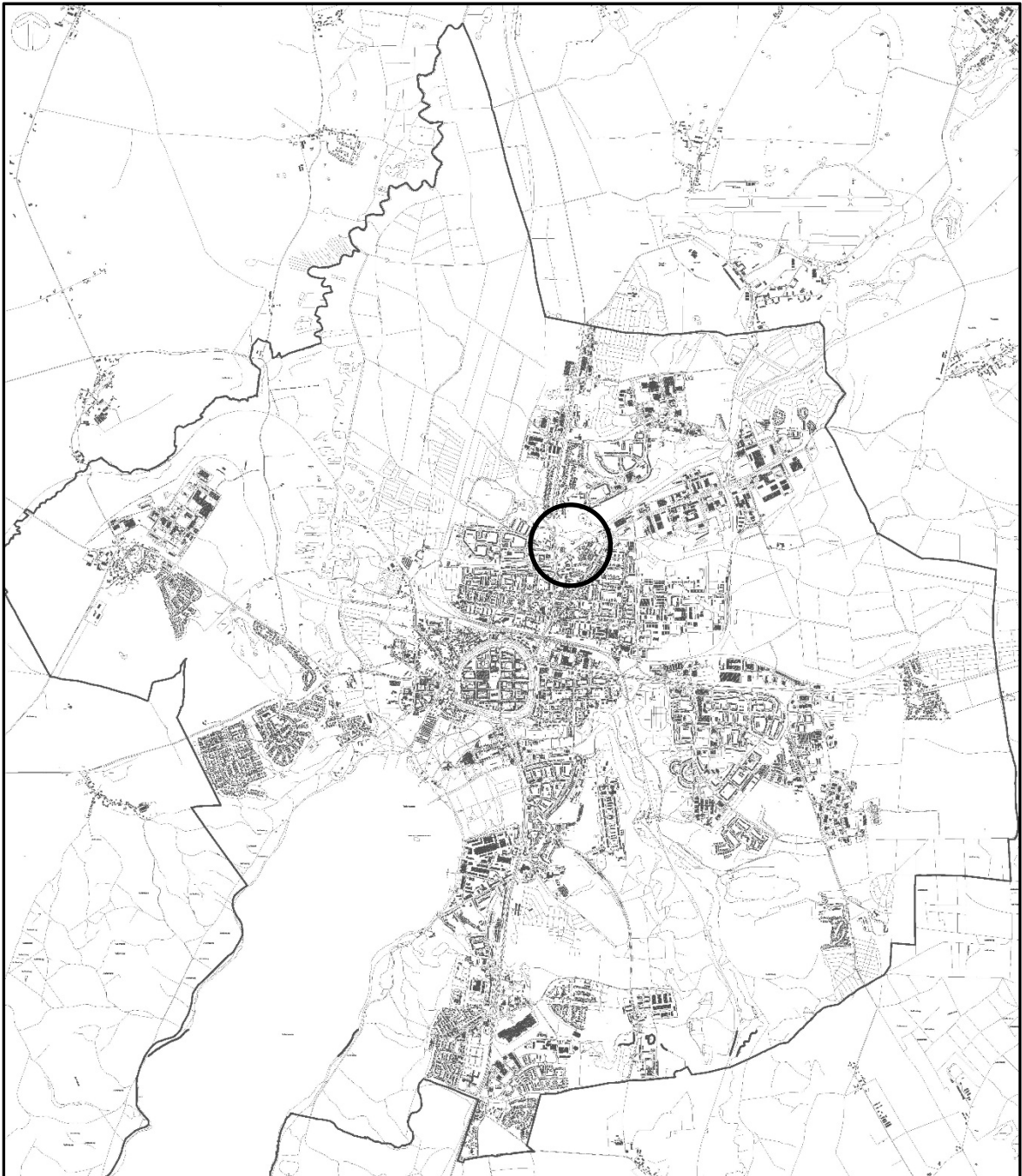
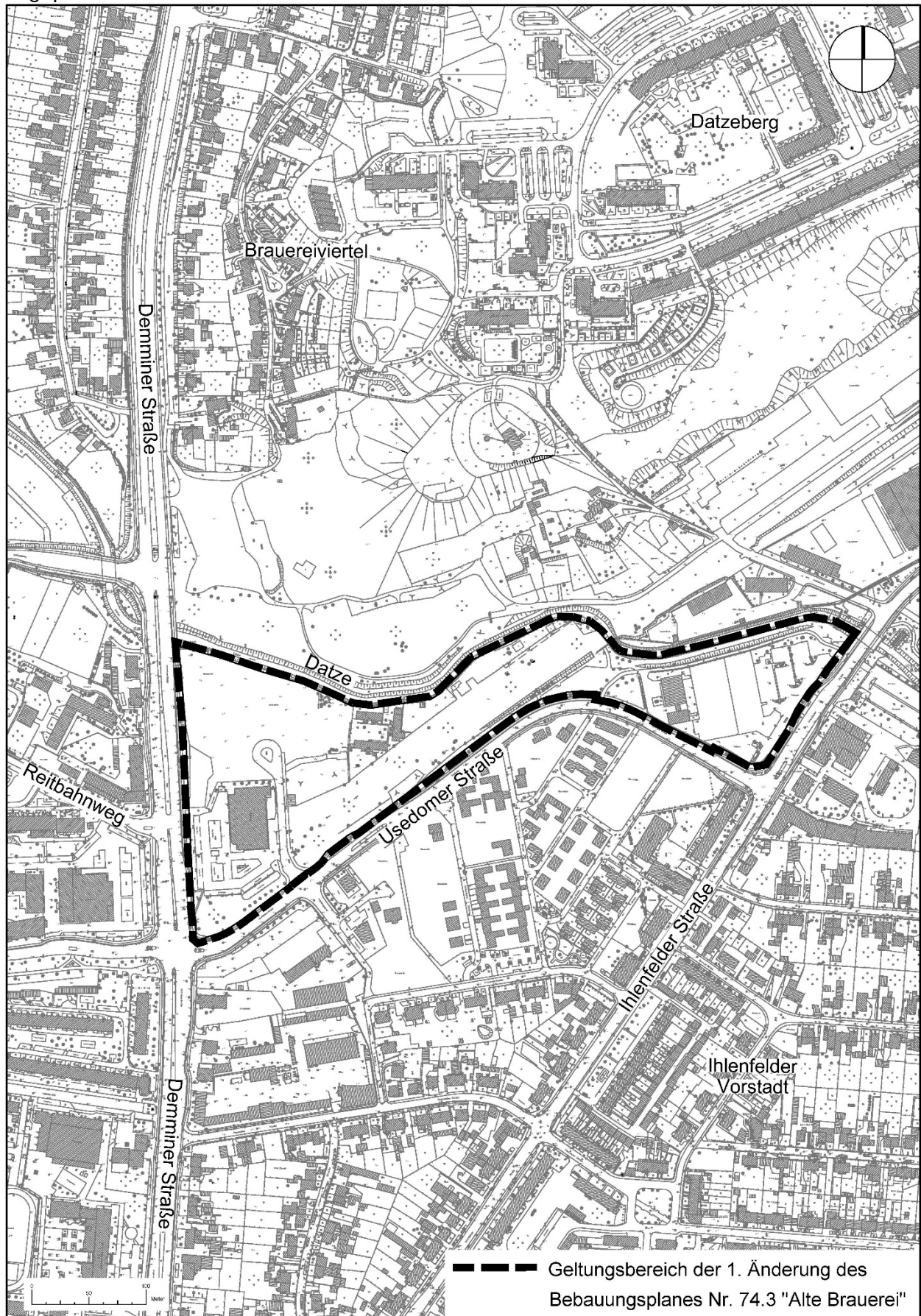


## Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 74.3  
**„Alte Brauerei“,**  
1. Änderung

B e g r ü n d u n g  
Entwurf

# Lageplan



## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“**

Stand: Entwurf März 2024

### **Inhaltsverzeichnis**

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 1. Änderung.....    | 4  |
| 2.    | Grundlagen der Planung .....                                     | 4  |
| 2.1.  | Rechtsgrundlagen .....                                           | 4  |
| 2.2.  | Planungsgrundlagen .....                                         | 6  |
| 3.    | Räumlicher Geltungsbereich .....                                 | 6  |
| 4.    | Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan..... | 6  |
| 5.    | Beschaffenheit des Plangebietes .....                            | 7  |
| 5.1.  | Ausgangssituation.....                                           | 7  |
| 5.2.  | Altlasten, Historie .....                                        | 7  |
| 5.3.  | Planungsrechtliche Situation .....                               | 11 |
| 6.    | Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....                  | 11 |
| 6.1.  | Städtebauliches Konzept .....                                    | 11 |
| 6.1.1 | Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt.....                            | 12 |
| 6.1.2 | Sondergebiet Versorgungsstandort.....                            | 13 |
| 6.1.3 | Mischgebiet.....                                                 | 14 |
| 6.1.4 | Gewerbegebiet.....                                               | 15 |
| 6.2.  | Verkehrskonzept .....                                            | 15 |
| 6.3   | Grünflächen, Natur und Artenschutz .....                         | 16 |
| 6.4   | Ver- und Entsorgung .....                                        | 18 |
| 6.5   | Bodenschutz und Abfallrecht.....                                 | 18 |
| 6.6   | Klimaschutz .....                                                | 19 |
| 7.    | Anlagen.....                                                     | 19 |
| 7.1.  | Umweltbericht .....                                              | 19 |
| 7.2.  | Artenschutzfachbeitrag .....                                     | 19 |
| 7.3.  | FFH-Vorprüfung .....                                             | 19 |
| 7.4.  | Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) .....   | 19 |

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 1. Änderung**

Auf der Grundlage der Vorstellung eines Verträglichkeitsgutachtens vom 07.02.2020 für die Ansiedlung eines Möbelmarktes wurde die Verwaltung durch den Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020 beauftragt, das Änderungsverfahren einzuleiten.

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 22.10.2020 daraufhin den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ gefasst.

Planungsziel sind Änderungen und Überprüfungen der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung insbesondere auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Neben der Änderung eines Teilbereiches der gewerblichen Baufläche an der Demminer Straße in ein Sondergebiet Möbelmarkt wurde vom Eigentümer des bestehenden Lebensmittelmarktes mit Schreiben vom 12.08.2020 ein weiterer Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche gestellt. Am 24.09.2020 wurde eine im Auftrag des Eigentümers erarbeitete Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg übergeben. Diese Analyse wurde durch den Gutachter, der das Einzelhandelskonzept für die Stadt sowie dessen Fortschreibung erarbeitet hat, überprüft.

Im Ergebnis wurde aus gutachterlicher Sicht eine Empfehlung für eine reduzierte Erweiterung der geplanten Verkaufsflächen gegeben, die eine städtebaulich und absatzwirtschaftlich verträgliche Lösung darstellt und mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss war die Notwendigkeit einer noch zu erbringenden Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen verankert. Dieser Nachweis wurde am 31.05.2021 erbracht.

Aufgrund des Grundstückserwerbs des gesamten Flurstücks 217/15 der Flur 12 (ca. 4 ha) durch den Investor des Möbelmarktes aus privater Hand ergeben sich Flächen, die nicht für die Ansiedlung des Möbelmarktes benötigt werden. Diese bisher als eingeschränkte gewerbliche festgesetzten Bauflächen sollen in Abstimmung mit dem Eigentümer zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Der Urplan ist bereits seit dem 27.02.2013 rechtsverbindlich und weist auch nach 10 Jahren noch einen großen Anteil unbebauter Flächen auf. Nach einer Vor-Ort-Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eingeschätzt, dass diese Fläche mit verschiedensten wertvollen Biotopen und Lebensräumen geschützter Tierarten ausgestattet ist und dass eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

Somit waren Anhaltspunkte gegeben, die gegen ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB sprechen. Eine notwendige Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich des Artenschutzfachbeitrages wurde in Auftrag gegeben.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

- Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist befristet bis 30.09.2029
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVObI. MV S. 934)

- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 25.01.2024
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 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 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12), neu gefasst 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 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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) (15.01.2024)

## 2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geodaten-Service der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie: Januar 2022  
Stand Kataster: September 2022  
Höhenbezugssystem: DHHN 2016  
Lagebezug: ETRS89  
im Maßstab: 1 : 2.000

- Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, Beschlussnummer-Nr. STV 11/17/2020 vom 20.10.2020
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes vom 07.02.2020
- ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Möbelmarktes vom 18.07.2023
- Verkehrsgutachten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ vom 31.05.2021,
- Schallimmissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ vom 15.11.2021
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes, Demminer Straße 49 vom 24.09.2020
- gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der im Auftrag der Lidl-Vertriebs GmbH erarbeiteten Verträglichkeitsstudie zur Vergrößerung der Verkaufsfläche vom 24.08.2020
- Entwurf Umweltbericht vom 06.03.2024
- Artenschutzfachbeitrag vom 15.02.2024
- FFH-Vorprüfung vom 15.02.2024

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage in ca. 1 km Entfernung nordöstlich der Innenstadt zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße. Es liegt innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Wolgaster Straße".

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die Datze,  
im Osten: die Ihlenfelder Straße,  
im Süden: den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße",  
im Westen: die Demminer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 217/009; | 217/014; | 217/015; | 219/004; | 219/005; | 221/005; |
| 221/006; | 221/007; | 221/008; | 228/032; | 228/033; | 228/096; |
| 228/099; | 228/100; | 228/101; | 228/102; | 228/103; | 228/104; |
| 228/105; | 228/106; | 228/107; | 228/108; | 228/109; | 228/110; |
| 228/111; | 235/003; | 237/044; | 237/046; | 237/048; | 237/049; |
| 237/051; |          |          |          |          |          |

## 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die zukünftige Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet bzw. Mischgebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021. Im Planverfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die

Gesamtstadt erfolgte mit dem Vorentwurf bereits die Darstellung als Sondergebiet bzw. Mischgebiet. Da das Planverfahren zur Neuauflage des Planverfahrens einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, wurde zeitnah ein Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes für den entsprechenden Teilbereich gefasst.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

### **5.1. Ausgangssituation**

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen dem Wohngebiet Reitbahnviertel, der Brauereisiedlung, der Ihlenfelder Vorstadt und dem Datzeberg aus.

2016 wurden die Bahnanlagen des Industrieanschlussgleises sowie der beiden Gleisbrücken über die Datze im Zusammenhang mit dem Projekt „Minolbogen“ im Nordwesten der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zurückgebaut. Damit wurden günstige Bedingungen für die Erschließung des nördlich der Usedomer Straße bestehenden SB-Marktes geschaffen. Die von der Usedomer Straße nach Norden führende Straße zur Erschließung des SB-Marktes wurde als Privatstraße ausgebaut. Weiterhin wurden die Garagen, die parallel zur Usedomer Straße verliefen, abgerissen.

Die Mietverhältnisse für die im Plangebiet ansässigen Wohngebäude (Demminer Straße 49 c, d, und e) wurden einvernehmlich durch den Grundstückseigentümer gekündigt. Den 2 Mietparteien wurde vom Vermieter erläutert, dass die Grundstücke einer neuen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

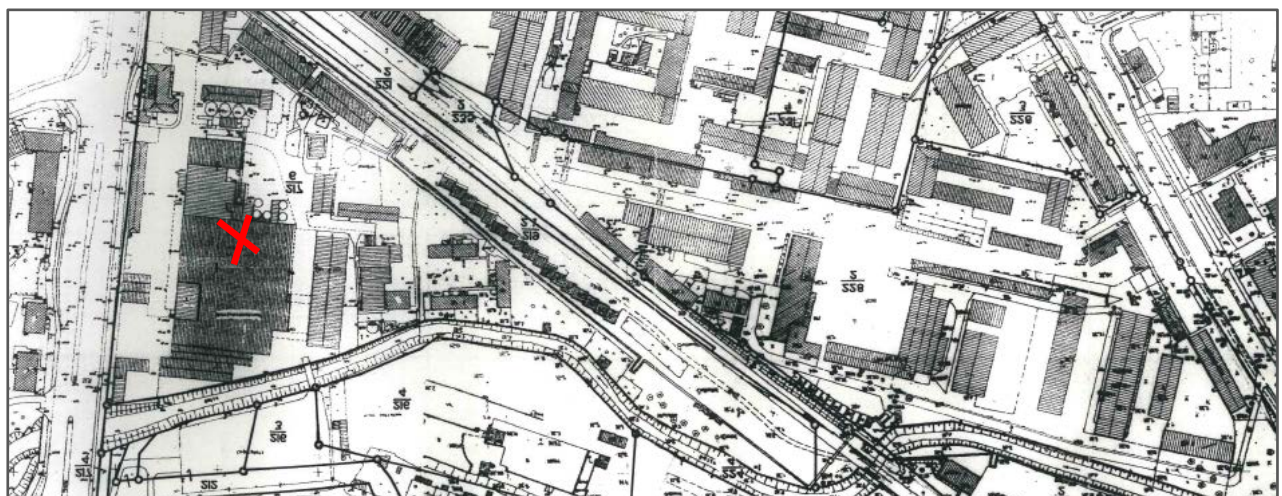
Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind neben einer sozialen Einrichtung, eine Kleinschwimmhalle mit Sauna, sowie eine Garagenanlage entstanden.

Für die von der Landesforst festgestellte Waldfläche nördlich des SB-Marktes wurde bereits im Urplan auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlung verwiesen.

Vom neuen Grundstückseigentümer wurde die vertragliche Reservierung für den Erwerb von 23.335 Waldpunkten aus der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte nachgewiesen. Die Reservierungsbestätigung wurde bis zum 30.06.2024 verlängert. Der Eigentümer hat sich zur Zahlung verpflichtet.

### **5.2. Altlasten, Historie**

Bis zum Kriegsbeginn wirtschaftete die westlich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehende Brauerei Jannsen & Bechly sehr erfolgreich. Zu Kriegszeiten expandierte die Brauerei weiter. In einem Rahmenplan für das Gewerbegebiet „An der Datze“ von 1991 wurden die Brauerei als großer Produktionsbetrieb sowie 3 Wohngebäude als Betriebswohnungen noch als Bestand analysiert:



Die Neubrandenburger Brauerei scheiterte mit der Privatisierung 1991.

1995 sind die letzten Relikte der Brauerei (Sudhaus und Nebengebäude) abgerissen worden bzw. eingestürzt.

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“ wurde im Juni 1997 eine detaillierte Erkundung von Bodenkontaminationen mit Ausgrenzungen der Lastkörper durchgeführt. 2011 bis 2014 ist eine Teilflächensanierung für den Bereich erfolgt, auf dem der Verbrauchermarkt errichtet wurde. Mit der Errichtung eines Marktes 2011 an der Demminer Straße sind die Reste der einstigen Brauerei endgültig entsorgt worden. Bis zu einer Tiefe von 1,80 m wurden alte Fundamente und Ver- und Entsorgungsleitungen freigelegt und entsorgt.

Vorliegende Gutachten in der Behörde und in der Verwaltung beziehen sich auf Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu unterirdischen Kelleranlagen und möglichen Bodenkontaminationen im Bereich der ehemaligen mechanischen Werkstätten südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“.

In der Begründung zur Satzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“ werden am 05.09.1997 folgenden Aussagen zu möglichen Altlasten getroffen:  
*„Die Untersuchung wurde auf den Flächen durchgeführt, auf denen ein erhebliches Gefährdungspotential bezogen auf zukünftige höherwertige Nutzungen vermutet wurde. Die Altlastengefährdungsabschätzung wurde abgeschlossen. Fast das gesamte Gebiet ist mit einem anthropogenen Aufschüttungshorizont von 0,5 bis 2,5 Mächtigkeit bedeckt, in dem sich sämtliche Schadstoffkontaminationen befinden. Die darunterliegenden Talsande sind kontaminationsfrei.“*

*Im Boden innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe Abbildung des Geltungsbereiches) sind hauptsächlich 5 Kontaminationsherde ausgewiesen worden, auf denen nutzungseinschränkende Bodenbelastungen festgestellt wurden und die deshalb einer gesonderten Nachuntersuchung bedurften.*

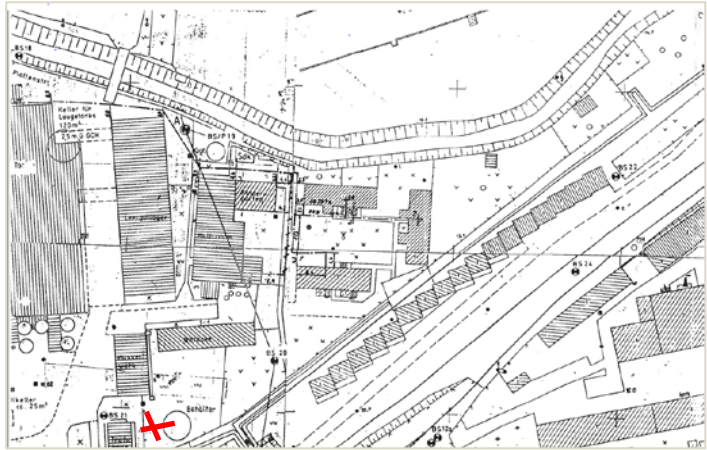
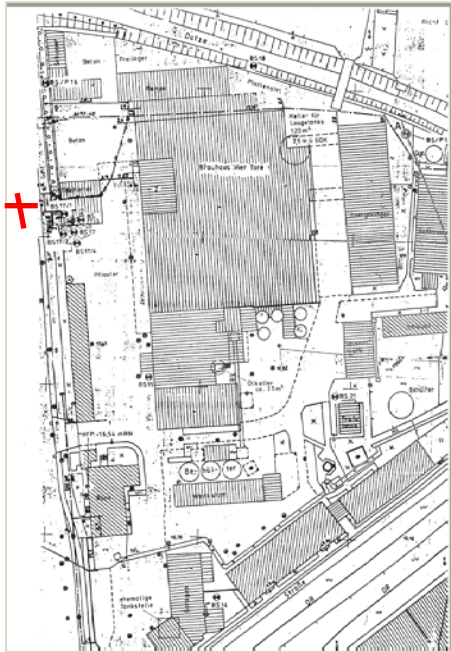
*Die wesentlichen nutzungseinschränkenden Bodenbelastungen bestehen in polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) und Schwermetallen.*

***Ein Kontaminationsherd liegt auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei nahe der Demminer Straße und damit im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“.***

Somit wurde das Grundstück der ehemaligen Brauerei (Demminer Straße) als Altlastenverdachtsfläche registriert und im Vorentwurf zur 1. Änderung nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Aufgrund der nachfolgenden Beschreibung der Ergebnisse der Sondierungen wird der Bereich um den Sondierpunkt 17 (nahe der Demminer Straße) nachrichtlich als Altlastenverdachtsfläche im Vorentwurf dargestellt.

Im aktualisierten Rahmenplan für das Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist im Oktober 1998 ist die Kernaussage zu finden, dass die Kontaminationsbereiche entsorgt wurden bzw. ein Bodenaustausch durchgeführt wurde.

Im Zuge der Recherchen zur Altlastenproblematik wurden der Stadtverwaltung im Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durch den Eigentümer des Brauereigrundstücks der Endbericht zu den Altlastengefährdungsabschätzungen vom 30.03.1997 sowie Lagepläne mit 24 Sondierpunkten auf dem Gelände der alten Brauerei übergeben:



Analytisch nachweisbare Einträge von Schadstoffen waren in den Aufschüttböden der Sondierpunkte B 17 und B 21 vorhanden. Der Oberboden von B 17 wies eine Belastung von Kohlenwasserstoffen auf, die auf eine standortspezifische Ursache zurückgeführt wurde. Weiterhin wurde eine Bodenbelastung durch Quecksilber nachgewiesen. Am Aufschütthorizont B 21 wurde eine geringfügige Belastung mit Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Der unterlagernde natürliche Sand war MKW-frei.

**Die Situation auf dem Brauereigelände wurde in einer Stellungnahme der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH vom 02.04.2001 zusammengefasst wie folgt beschrieben:**

Das Flurstück der ehemaligen Brauerei liegt im Entwicklungsgebiet „Wolgaster Straße“. Während der vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereiches wurde das Entwicklungsgebiet von der Erdbaulaboratorium Schimmel GmbH im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH hinsichtlich der Altlastengefährdungspotentiale untersucht. Dazu wurden 2 Gutachten angefertigt. Im Rahmen einer Altlastengefährdungsabschätzung vom 30.03.1997 wurde das Gelände der Brauerei einer oberflächlichen Untersuchung unterzogen, die Aufschüttungen auf dem Brauereigelände durch Bauschutt mit einer Höhe von 0,80 m aufweist.

Es wurde keine erhebliche Grundwasserkontamination festgestellt, welche die Stadt Neubrandenburg veranlassen musste, ordnungsrechtlich auf dem Gelände der Brauerei tätig zu werden. Dabei wurden standortspezifische Belastungen mit Quecksilber und Mineralkohlenwasserstoffen des Bodens ermittelt, die in der Tat eine eingeschränkte Nutzung des Grundstückes nach sich ziehen. **Insgesamt jedoch wurde die Altlastenbelastung des Grundstückes als geringfügig eingeschätzt.**

In Folge wurde eine Detailuntersuchung für das Gelände der Brauerei in Auftrag gegeben, welche die Ergebnisse der ersten Untersuchung, die hinsichtlich des nicht bestehenden Handlungsbedarfes aus ordnungsrechtlicher Sicht weitestgehend bestätigte. Bei durchgeführten Untersuchungen des Grundwassers wurden keine Auffälligkeiten im Boden gefunden.

Weitere neue Erkenntnisse liegen nach Aussage des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgischen Seenplatte (hier: Sachgebiet Abfall- und Bodenschutzrecht) nicht vor. Analog der Teilflächensanierung für den Bereich des Supermarktes werden für weitere Bauvorhaben Bodenuntersuchungen empfohlen.

Von den Betreibern des Supermarktes (Lidl) wurden der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Altlasten- und Baugrunderkundung und der Sanierungsbericht vom 28.08.2013 auf Anfrage übergeben.

Nur anhand der Aussagen ehemaliger Mitarbeitenden wurde ermittelt, dass es 2 Keller gab. Bei einem handelte es sich um einen Ölkeller (ca. 50 m<sup>2</sup>) und um einen weiteren mit einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup>, der zur Lagerung konzentrierter Natronlauge diente. Es ist nicht bekannt, ob mit der Stilllegung der Brauerei die Tanks entleert wurden.

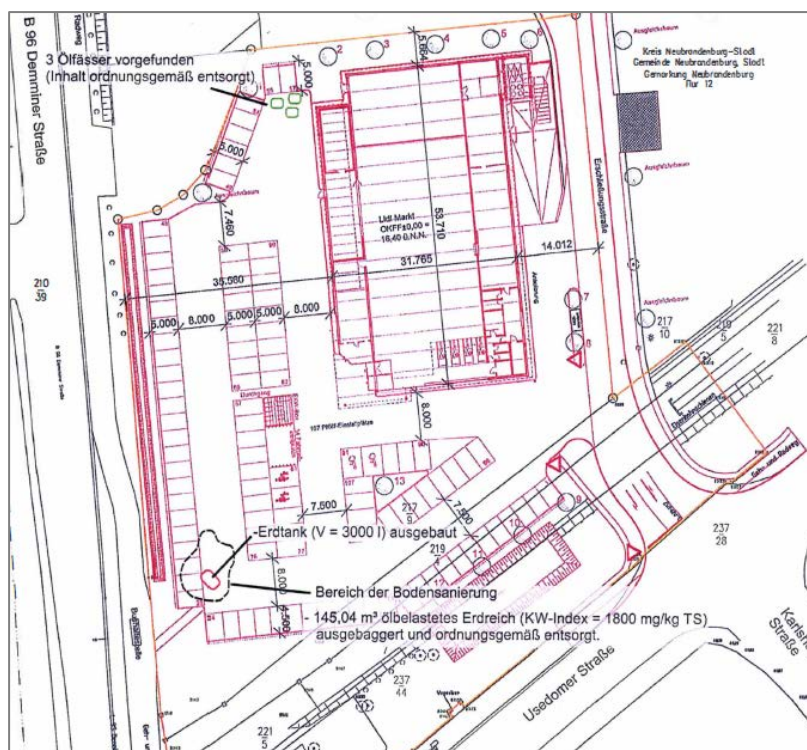
Weiterhin soll sich im Südteil des Geländes eine Tankstelle für Betriebsfahrzeuge befunden haben, die um 1960 stillgelegt wurde. Es gibt keine Anhaltspunkte, ob der Tankstellenabriss mit Ausbau der Tankbehälter erfolgt ist.

Im Sanierungsbericht wurde zusammenfassend festgestellt:

Die Firma Munziger Entsorgungs GmbH hat im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG den Neubau eines Lidl-SB-Marktes mit 97 PKW-Stellplätzen auf dem ehemaligen Grundstück der Brauerei „Nordbräu“ in der Demminer Straße 49/Usedomer Straße in 17034 Neubrandenburg Abbruch-, Erd- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurde u. a. ein unterirdischer 3000 l fassender Öltank ausgebaut. Am Standort dieses Öltanks wurde auch eine Mineralölbodenkontamination im Off-site-Verfahren saniert.

Der nicht schädlich verunreinigte Bauschutt aus Ziegelstein und Betonbruch wurde vor Ort für die Herstellung des Bauplanums und den Unterbau der PKW-Stellplätze und Erschließungsstraße recycelt. **Der schädlich verunreinigte Bauschutt und Bodenantrag wurden wie auch der Kalkschlamm und die Inhaltsstoffe der vorgefundenen 3 Ölfässer sowie des Öltanks ordnungsgemäß entsorgt.**

Anlage aus dem Sanierungsbericht:



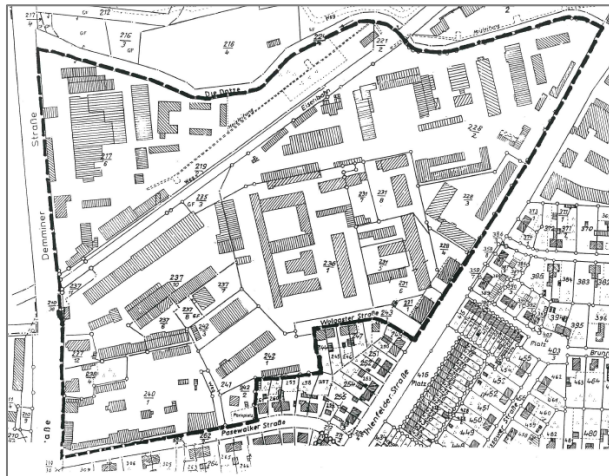
Nördlich des SB-Marktes (Flurstücke 217/9 und 217/14) soll auf dem 217/15 der Möbelfachmarkt errichtet werden. Die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen wurde an den Grundstückseigentümer herangetragen.

Auf dem beplanten Gelände befinden sich zwei Brunnen, die der Brauerei als Produktionsbrunnen dienten. Sie sind ca. 77 und 90 Meter tief und dürfen nicht überbaut werden. Die Standorte sind im Bebauungsplan eingetragen. Nach Mitteilung des neuen Grundstückseigentümers soll das bestehende Wasserrecht aufrechterhalten werden. Die Kontrolle des Zustandes der Brunnen obliegt dem Eigentümer.

### 5.3. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Teil des nach § 165 ff. BauGB förmlich festgelegten Städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Wolgaster Straße“.

Geltungsbereich städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:



Zielstellung des Urplanes (Bebauungsplan 2013) war die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg durch Festsetzungen zur Art der Nutzung in einem einfachen Bebauungsplan.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes am 22.10.2020 wurde von dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen. Im Zuge inzwischen durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde hat sich herausgestellt, dass auf großen Teilflächen des Plangebietes Umweltbelange betroffen sind, die eine weitere Prüfung und Bewertung im Rahmen eines normalen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordern.

Außerdem wurde durch den neuen Eigentümer die Entwicklung einer gemischten Baufläche angeregt.

## 6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll die Art der Nutzung geändert werden.

Der einfache Bebauungsplan war für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus galten die Vorschriften des § 34 BauGB. Planungsinhalt waren Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Änderung in ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren werden neben den Festsetzungen zur Art der Nutzungen weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Weiterhin wurden aktuelle Anforderungen zum Klimaschutz sowie umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt.

#### 6.1.1 Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt

Grundlagen hierfür sind:

- ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens - hier Möbelfachmarkt an der Usedomer Straße vom 07.02.2020,
- ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Möbelmarktes vom 18.07.2023.

Gegenstand ist die geplante Ansiedlung eines SB Möbel Boss-Möbelfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> an der Usedomer Straße. Der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt dabei eindeutig auf das Kernsortiment Möbel sowie weitere nicht-zentrenrelevante Randsortimente.

Mit der erneuten Einbeziehung des Gutachters wird nachgewiesen, dass eine vorhaben-induzierte Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auch dann ausgeschlossen werden kann, wenn zusätzlich zu den bereits festgesetzten 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment (Haushaltsgegenstände, Glas, Porzellan, Keramik) 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstige zentrenrelevante Randsortimente“ bauplanungsrechtlich zugelassen werden kann. Diese Sortimentsgruppe wird verschiedene Einzelsortimente (z. B. Kleinelektroartikel, Schreibwaren, Spielwaren) umfassen, die saisonal unterschiedlich ausfallen werden und nicht permanent in der Sortimentsstruktur des Möbelhauses vertreten sein werden.

Neben der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche wird zusätzlich festgesetzt, dass zentrenrelevante Randsortimente mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen. Damit wird eine Verschiebung der Gesamtverkaufsfläche zugunsten zentrenrelevanter Sortimente begrenzt.

Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass das Vorhaben die bestehenden Zentren in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen wird. Der Standort wird als städtebaulich integriert bewertet. Insgesamt wird gutachterlich eingeschätzt, dass das Vorhaben die oberzentrale Versorgungsfunktion der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg weiter stärken wird und den zentralen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegensteht.

**► Somit wird die Baufläche zukünftig als Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen.**

Neben dem Möbelfachmarkt sind ein Lagergebäude, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche darf folgende Obergrenzen der Sortimentsgruppen der nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente der Neubrandenburger Liste (siehe Einzelhandelsgutachten der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg) nicht überschreiten:

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

| <b>Kernsortiment<br/>(nicht-zentrenrelevante<br/>Sortimente)</b> | <b><u>maximal</u> zulässige Verkaufsfläche in m²</b> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Möbel                                                            | 5000                                                 |
| Haus- und<br>Heimtextilien/Einrichtungszubehör                   | 565                                                  |
| Sonstige aperiodische Sortimente<br>(Bau- und Gartenbedarf)      | 330                                                  |
| <b>Randsortiment<br/>zentrenrelevante Sortimente</b>             |                                                      |
| Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,<br>Bilder, Bilderrahmen       | 260                                                  |
| Sonstige zentrenrelevante<br>Sortimente                          | 150                                                  |

**Es können nicht alle sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen gleichzeitig ausgeschöpft werden, da die Gesamtverkaufsfläche mit 5.500 m² festgesetzt ist.**

#### 6.1.2 Sondergebiet Versorgungsstandort

Am 11.08.2020 wurde in Kenntnis der Planungsabsichten für den Möbelmarkt ein Antrag auf Änderung des bestehenden SB-Marktes hinsichtlich der Erhöhung der Verkaufsfläche gestellt. Die bestehende Verkaufsfläche von 800 m² sollte in diesem Zusammenhang auf 1.200 m² erhöht werden. Ein entsprechendes Gutachten wurde vom Eigentümer in Auftrag gegeben und der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg übergeben:

- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des LIDL-Markts in Neubrandenburg, Demminer Straße 49, vom 24.09.2020

Diese im Auftrag der LIDL-Vertriebs-GmbH erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung zur Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde durch den Einzelhandelsgutachter, der das Einzelhandelskonzept für die Stadt erarbeitet und fortgeschrieben hat, auf ihre Plausibilität überprüft:

- Gutachterliche Stellungnahme für die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ – hier Überprüfung der im Auftrag der LIDL-Vertriebs- GmbH erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse zur Vergrößerung der Verkaufsflächen vom 20.10.2020.

Zur fachlichen Überprüfung gehörten die Beurteilung der methodischen Grundlagen, eine Bewertung der getroffenen Annahmen für die Modellrechnung sowie der Abgleich mit den Aussagen im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.

► Im Ergebnis wird eingeschätzt:

„Der Standort ist neu entstanden und trägt zur wohnungsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt, des Brauereiviertels sowie des Reitbahnviertels bei. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht notwendig.“

Allerdings sind lt. Einzelhandelsgutachten angemessene Erweiterungen, Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen nicht ausgeschlossen. Daher wird aus gutachterlicher Sicht eine reduzierte Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m² als städtebaulich und absatzwirtschaftlich verträglich angesehen. Verkaufsflächenerweiterungen darüber hinaus würden zu starken Umsatzlenkungen führen, die städtebaulich nicht mehr verträglich sind.

Aufgrund der größeren Verkaufsfläche wird mit der 1. Änderung anstelle einer gewerblichen Baufläche zukünftig ein Sondergebiet (SO) Versorgungsstandort festgesetzt.

► Im Sondergebiet Versorgungsstandort sind ein SB-Markt sowie ein Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig sind folgende **nahversorgungsrelevanten Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)** der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse,
- Drogeriewaren,
- Schreib- und Papierwaren,
- Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).

Mit der Begrenzung der Aktionsware auf 20 % der Verkaufsfläche wird der ortsüblichen Praxis Rechnung getragen.

### 6.1.3 Mischgebiet

Durch den neuen Grundstückseigentümer des Flurstücks 217/15 der Flur 12 wurde angeregt, für die nicht für den Neubau des Möbelfachmarktes verbleibenden Restflächen des Flurstücks ein Mischgebiet auszuweisen.

Grundlage hierfür bildet eine durch den Eigentümer in Auftrag gegebene Prüfung der Schallimmissionen nach der TA-Lärm in der Nachbarschaft. Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 17.11.2021 bescheinigt, dass auf der Grundlage der bestehenden gewerblichen Nutzungen und auch unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das Möbelhaus keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Mischgebiet zu erwarten sind. Aus schalltechnischer Sicht werden somit keine Einwände gegen die Ausweisung eines Mischgebietes erhoben.

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Mit dem Ausschluss weiterer Einzelhandelseinrichtungen im geplanten Mischgebiet wird dem Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg entsprochen. Die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist über die benachbarten Versorgungsstandorte gesichert.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dazu zählen in der städtebaurechtlichen Praxis Tanzlokale, namentlich in der Form der Diskothek, Kinos und Spielhallen, Bordelle usw. der unterschiedlichsten Formen. Mit dem Ausschluss soll eine Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße sowie im geplanten Mischgebiet insbesondere durch Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr durch Besucherinnen und Besucher vermieden werden.

Eine Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich an die Usedomer Straße anbindende Erschließungsstraße möglich.

Weiterhin befinden sich an der Usedomer Straße bereits 3 vorhandene Grundstückszufahrten, die eine Anbindung des zukünftigen Mischgebietes sichern.

Grundstückszufahrten an die Usedomer Straße sind nicht ausgeschlossen, so dass in Abhängigkeit vom zu erhaltenden Baumbestand (Allee) eine weitere Zu-/Abfahrt generell nicht ausgeschlossen ist.

#### 6.1.4 Gewerbegebiet

Gewerbliche Bauflächen waren bereits im Urplan im östlichen Bereich des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit der 1. Änderung werden die bereits entstandenen Baukörper durch Baugrenzen gefasst. Um einen Entwicklungsspielraum der Eigentümer der privaten gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten, wurde das Baufenster bei Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes größer dimensioniert.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen, um den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu gewährleisten.

#### 6.2. Verkehrskonzept

Für die Erschließung des Verbrauchermarktes wurde 2012 durch die LIDL-GmbH & Co. KG die Erschließungsstraße als Privatstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gebaut. Mit den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung des Möbelmarktes und zur Vergrößerung der Verkaufsflächen des bestehenden Verbrauchermarktes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss 2020 der Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen gefordert. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde mit Stand vom 31.05.2021 übergeben. Im Rahmen der Ansiedlung des Möbelmarktes war insbesondere der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotens Demminer Straße/Usedomer Straße/Ponyweg erforderlich. Dieser Knotenpunkt dient als Anbindung des Vorhabengrundstücks an das städtische Hauptverkehrsnetz. Aufbauend auf Analyse-Verkehrsdaten und Steuerungsunterlagen der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt wurden die Prognosebelastungen im Untersuchungsraum ermittelt. Darunter fiel einerseits die Beurteilung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und andererseits die Verkehrserzeugung durch das geplante Bauvorhaben.

Im Ergebnis wird festgestellt:

„Der Knotenpunkt Demminer Straße/Usedomer Straße/Ponyweg kann in der Nachmittagsspitze mit den ermittelten Bemessungsbelastungen sowohl im Bestand als auch in der Prognose unter Berücksichtigung des zu erwartenden Neuverkehrs mit der bestehenden Signalisierung leistungsfähig betrieben werden. In der Nachmittagsspitzenstunde wird im Bestand mindestens „Qualitätsstufe C“ und in der Prognose mindestens Qualitätsstufe „D“ erreicht.“

► Somit ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Einordnung eines Möbelmarktes möglich.

Im Zuge der Errichtung des Möbelhauses einschließlich Lagerhalle ist eine Änderung der bestehenden Privatstraße vorgesehen. In Abstimmung mit der LIDL GmbH und Co. KG soll die nördlich des Verbrauchermarktes (LIDL) gelegene Wendeschleife zurückgebaut und zukünftig östlich des Verbrauchermarktes um den vorhandenen Trafo herum eingeordnet werden.

Die unmittelbare Anbindung an die Usedomer Straße erfolgt mit 16 m Breite. Die daran anschließende Zufahrt/Umfahrt/Wendehammer hat eine Breite von 6 m und östlich anschließend an einen 2,50 m breiten Gehweg.

Im Osten sind die gewerblichen Bauflächen durch 2 Grundstückszufahrten an der Ihlenfelder und Usedomer Straße erschlossen.

### 6.3 Grünflächen, Natur und Artenschutz

Im Zuge inzwischen durchgeführter Arten- und Biotopuntersuchungen zur Erarbeitung des Umweltberichtes, des Artenschutzfachbeitrages und der FFH-Vorprüfung hat sich herausgestellt, dass mit der 1. Änderung keine gravierenden Umweltauswirkungen verursacht werden. Die detaillierten Unterlagen sind als Anlagen 7.1- 7.3 der Begründung beigelegt.

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es sind also Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 planerisch zulässig gewesen. Auf den Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", i. d. F. der 1. Änderung kann § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB mit der Folge angewendet werden, dass ein Ausgleich in solche Eingriffe nicht erforderlich ist, die vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 bereits zulässig sind bzw. waren. Das heißt, Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) sind nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist dies anhand der Gegenüberstellung von geplanten und zulässigen Nutzungen nach. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Eingriffe in Flächen gemäß der HzE aber in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange. Die Eingriffe in den Gehölz- und Artenschutz werden durch umfangreiche Maßnahmen vermieden und kompensiert (siehe Anlagen 7.1 und 7.2).

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verlauf der Datze (Gewässer 2. Ordnung) begrenzt. Die Gestaltung des Grünzuges an der Datze war eine Fördermaßnahme im Rahmen des EU-Förderprogramms im URBAN II-Gebiet Nord, die bereits umgesetzt wurde. Der Grünzug einschließlich Fußwegebeziehungen liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorrangig nördlich der Datze, im östlichen Bereich südlich der Datze.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) verwiesen und die erforderliche Einhaltung der Ziele und Maßnahmen entsprechend des Bewirtschaftungsprogrammes an der Datze. Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) wurde dementsprechend ein Gewässerentwicklungsraum (GER) von ca. 10 m je Böschungskante gefordert, der zur naturnahen Entwicklung des Gewässers dienen soll. Sie beruht auf einer Festlegung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) basierend auf einer bundeseinheitlichen gewässerspezifischen Methode der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für die Gewässer in Mecklenburg-Vorpommern und somit auch für die Datze.

Voraussetzung ist das Einvernehmen der Eigentümer der betreffenden Grundstücke zur grundsätzlichen Freihaltung der Grundstücke von Bebauung um die Maßnahmen des Bewirtschaftungs- und Maßnahmenprogramms umsetzen zu können.

Sowohl das Städtische Immobilienmanagement als auch der Eigentümer des Flurstücks 217/15 (hier Möbelmarkt und Mischgebietsfläche) stimmen dem Gewässerentwicklungsraum von 10 m zu.

Im Gewässerentwicklungsraum sind folgende strukturverbessernde Maßnahmen erforderlich:

- Neuprofilierung, lokale Böschungsabflachungen, ggf. Anlage von Sekundäraubereichen, Totholzeinbau
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z. B. Gehölzentwicklung)
- Habitatsverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Solgestaltung
- Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung incl. begleitender Maßnahmen
- Vitalisierung des Gewässers (u. a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils

Der Maßnahmenkatalog ist behördenverbindlich und bei allen Planungen zu berücksichtigen. Die konkrete Maßnahmebeschreibung ist unter folgendem Link einzusehen:

<https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/neu/fq/index.html>

(siehe hier die Maßnahmen Wasserkörper-Steckbrief OTOL-2600- M13, M14 und M18).

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf fanden im 10 m-Gewässerentwicklungsraum die erforderlichen Maßnahmeflächen Berücksichtigung.

Innerhalb des Grünzuges Datzeniederung ist eine öffentliche Bewegungsfläche eingeordnet, die direkt an die Usedomer Straße grenzt. Die hier vorhandenen Bäume (Anzahl 7) sind mit einem Erhaltungs- und Ersatzgebot festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines aktuellen Umweltberichtes sowie eines Artenschutzfachbeitrages in Auftrag gegeben. Anlass waren Arten- und Biotopuntersuchungen sowie Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Für die Flächen der zukünftigen Sondergebiete sowie des geplanten Mischgebietes erfolgte die Beauftragung des Umweltberichtes direkt durch den Vorhabenträger des Möbelmarktes. Für die daran anschließenden östlichen Grundstücksflächen des Geltungsbereiches erfolgte die Beauftragung durch die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Ein aktualisierter Entwurf des Umweltberichtes der 1. Änderung des Bebauungsplanes, des Artenschutzfachbeitrages und eine FFH-Vorprüfung wurde am 15.02.2024 übergeben. Diese sind als Anlagen Bestandteil der Begründung.

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

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden die nach § 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume sowie die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume entsprechend der Untersuchungen des Umweltberichtes übernommen.

Der Erhalt nach § 18/19 geschützter Bäume gemäß Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) hat Priorität. Vorhabenbedingte Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Sollte künftig in dem Plangebiet die Fällung gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzel- und Alleebäume erforderlich werden, ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Als Ersatz für die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen, sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität, Hochstamm 3-x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust von Gehölzen sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen

#### Artenschutz und Natura-Gebiete

Die bereits 2013 vom Büro Grünspektrum durchgeführte FFH-Vorprüfung schließt eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) durch die Planungsziele des 2013 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplanes aus.

Eine FFH-Vorprüfung war bei der Erarbeitung des Urplanes erforderlich, da sich ca. 120 m des Bebauungsplangebietes nördlich der Brauereikeller des FFH-Gebietes DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“ befindet. Das FFH-Gebiet ist ein bedeutendes Winterquartier für Fledermäuse. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung konnte bei der Aufstellung des Urplanes nachgewiesen werden, dass sich Vorhaben innerhalb des Bebauungsplan-

gebietes nicht auf das Winterquartier und den Flugkorridor der Fledermäuse auswirken. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung war somit nicht erforderlich.

Da die FFH-Vorprüfung für den Urplan älter als 5 Jahre ist, wurde eine aktuelle FFH-Vorprüfung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Umsetzung der Vorhaben der 1. Änderung Lebensräume des Großen Mausohr nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes werden durch die geplanten Vorhaben nicht gefährdet.

Die im Bebauungsplan aufgenommenen fledermausfreundlichen Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen entsprechen den Empfehlungen des „Fachbeitrages Fledermäuse“ als Bestandteil des Artenschutzfachbeitrages.

#### 6.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Stromversorgung, der Gasversorgung, der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Fernwärmeversorgung, der Stadtbeleuchtung Breitbandmedien und Fernmeldekabel der Neubrandenburger Stadtwerke (neu.sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-medianet GmbH (Netzbetreiber).

Von den Netzbetreibern wurde darauf verwiesen, dass das ortsfeste Überbauen der Anlagen nicht gestattet ist. Zum Überbauen zählt auch die Errichtung ortsfester Überdachungen.

Bodenauf- und abträge im Bereich der Anlagen sind ohne ausdrückliche Zustimmung der Netzbetreiber nicht gestattet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurde darauf verwiesen, dass bei einer Erweiterung/Erschließung der Bauflächen die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme überprüft werden müssen, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Auf die frühzeitige Einbeziehung der Versorgungsunternehmen und auf die zwingende Koordinierung der geplanten Baumaßnahmen wurde orientiert.

Die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungsrechte) wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt und liegen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf außerhalb der Baugrenzen.

Konkrete Planungen im Bereich der Mischgebietsflächen (MI) können zu der Notwendigkeit der Umverlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung führen. Nach Aussage des Investors zur Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken können Aussagen und Maßnahmen erst nach Vorlage der konkreten Planung getroffen werden.

#### 6.5 Bodenschutz und Abfallrecht

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die

Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüssel 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG-MV) und der auf dieser Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielstellungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d. h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel der BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-(Bundesverband Boden)-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

## 6.6 Klimaschutz

Neben dem sparsamen Umgang mit dem Boden und dem einem großzügig bemessenen Gewässerschutzstreifen werden Festsetzungen zum Einsatz klimaangepasster Planung getroffen.

So sind nutzbare Dachflächen größer 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % für die Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen und/oder Solarwärmekollektoren) auszustatten bzw. zu begrünen.

In zukünftigen Bauanträgen wird auf die Wasserrückhaltung in der Fläche, auf sickerfähige Materialien und entsprechende Ausstattung zur Nutzung erneuerbarer Energien verwiesen.

## 7. Anlagen

### 7.1. Umweltbericht

### 7.2. Artenschutzfachbeitrag

### 7.3. FFH-Vorprüfung

### 7.4. Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

