchmesser von über 30 cm und sind nach § 18 des NatSchAG MV geschützt. Es handelt sich hierbei um eine drei Feldahorn am Wendehammer Birnenstraße, um zwei Linden am Mündungsbereich Mirabellenstraße und um eine Eiche am Einfahrtbereich zum Bethaniencenter. Alle 129 Bäume die Baumreihen oder Alleen entlang öffentlicher- oder privater Verkehrsflächen bilden, sind nach § 19 des NatSchAG MV geschützt und entsprechend im Bestandsplan gekennzeichnet.

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet.

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	7.635,00	3,70
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	267,00	0,13
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	48,00	0,02
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	5.457,00	2,65
PER	Artenarmer Zierrasen	20.764,00	10,07
OIG	Gewerbegebiet	52.869,00	25,64
OVL	Straße	7.159,00	3,47
OVP	Versiegelte Freifläche	84.580,00	41,01
OVF	Rad- und Fußweg	3.554,00	1,72
		182.333,00	100,00

Fauna

Das Plangebiet ist stark versiegelt und wird sehr intensiv genutzt. Nur die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten an der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie die Rasenflächen mit Baumpflanzungen entlang der B96 bilden zusammenhängende Flächen. Alle übrigen Freiflächen stellen überwiegend gehölz – bzw. baumbestandene Inseln innerhalb großer befestigter Flächen dar. Die gehölzfreien Intensivgrünländer werden intensiv

gemäht. Außerhalb der Erhaltungsfestsetzungen befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, Spalten oder Rissen. Der Standort ist grundwasserfern und weist bindige Böden auf.

Abb. 6: Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)



Das Plangebiet beinhaltet keine Gewässer und somit keine Reproduktionsstätten für Amphibienarten. Etwa 50 m nördlich liegt ein Kleingewässer, 200 m nordöstlich zwei miteinander verbundene Regenrückhaltebecken. Etwa 500 südöstlich befinden sich die Fünfeichener Teiche. Dass die in den genannten Gewässern potenziell angesiedelten Amphibienarten das Plangebiet als Landlebensraum nutzen, ist aufgrund des nicht grabbaren Bodensubstrates und der intensiven Nutzung der Fläche unwahrscheinlich. Aus denselben Gründen ist das Plangebiet auch für Zauneidechsen ein ungeeigneter Lebensraum. Streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume (z.B. alte absterbende Eichen) und Futter- bzw. Wirtspflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung. Potenzielle Lebensräume für Vogelarten sind die Gebäude des Plangebietes und alle Gehölzflächen. Die Intensivgrünlandflächen sind wegen des hohen Störungspotenzials kein geeigneter Lebensraum für Bodenbrüter.

In der Umgebung des Plangebietes sind eine Reihe von Fledermausquartieren bekannt. Unter anderem befinden sich Quartiere von Zwergfledermäusen, des Braunen Langohres, der Breitflügelfledermaus sowie der Mopsfledermaus auf dem Lindenberg. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein für Fledermäuse optimierter Bunker. Zu den wichtigen Requisiten im Plangebiet zählen die Baumreihen und Hecken als Leitlinien sowie die Gebäude als potenzielle Quartiere bzw. Möglichkeiten für Wochenstuben. Viele Gebäudeteile sind auf Grund der Bauweise nicht für Fledermäuse nutzbar. Hierzu zählen Blechfassaden und komplett verschlossene Fassaden. Diese Gebäudeteile sind in der Regel derart versiegelt, dass die

Innenräume nicht angefliegen werden können. Darüber hinaus stehen an diesen Bereichen keine Spalten zur Verfügung, die durch Fledermäuse genutzt werden können. Die Oberflächen dieser Fassaden sind so glatt, dass die Möglichkeit von Anflug und Hochklettern nicht besteht. Dagegen sind Drempelebleche, Holzverschalungen und Dachräume als potenzielle Quartiere zu betrachten. Als Jagdhabitat übt das Plangebiet eine sehr untergeordnete Funktion aus. Baumquartiere sind derzeit nicht vorhanden.

Das Plangebiet berührt kein Rastgebiet. Es liegt mit dem östlichen Teil in Zone B d.h. in einer Zone mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzuges und mit dem westlichen Teil in Zone A d.h. in einer Zone hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzuges.

Boden

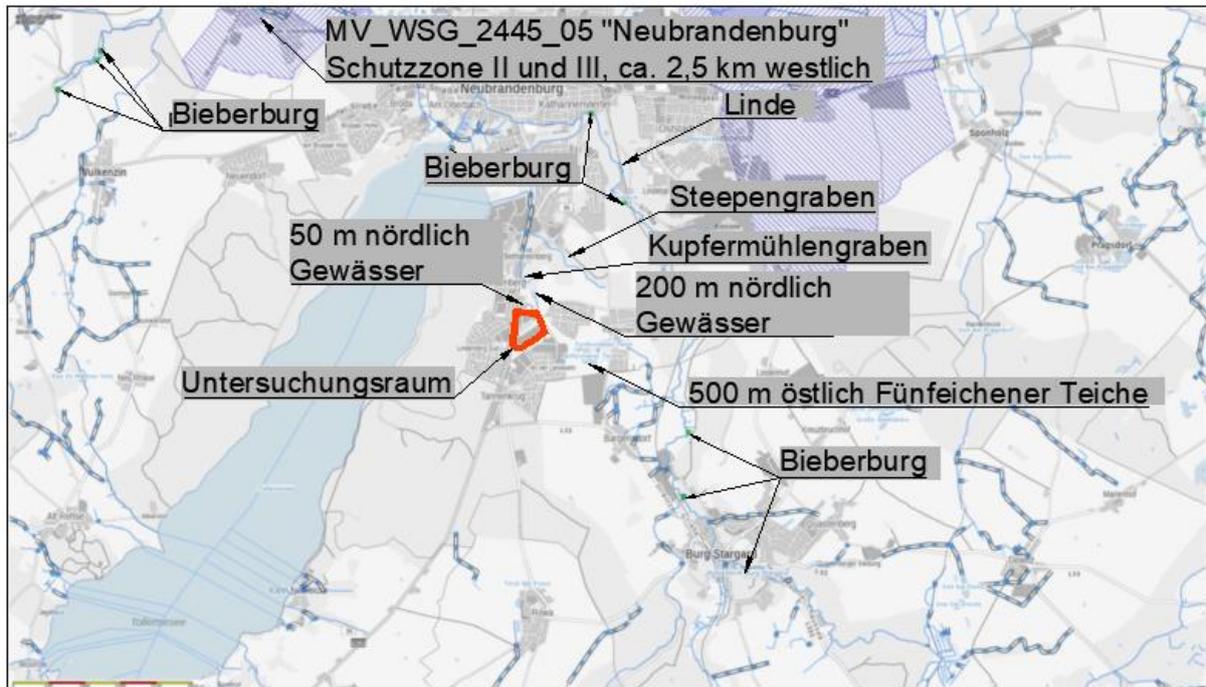
Der anstehende Boden im Plangebiet ist hauptsächlich Geschiebemergel. Laut Kartenportal Umwelt M-V des LUNG MV, der Karte der Bodengesellschaften im Maßstab 1 : 500.000 steht im Plangebiet Tieflehm-/Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley) der Grundmoränen, zum Teil mit starkem Stauwassereinfluss 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.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Umgebung des Plangebietes ist mit einem Gewässer ca. 50 m nördlich, den etwa 200 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 vermutlich über vorhandene Entwässerungseinrichtungen in die Kläranlage der 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.

Abb. 7: Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Klima/ Luft

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, Gewerbefläche und Belastungsraum mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion.

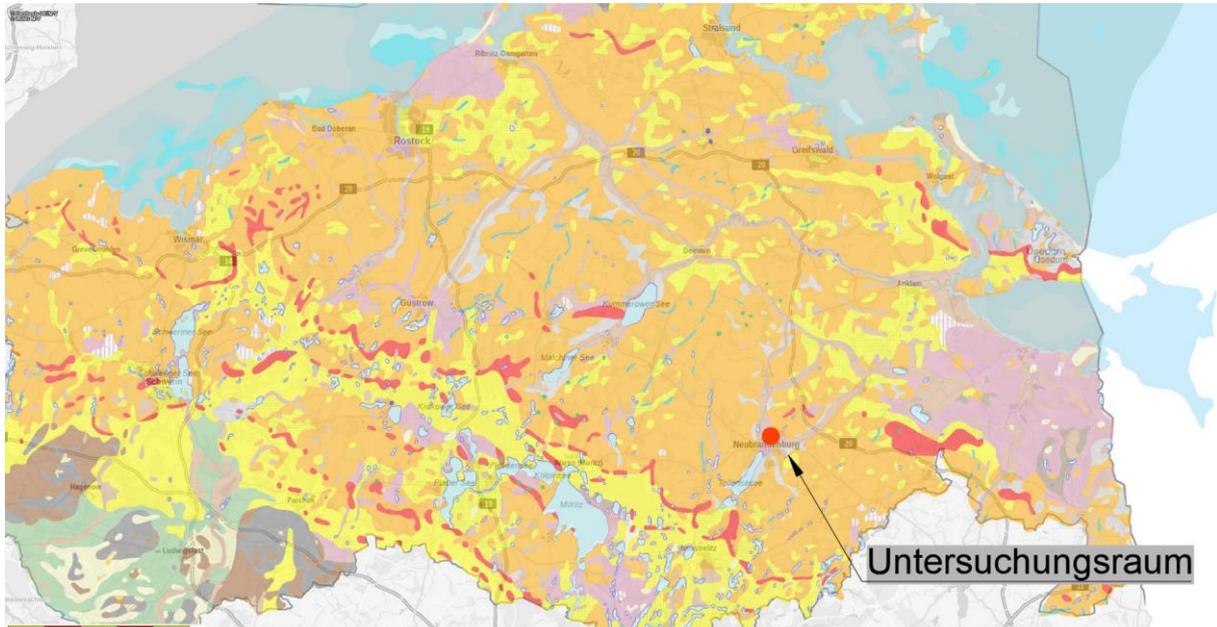
Der vorhandene überwiegend junge Gehölzbestand übt eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 10.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Grundmoräne inmitten eizeitlicher 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 lighth (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 in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Es bestehen wechselseitige Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Landschaft. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal.

Abb. 8: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022)



Natura - Gebiete

Etwa 530 m südwestlich des Plangebietes, an der Landwehr westlich der 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 B 96 gelegenen mit alten Eichen bestandenen Landwehr bis 50 m südlich des Plangebietes. Keines dieser Schutzgebiete wird in die Untersuchungen mit einbezogen, da die Wirkungen der 1. Änderung des B- Planes diese nicht erreichen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Flora und Fauna, und zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, mikroklimatisch auch zwischen dem Schutzgut Pflanzen sowie dem Schutzgut Klima und Lufthygiene. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern somit die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung sowie der derzeit vorgesehenen Nutzungen würde das Gelände als bebaut und genutztes Gewerbe- und Sondergebiet bestehen bleiben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Die 1. Änderung führt zu Nutzungsänderungen innerstädtischer erschlossener Flächen innerhalb eines rechtskräftigen B- Planes. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Flora

Entlang der Plangebietsgrenzen wurde ein mindestens 5 m breiter Streifen zur Erhaltung bzw. Bepflanzung festgesetzt. Dieser Streifen schließt ein zu erhaltendes Feldgehölz ein. Die nicht zur Erhaltung festgesetzten Pflanzungen, welche mit erhaltungswürdigen Bäumen durchsetzt sind bleiben bestehen. Die übrigen sind nichtheimische Bodendecker und Ziergehölze und können überbaut werden. Dies muss mit einer Entsiegelung und Wiederherstellung einer Pflanzung an anderer Stelle einhergehen, da der maximale Grad der Versiegelung im Plangebiet bereits erreicht ist.

Es sind 92 Neupflanzungen mit Erhaltungsgebot geplant. Die meisten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Dies trifft nicht auf bereits eingegangene oder nicht erhaltungswürdige Bäume zu. Insgesamt werden 125 Stück weniger Bäume als zuvor im Plangebiet wachsen. Die Festsetzung der erhaltungswürdigen Bäume und der Pflanzungen im Bereich der Stellflächen des Bethaniencenters beruht auf einem Begrünungskonzept erstellt vom Gutachterbüro Baumfuchs, sowie auf einer Pflanzplanung des Büros Neuhaus und Partner. Die Neupflanzungen erfolgen an den Stirnseiten der Stellplatzzeilen und gehen einher mit der Entsiegelung je eines Stellplatzes was eine zusätzliche Fläche von insgesamt 880 m² ergibt. Die 117 Bäume innerhalb der Stellplatzanlage weisen nur eine unversiegelte Fläche von Ø 1,37 m² und einen durchwurzelbaren Raum von Ø 0,31 m³ auf und sind als Baumstandorte völlig ungeeignet. Diese werden überbaut. Nach Abzug kommt es zur Schaffung zusätzlich entsiegelter Flächen in einer Größenordnung von ca.720 m² Fläche die begrünt werden. Alleebäume und gesetzlich geschützte Einzelbäume werden nicht beseitigt.

Fauna

Die Beseitigung von Gehölzen und Gebäudeteilen, infolge derzeit nicht absehbarer Umbauarbeiten würde die Beseitigung potenzieller Habitats verursachen.

Bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten und bei vorheriger Untersuchung umzubauender oder abzureissender Gebäudeteile auf gebäudebewohnende Arten sowie Umsetzung ggf. daraus resultierender Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht berührt.

Boden/Wasser

Die 1. Änderung lässt keine weiteren Versiegelungen zu. Die Planung verursacht keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht 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. In der Stellungnahme des Landkreises vom 10.01.22 steht: „Die zentrale Niederschlagswasserentsorgung wurde durch die wasserrechtliche Erlaubnis geregelt: Az.: 662/NW/71107/35/2018. Sollten sich Veränderungen an der Einleitmenge oder dem Einzugsgebiet ergeben sind diese mit dem Entsorger (Neubrandenburger Wasserbetriebe, Herr Rinas) abzustimmen und dann entsprechend der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.“

Biologische Vielfalt

Die Voraussetzung zur Erhöhung der biologischen Vielfalt wird durch die Erhaltungsfestsetzungen geschaffen.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen verursachen keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsmissionen.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Sondergebiets- und Mischgebietsfläche anstatt Gewerbefläche zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplanten Nutzungsänderungen verursachen keine Immissionserhöhungen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen bleiben bestehen. Es erfolgt keine

Beeinträchtigung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beeinträchtigt die Planung keine Kulturgüter. Falls Veränderungen im Bereich des Bodendenkmals vorgesehen sind, ist die untere Denkmalbehörde zu informieren. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten gefährdet. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Änderung betrifft einen bereits bebauten Bereich, umfasst ausschließlich Nutzungen und verursacht keine Immissionen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die Fläche keine besondere Bedeutung für das Klima besitzt und ausschließlich Nutzungsänderungen vorgesehen sind, stellt die Planung keinen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigung von dünnstämmigen Bäumen mindert nicht die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion und führt nicht zur Störung Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas. Die Zulassung von Solarmodulen und Ladestationen im Plangebiet fördern den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien. Die Zulässigkeit von Dachbegrünungen unterstützt den Klimaschutz.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei den Nutzungsänderungen zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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.

V1 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 m² und einen durchwurzelbaren Raum von 12,8 m³ Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

V2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Artenliste 1 bzw.2 zu ersetzen.

V3 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.

V4 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.

V5 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.

V6 Bei Fällfordernis von nach §§ 18 und 19 NatSchAG gesetzlich geschützten Einzel- oder Alleebäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

- Artenliste 1 – Bäume für Stellflächen
- Stellplätze und Grundstücke: Hochstamm, 3 x v, Stu 14-16 cm
 - Baumhasel - *Corylus colurna*
 - Purpur- Erle - *Alnus x spaethii*
 - Ulme - *Ulmus „Rebona“*
 - Ulme - *Ulmus „Columella“*
- Artenliste 2 – Bäume für Pflanzungen außerhalb Stellflächen
- Hochstamm, 3 x v, Stu 14-16 cm
 - Baumhasel - *Corylus colurna*
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Hängebirke - *Betula pendula*
 - Eberesche - *Sorbus aucuparia*

- Platane
 - Winterlinde
 - Robinie
 - Rotblühende Kastanie
 - Roteiche
 - Spitzahorn
 - Stieleiche
 - Trauben-Eiche
 - *Platanus x hybrida*
 - *Tilia cordata*
 - *Robinia pseudoacacia*
 - *Aesculus carnea*
 - *Quercus rubra*
 - *Acer platanoides*
 - *Quercus robur*
 - *Quercus petraea*
- Artenliste 3 - Sträucher für Pflanzungen außerhalb Stellflächen:
- Sträucher 2 x v, Höhe 60-120 cm, Heister 2 x v, Höhe 150-200 cm
 - Echter Kreuzdorn
 - Faulbaum
 - Feldahorn
 - Gewöhnl. Heckenkirsche
 - Gewöhnl. Schneeball
 - Haselnuss
 - Hundsrose
 - Korb-Weide
 - Ohr-Weide
 - Pfaffenhütchen
 - Roter Hartriegel
 - Sanddorn
 - Schlehe
 - Sal-Weide
 - Zweigriffeliger Weißdorn
 - *Rhamnus catarticus*
 - *Frangula alnus*
 - *Acer campestre*
 - *Lonicera xylosteum*
 - *Viburnum opulus*
 - *Corylus avellana*
 - *Rosa canina*
 - *Salix viminalis*
 - *Salix aurita*
 - *Euonymus europaea*
 - *Cornus sanguinea*
 - *Hippophae rhamnoides*
 - *Prunus spinosa*
 - *Salix caprea*
 - *Crataegus laevigata*

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizit von 3.125 ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche geplant (siehe Abb. 11). Die Maßnahmenfläche befindet sich im Nordosten von Neubrandenburg (Datzeviertel), unmittelbar südlich der Sportanlage Datzberg auf Intensivgrünland. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Vorhandene Gehölze bleiben bestehen. Die Umsetzung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

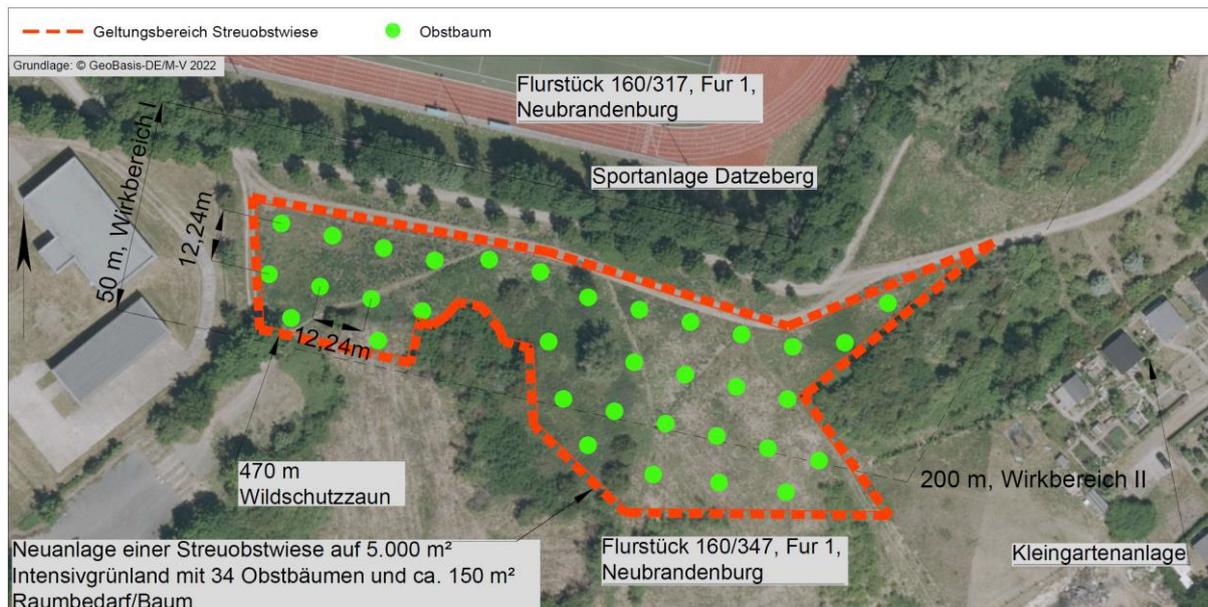
Abb. 9: Fläche für geplante Streuobstwiese im Westen (Foto: B. Siebeck)



Abb. 10: Fläche für geplante Streuobstwiese im Osten (Foto: B. Siebeck)



Abb. 11: Anlage einer Streuobstwiese (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



Voraussetzungen:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang

- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 5.000 m²

Kompensationswert: 3,0

Mögliche Artenliste für die Streuobstwiese:

- Apfelbäume: Jakob Fischer, Wildapfel Stubbendorf, Hochseloher Sommerprinz, Roter Jungfernapfel, Judiths Schneeapfel, Pommerscher Langsüßer, Danziger Kantapfel, Doppelmelone, Nathusius Taubenapfel, Antonowka, Martens Sämling, Prinzenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Gravensteiner, Dülmener Herbstrosenapfel
Birne: Wildbirne/Holzbirne, Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Williams Christbirne,
Quitte: Konstantinopler, Radonia, Wudonia
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessin
Pflaume und anderes Steinobst: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Königin Victoria, Nancy Mirabelle, Ontario Pflaume

Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HzE resultiert folgender Pflegeplan für den Anteil B-Plan Nr. 10:

Allgemeine Vorgaben

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Nachsaat
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- Mahd mit Messerbalken
- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante

Ersteinrichtung:

- Pflanzung von 34 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Herkunft
- Verankerung mit Dreibock
- Raster gem. Abbildung 11.
- Wildschutzzaun 470 m
- Beibehaltung der Vegetationsdecke
- Kosten ca. (34 Bäume x 400€= 13.000 €)+ (470 m Zaun x 50€= 23.500€) =36.500€

Pflegeplan

vom 1. bis 4. Jahr:

- 1x Verankerungen richten (optional)
- 1x Wildschutz erneuern (optional)
- 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional)
- 8 x wässern
- 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern
- 2x jährliche Staffelmahd
- 1. Mahd von Anfang 07 - Mitte 08,
- 2. Mahd ca. 20 cm Anfang 10 - Mitte 11
- Entfernung Gehölzaufwuchs

ab 5. Jahr

- 1 x jährliche Staffelmahd vom Anfang 07 – Ende 09

- Entfernung Gehölzaufwuchs
- Entfernung Verankerung ab 6. Jahr
- Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr

Tabelle 4: Kapitalstock für Pflege (ohne Ersteinrichtung s.o.)

HzE Pkt. 2.51 „Anlage von Streuobstwiesen auf Intensivgrünland“						
Größe: 0,5 ha						
Nr.	Kosten der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	Anzahl		E.P.	G.P.	25 Jahre
1. Pflege						
1.1	In den ersten 4 Jahren: zweischürige Staffelmahd mit Abfuhr des Mähgutes; 1. Schnitt von Anfang Juli bis Mitte August; 2. Schnitt von Anfang Oktober bis bis Mitte November; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante	5.000	m ²	0,20 €	1.000,00 €	4.000,00 €
1.2	• 1x Verankerungen richten (optional) • 1x Wildschutz erneuern (optional) • 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional) • 8 x wässern • 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern	34	Stück	60,00 €	2.040,00 €	8.160,00 €
1.3	Ab dem 5. Jahr: einschürige Staffelmahd mit Abfuhr des Mähgutes von Anfang Juli bis Mitte August und Gehölzentfernung; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante	5.000	m ²	0,10 €	500,00 €	1.000,00 €
1.4	• Entfernung Verankerung ab 6. Jahr • Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr	34	Stück	40,00 €	1.360,00 €	2.720,00 €
3. Monitoring (Flora/Ornithologe)						
3.2	Monitoring alle 5 Jahre	5	Stk.	2.800,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €
4. Kosten Flächenbetreuung und -kontrolle						
	2 Termine p.a.; Dauer 3 h, Vor- und Nachbereitung	1	p.a.	830,00 €	830,00 €	20.750,00 €
5. Maßnahmen zur Verkehrssicherung oder für Unvorhersehbares						
	kalkuliert mit 400,- € p.a.	1	p.a.	400,00 €	400,00 €	10.000,00 €
Gesamtkosten für 25 Jahre						60.630,00 €

Ermittlung der Kompensation der Grünmasse durch den Baumverlust

Die untere Naturschutzbehörde fordert in der Mail v. 11.08.22 den Eingriff durch Gegenüberstellung des Wertes der ursprünglich gepflanzten Bäume mit dem Wert der nach Planung verbleibenden Bäume zu bilanzieren. Die Rechnung ergibt Folgendes:

428 Bäume x 25 m²/Baum x 1 Biotopwert x 1 Leistungsfaktor= 10.700

303 Bäume x 25 m²/Baum x 1 Biotopwert x 1 Leistungsfaktor= 7.576

Kompensationserfordernis 3.125 KFÄ

Tabelle 5: Bilanzierung der Kompensation durch eine Streuobstwiese

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Streuobstwiese Wirkungsbereich I	3.912,00	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,5	5.868,00
Streuobstwiese gesamt Wirkungsbereich II	1.088,00	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,85	2.774,40
Kompensationsflächenäquivalent der gesamten Streuobstwiese								8.642,40

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) 3.125
 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) 8.642

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff gem. HzE ausgeglichen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus Informationsdefiziten zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c 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 Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konflikthanalyse ergab, dass nach derzeitigem Wissensstand keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter
- Artenschutzfachbeitrag zur 1. Änderung
- Pflanzplan Stellflächen Bethaniencenter von Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 05/ 2022
- Detail Pflanzflächen Erweiterung Stellflächen Bethaniencenter von Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
- Auflistung Bäume/Stellflächen Bethaniencenter von Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
- Gutachten zur Verkehrssicherheit von 366 Bäumen Stellflächen Bethaniencenter von Maria Köpnick Gutachterbüro Baumfuchs v. 21.04.20
- Begrünungskonzept Stellflächen Bethaniencenter von Maria Köpnick Gutachterbüro Baumfuchs v. 8.12.20
- Gutachterliche Stellungnahme zum Pflanzplan von Neuhaus & Partner von Maria Köpnick Gutachterbüro Baumfuchs v. 26.05.22
- Baumfällgenehmigung der uNB für 25 Bäume Stellflächen Bethaniencenter v. 25.06.20

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- • Geltungsbereich der 1. Änderung
- Geltungsbereich der Teilaufhebung
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- PER - Artenreicher Zierrasen
- 01 G - Gewerbegebiet
- OVL-Straße
- OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche
- OVF - Rad- und Fußweg
- DD Biotop NBG00675 Kartierungsjahr: 2001
- DD Gebüsch Weide ohne Bogen 188 m² groß
- 8 Bäume geschützt nach §18 NatSchAG M-V
- R Bäume geschützt nach §19 NatSchAG M-V
- Bäume ohne Schutzstatus

Gehölzkürzel: z.B. 2 - 2 Stück, z.B. 2st -Anzahl der Stämme, z.B. 10-10 cm Stammdurchmesser, Ac- Feldahorn (*Acer campestre.*), Apt- Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bi-Birke (*Betula pendula*), Ka - Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Ki- Kirsche (*Prunus*), Kief - Kiefer (*Pinus*), Li- Linde (*Tilia*), Obst- Obstgewächse, P- Pappeln (*Populus spec.*), Pl- Platane (*Platanus hybrida*), ProcaT - Blutpflaume (*Prunus cerasifera Atropurpurea*), Q- Eichen (*Quercus*), Sa - Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Wei - Weiden (*Salix ssp.*)

- Rt ● Brutplätze der angeführten Arten
- R, E Brutplatzpotenzial für die angeführten Arten

Erklärung der Abkürzungen: A-Amsel, Ba - Bachstelze, Hä - Bluthänfling, B - Buchfink, Dg - Dorngrasmücke, E - Elster, Fe - Feldsperling, G - Goldammer, Gg - Gartengrasmücke, Gr - Gartenrotschwanz, Gim - Gimpel, Gi - Girilitz, Gf - Grünfink, He - Heckenbraunelle, Kg - Klappergrasmücke, Mg - Mönchsgrasmücke, N - Nachtigall, Nk - Nebelkrähe, R - Rotkehlchen, Rt - Ringeltaube, Sti - Stiglitz, Sm - Schwarzmeise, Sd - Singdrossel, Zi - Timpzalp

- 0 Fledermauspotenzial hoch
- 0 Fledermauspotenzial gering

- [(ii)] Bodendenkmal

Planung

- LJ Bauflächen
- Baugrenze
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet Einkaufszentrum
- GRZ Grundflächenzahl max. 80% zulässige Versiegelung
- 11/111 2-3 geschossig
- Verkehrsfächen
- Erhaltungsfestsetzung - Flächen
- Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung - Flächen
- Q Erhaltungsfestsetzung - Bäume
- o ohne Erhaltungsfestsetzung- Bäume können beseitigt werden
- o Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung Bäume

STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"

Gemarkung Neubrandenburg

Flur 7

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Bauleitplanung

Bearbeitungsstand: Februar 2023

M1:1.000

Umweltbericht - Bestands- und Konfliktplan Kartierung der Biotypen und des Lebensraumpotenzials sowie Darstellung der Planung

Bearbeitung:
Kunhart Freiraumplanung Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstrasse 3, 17033 Neubrandenburg, Tel./Fax: 0395 / 422 5 110, E-mail: kunhart@gmx.net

