

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 74.3

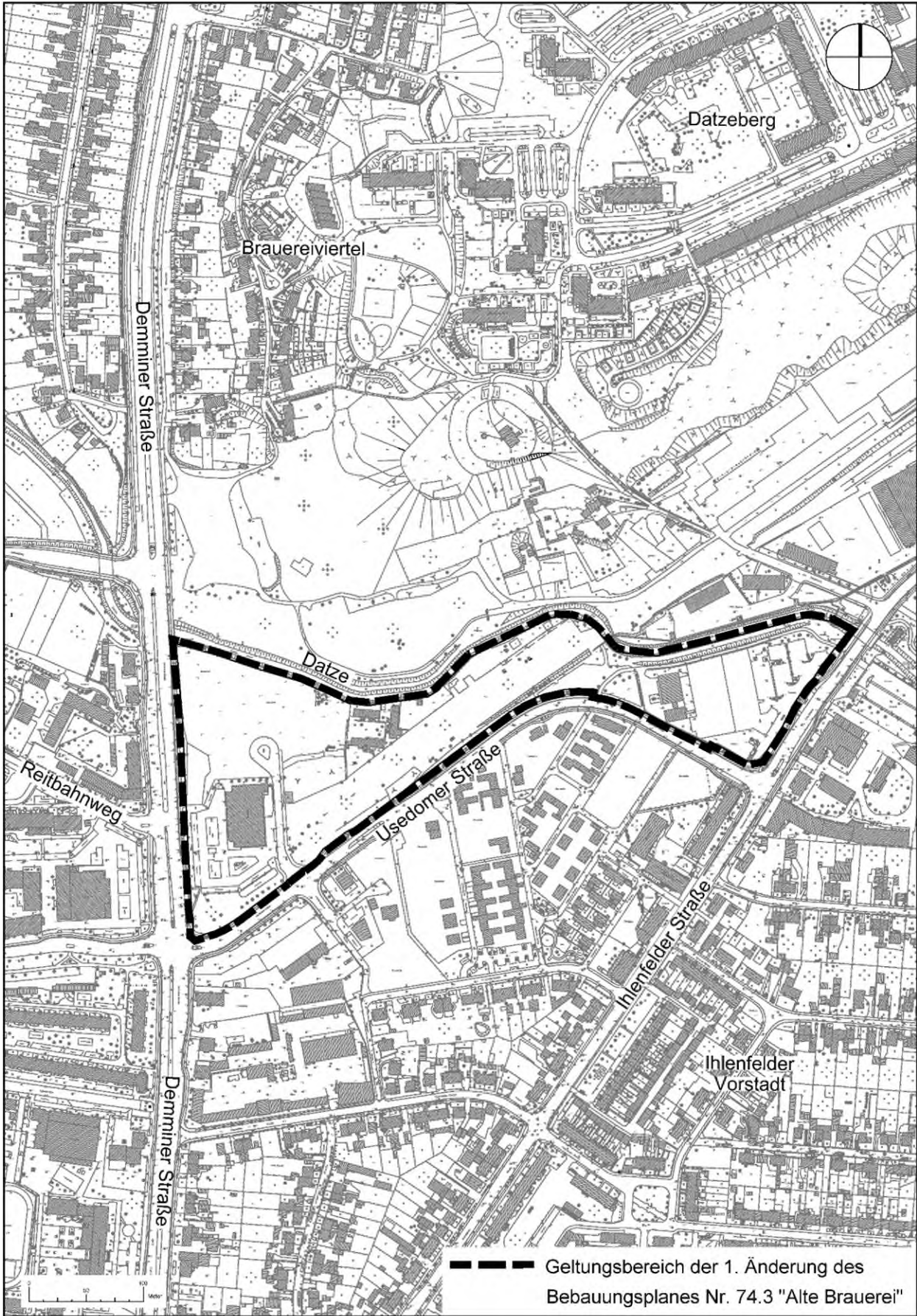
„Alte Brauerei“,

1. Änderung

B e g r ü n d u n g

Entwurf (Berücksichtigung der Stellungnahmen)

Lageplan



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

Stand: *Entwurf zum Satzungsbeschluss*

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 1. Änderung	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	7
5.1.	Ausgangssituation	7
5.2.	Altlasten, Historie	8
5.3.	Planungsrechtliche Situation	12
6.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	12
6.1.	Städtebauliches Konzept	12
6.1.1	Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt	13
6.1.2	Sondergebiet Versorgungsstandort	14
6.1.3	Mischgebiet	15
6.1.4	Gewerbegebiet	16
6.2.	Verkehrskonzept	16
6.3	Grünflächen, Natur und Artenschutz	17
6.4	Ver- und Entsorgung	19
6.5	Baugrund	21
6.6	Bodenschutz und Abfallrecht	22
6.7	<i>Immissionsschutz</i>	23
6.8	Klimaschutz	24
7.	Anlagen	24
7.1.	Umweltbericht	24
7.2.	Artenschutzfachbeitrag	24
7.3.	FFH-Vorprüfung	24
7.4.	Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)	24

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 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch § 156 Abs. 3 des Gesetzes (GVOBl. MV S. 351)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter 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) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- 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)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2018, (GVOBl. M-V S. 219)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geodatenservice 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
- *Umweltbericht vom 26.03.2025*
- Artenschutzfachbeitrag vom 14.10.2024
- *FFH-Vorprüfung vom 14.10.2024*
- *Kurzbericht/Stellungnahme Baugrunderkundung zur Beurteilung der Versicherungsfähigkeit und Feststellung oberflächennaher Grundwasserstand vom 14.02.2025*
- *Vorplanung der Entwässerung zum Bebauungsplan von 02/2025, aktualisiert 04/2025*

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 südliche Flurstücksgrenze der 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 Neuaufstellung 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 zurückbebaut. 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.

Entsprechend der Beteiligung der Landesforstanstalt zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass die aktuelle Ausdehnung und Entwicklung des

Gehölzbestandes nicht mehr dem Zustand vorrangegangener Stellungnahmen entspricht und daher neu bewertet werden muss. Die aktuelle, für eine Waldumwandlung ausgewiesene notwendige Fläche (ca. 1,2 ha) sowie der erforderliche Waldabstand des nördlich der Datze gelegenen Waldes wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.



Für den Ausgleich der Folgen der ursprünglichen Wandumwandlungsfläche aus dem Urplan wurden bereits 23.335 Waldpunkte vom Grundstückseigentümer erworben und vertraglich reserviert. Für die nunmehr vergrößerte Waldumwandlungsfläche ist der Erwerb weiterer Waldpunkte erforderlich (insgesamt 31.025 Waldpunkte). Der Grundstückseigentümer hat sich zur Beantragung der aktuell festgestellten Waldumwandlungsfläche und zum Erwerb der zusätzlichen Waldpunkte verpflichtet und die Reservierung der zusätzlich benötigten Waldpunkte vom 14.10.2024 nachgewiesen.

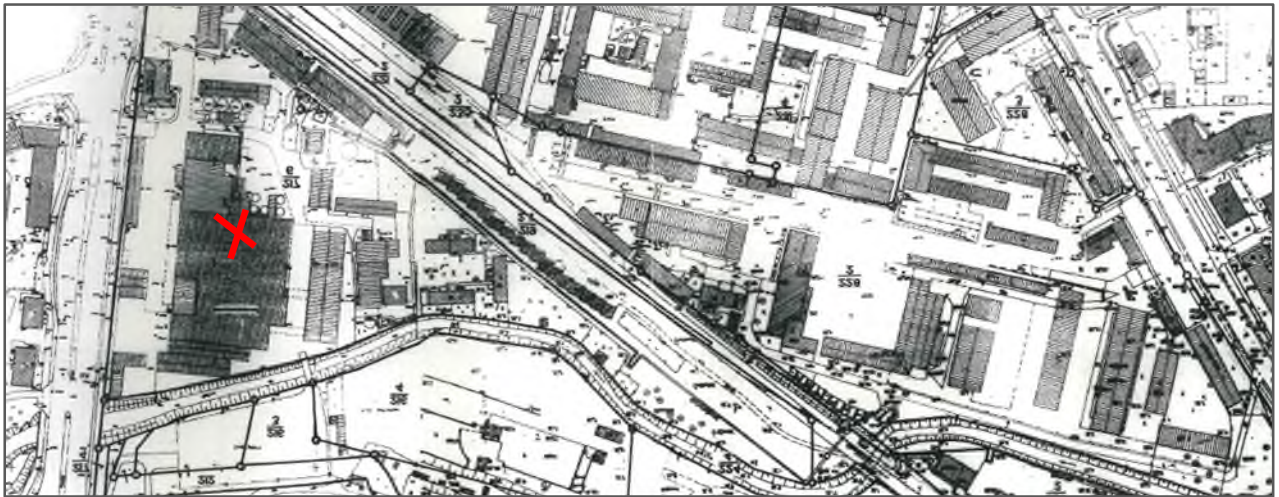
Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für den Urplan 2009 und dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde das öffentliche Interesse einer Wiederbebauung des ehemaligen Brauereistandes bekräftigt. Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung werden die Rechtsgrundlagen für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten der einzelnen Grundstückseigentümer geschaffen.

Die Reaktivierung einer innerstädtischen Gewerbebranche, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Wohnraum im Mischgebiet, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des langfristigen Bedarfs (Möbel) auch für weniger mobile Menschen (ohne Auto) stärken das Oberzentrum und sind somit im öffentlichen Interesse.

Die Planung ist standortgebunden, durch den Projektträger wurde das Grundstück 2021 erworben und die Verträglichkeit der Einordnung eines Möbelmarktes gutachterlich nachgewiesen.

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 wurden. 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) wurden hauptsächlich 5 Kontaminationsherde ausgewiesen, auf denen nutzungseinschränkende Bodenbelastungen festgestellt und die deshalb einer gesonderten Nachuntersuchung bedurften.

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

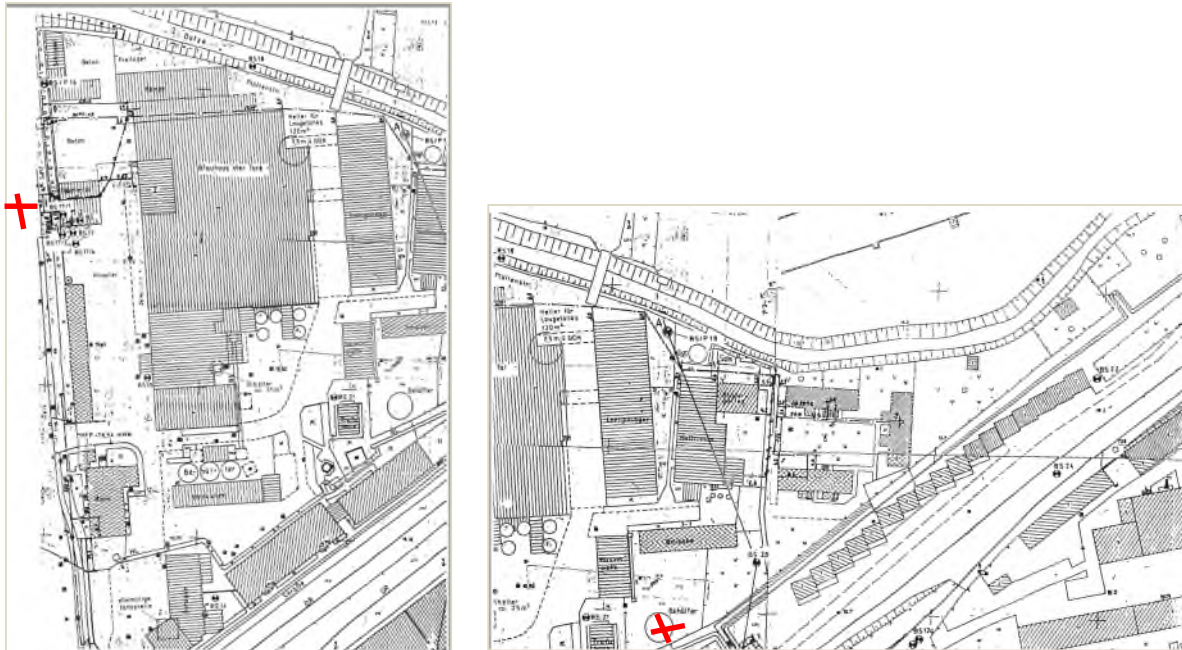
Ein Kontaminationsherd liegt auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei nahe der Demminer Straße und damit im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“.

Somit wurde das Grundstück der ehemaligen Brauerei (Demminer Straße) als Altlastenverdachtsfläche registriert und im Vorentwurf zur 1. Änderung nachrichtlich aus dem Flächen-

nutzungsplan 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 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 Aufschüttsböden 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 KW-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 Mineralkohlen-

wasserstoff 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 m²) und um einen weiteren mit einer Größe von ca. 250 m², der zur Lagerung konzentrierter Natronlauge diente. Es ist nicht bekannt, ob mit der Stilllegung der Brauerei die Tanks entleert wurden.

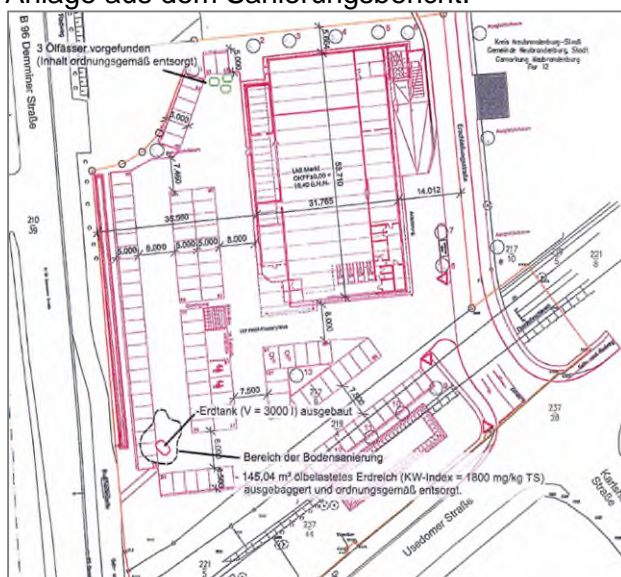
Weiterhin soll sich im Südteil des Geländes eine Tankstelle für Betriebsfahrzeuge befunden haben, die um 1960 stillgelegt wurde. Es gibt keine Anhaltspunkte, ob der Tankstellenabriss mit Ausbau der Tankbehälter erfolgt ist.

Im Sanierungsbericht von 2013 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:



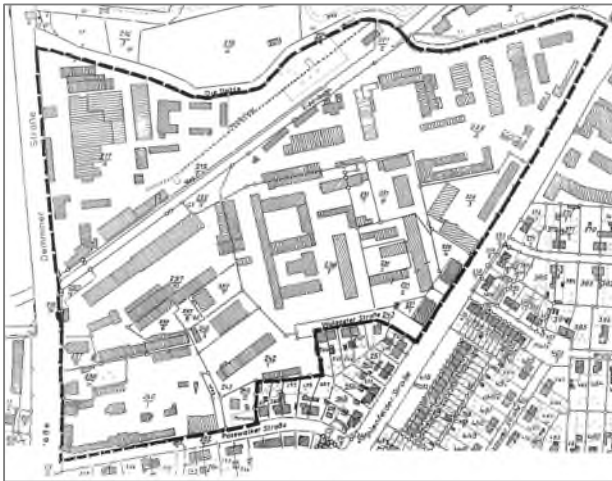
Nördlich des SB-Marktes (Flurstücke 217/9 und 217/14) soll auf dem 217/15 der Möbelfachmarkt errichtet werden. Die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen wurde an den Grundstückseigentümer herangetragen.

Auf dem beplanten Gelände befinden sich zwei Brunnen, die der Brauerei als Produktionsbrunnen dienen. 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 m² an der Usedomer Straße. Der Verkaufsflächenschwerpunkt fällt 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 ausgeschossen werden kann, wenn zusätzlich zu den bereits festgesetzten 260 m² Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment (Haushaltsgegenstände, Glas, Porzellan, Keramik) 150 m² 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 m² 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:

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

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

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.

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 m² 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.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vergrößerte Gesamtverkaufsfläche des SB-Marktes von 1.000 m² beinhaltet im Einvernehmen mit dem Marktbetreiber die Einordnung eines untergeordneten Backshops/Pavillons mit einer Begrenzung auf max. 35 m² Verkaufsfläche.

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 15.11.2021 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 *Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten* 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.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund des großen Flächenbedarfs und der einhergehenden verkehrlichen Zusatzbelastungen (Lärm, Verkehrsbewegungen) abgelehnt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO 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 Lärmbelastigung durch An- und Abfahrverkehr durch Besucherinnen und Besucher vermieden werden.

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

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

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.

Die Erschließung der Mischgebietsflächen ist durch 3 bereits vorhandene Grundstückszufahrten von der Usedomer Straße gesichert.

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.

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.

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.

Sowohl im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf als auch zum Entwurf 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 Einverständnis 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.

Der Gewässerentwicklungsraum liegt innerhalb der Waldabstandsfläche des nördlich der Datze gelegenen Waldes. Nach Aussage der Forstbehörde kollidieren die in diesem Bereich vorgesehenen Maßnahmen nicht den Schutzzweck der Waldabstandsfläche. Diese Flächen können sich durchaus überschneiden.

Innerhalb des Grünzuges Dateniederung 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.

Die FFH-Vorprüfung wurde am 14.10.2024, der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden auf der Grundlage der eingegangenen Hinweise mit Stand vom 26.03.2025 aktualisiert und sind Bestandteil der Begründung.

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11.07.2024 wird eingeschätzt, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen ausreichend erfolgt sind und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowohl naturschutzrechtlich als auch –fachlich geeignet sind. Voraussetzung ist die strikte Einhaltung und Umsetzung der Maßnahmen unter fachkundiger Baubegleitung.

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden die nach § 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (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 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.

Es ist die Fällung von 17 geschützten Bäumen vorgesehen. Hier ist die Anpflanzung von 19 Bäumen erforderlich. Diese sollen im bebauungsfreien Streifen südlich der Datze (ca. 400 m Länge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) gepflanzt werden. Im Bereich des Waldabstandes sind Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Diese Maßnahme entspricht den Umweltzielen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

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 Bebauungsplangebietes 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 Mausohrs 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

- Allgemein

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) sowie der E.DIS Netz GmbH.

Bodenauf- und abträge im Bereich der Anlagen sind ohne ausdrückliche Zustimmung der Netzbetreiber nicht gestattet. *Die Überdeckung der Anlagen beträgt in der Regel 0,60 bis 0,70 m.*

Bereits 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- oder 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 im Bebauungsplan eingetragen. Eine Ausschöpfung der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist nur bei Leitungsumverlegung möglich.

Konkrete Planungen im Bereich der Mischgebietsflächen (MI) können zur Notwendigkeit der Umverlegung der Schmutzwasserleitung, von 2 Mittelspannungssystemen und von Telekommunikationslinien der neu-medianet führen. Nach Aussage des Investors zur Abstimmung mit den Neubrandenburger Stadtwerken können Aussagen und Maßnahmen erst nach Vorlage der konkreten Planung getroffen werden.

Die Leitungsumverlegung entspricht dem Ansinnen des Investors. Konkrete Abstimmungsergebnisse mit dem Versorgungsträger liegen zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor. Bei einer im Auftrag des Investors zu veranlassenden Umverlegung von Leitungen kann die überbaubare Fläche vergrößert werden und bietet mehr Gestaltungsspielraum.

In der eingegangenen Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 11.07.2024 im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde eine notwendige Erweiterung der Flächenkennzeichnung aller Schutzstreifen für die vorhandenen Medien gefordert. Auf Grundlage der entsprechenden Zuarbeit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu Schutzstreifen für alle Medien wurden die bereits dinglich gesicherten Leitungstrassen als auch ungesicherte Leitungstrassen erfasst und mit Schutzstreifen im Bebauungsplan versehen.

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zu den Kabelsystemen, Kabelverteilerschränken und der Trafostation muss jederzeit möglich sein.

Geländeregulierungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe sind rechtzeitig mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

- 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 Versorgungssystem bereitgestellt werden. Aus Sicht der Feuerwehr ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden aus dem Hydrantennetz nachzuweisen (Grundschutz).

Die erforderliche Löscherwassermenge ist jeweils in einem Umkreis (Radius) von 300 m (Laufweg) sicherzustellen. Das vorhandene Hydrantennetz darf dabei nur auf der Straßenseite der vorgehenden Bebauung herangezogen werden.

Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Hydranten.

Zufahrten zu den Objekten sind so zu errichten, dass sie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.

- Schmutzwasser

Die Erschließung der neuen Gebiete kann über die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Schmutzwasserseitig ist die Erschließung über die Usedomer Straße oder die Demminer Straße möglich. Die Einleitung von Schmutzwasser von Grundstücken in öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlagen bedarf der Genehmigung. Hierfür ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu stellen. Daraus ergeben sich Lage, Höhe und Dimension der Leitung, Übergabepunkte sowie Mengen und Frachten für die Einleitung.

- Niederschlagswasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wurde durch den Landkreis im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Erarbeitung eines integrierten Entwässerungskonzeptes gefordert. Hierfür wurde durch den Eigentümer, der den Großteil der Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Zwecke der Bebauung erworben hat, 2025 die Erstellung einer Baugrunderkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens beauftragt. In der vorliegenden „Vorplanung der Entwässerung zum Bebauungsplan“ wurde die Entwässerungssituation geprüft. Die bestehenden Einrichtungen sind ordnungsgemäß an vorhandene Anlagen angeschlossen.

Im Ergebnis der Vorplanung der Entwässerung wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar ist und eine Einleitung in die Datze umzusetzen ist. Die Einleitstellen- und -mengen bzw. -beschränkungen wurden mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abgestimmt.

Es werden 3 Einleitstellen (E1-E3) mit folgenden Einleitmengen in Liter pro Sekunde festgelegt:

- E1 Sondergebiet Möbelmarkt 40 l/s ,*
- E2 Mischgebiet 7 l/s*
- E3 Mischgebiet 20 l/s*

Die Einleitbeschränkungen erfordern eine Rückhalteanlage für 155 m³ mit Drossel- und Reinigungsanlagen. Hierfür wird eine unterirdische, abgedichtete Rückhalterigole als Kunststofffüllkörper realisiert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung vorort bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (wasserrechtliche Erlaubnis).

- 110 kV-Freileitung

In den Stellungnahmen der E.DIS Netz GmbH wird auf die besondere Situation und Einschränkungen im Bereich der 110-KV-Freileitung verwiesen. Der Freihaltekorridor von 46 m der 111 kV-Freileitung wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes eingetragen und berührt den nordöstlichen Geltungsbereich im Bereich der Datze.

6.5 Baugrund

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Nachweis der generellen Sickerfähigkeit von Oberflächenwassers und die Erstellung eines Versickerungskonzeptes gefordert. Ein Kurzbericht/Stellungnahme wurde am 14.02.2025 im Auftrag des Investors des Möbelmarktes durch ein Ingenieurbüro erstellt und in Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (hier: Untere Wasserbehörde UWB) 04/2025 aktualisiert. Dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde durch die UWB zugestimmt.

Die hydrogeologischen Verhältnisse werden wie folgt beschrieben:

„Im Standortbereich stehen weitflächig verbreitet und in großer Mächtigkeit gemischtkörnige Sande an. Sie bilden den ersten nicht bedeckten, d. h. ungeschützten Hauptwasserleiter. Im Rahmen des großräumigen Einzugsgebietes des Tollense- und Datzetales spielen Deckschichten, wie organogene Sedimente und Aufschüttungen, anteilig nur eine untergeordnete Rolle...“. Zusätzlich sind im Baufeld lokal anstehende bindige und torfige Lagen anzutreffen.

Grundwasserstände wurden am 15.01.2025 gemessen. Sie lagen bei 1,59 - 2,84 m und decken sich im Wesentlichen mit den Ergebnissen früherer Kleinrammbohrungen.

Im Ergebnis der Recherchen, Feldarbeiten und Untersuchungen werden lokal ungünstige Bedingungen für eine Versickerung innerhalb der erkundeten oberflächennahen Bodenschichten (u. a. heterogene Auffüllungen) abgeleitet und die technischen Voraussetzungen für eine Versickerung als nicht bzw. nicht uneingeschränkt gegeben angesehen.

6.6 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, 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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussboden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Beim Einbau der Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die Anforderungen nach §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutzverordnung sowie der DIN19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben 09/2019) und der DIN 19732 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) sind einzuhalten.

6.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Änderungen der ursprünglichen, teilweise eingeschränkten, gewerblichen Bauflächen in Sondergebietsflächen (Errichtung eines Möbelmarktes) sowie in ein Mischgebiet (nicht für den Möbelmarkt benötigte Grundstücksflächen) hinsichtlich der Schallimmissionen in der Nachbarschaft gutachterlich untersucht.

Es galt, die Verträglichkeit des vorgesehenen Mischgebietes mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen.

Als Bewertungsmaßstab für die Schallimmissionsprognose war die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend, die bezüglich Gewerbelärm wiederum auf die TA-Lärm verweist. Neben den Emissionsdaten des Möbelmarktes (LKW-Verkehr der Anlieferung, Ladevorgänge, Haustechnik, Betriebszeiten) wurden Immissionsorte anhand der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm untersucht. Laut der Schallimmissionsprognose vom 15.11.2021 ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an allen gewählten Immissionsorten eingehalten werden. Dabei wurde auch der Anstieg des Emissionspegels der öffentlichen Straßen auf Grund der Verkehrszunahme durch das Möbelhaus betrachtet.

Anforderungen zum Schallschutz wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie emittierende Geräusche ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden.

Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte Ausweisung des östlichen Teilabschnitts des Bebauungsplanes als Mischgebiet (vormals eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe]) ergeben keine Einwände aus immissionsschutzrechtlichen Sicht.

6.8 Klimaschutz

Dem allgemeinen Anspruch des Klimaschutzes kommt in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung eine große Bedeutung zu. Konkrete Instrumente in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind das integrierte Klimaschutzkonzept und der Flächennutzungsplan.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem integrierten Klimaschutzkonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sowie dem Flächennutzungsplan entsprochen, die der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang in der Bauleitplanung einräumen.

Es handelt sich um einen ehemals bebauten Innenbereich. Sowohl mit der Einleitung der jeweiligen Planverfahren als auch im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“ hat sich die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu einer Revitalisierung des Plangebietes, zur Nutzung vorhandener Potentiale und zur Funktionsmischung bekannt.

Es werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen ausgewiesen.

Mit der Ausweisung von großzügigen Grünflächen entlang der Datze und der Usedomer Straße und einem geringeren Versiegelungsgrad gegenüber dem Urplan werden die Belastungen auf die Umwelt minimiert. Neben dem sparsamen Umgang mit dem Boden und der Reduzierung der Bauflächen auf ein verträgliches Maß wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gewährleistet.

Es wird angenommen, dass aufgrund der stadtzentraleren Lage (im Vergleich zu Fachmärkten bzw. Gewerbeflächen am Stadtrand) und des bereits frequentierten bestehenden Lebensmittelmarktes keine gravierende Zunahme durch den Individualverkehr erfolgt und zukünftig auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel zurückgegriffen wird. Belegbare Prognosen, wie sich zukünftig der Kundenverkehr entwickeln wird, liegen nicht vor, aber von einer grundsätzlichen Zunahme von klimaschädlichen Treibhausgasimmissionen durch den Bebauungsplan ist nicht auszugehen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. So werden konkrete Festsetzungen zum Einsatz klimaangepasster Planung getroffen. Es ist unter dem Pkt. 3.4 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt:

Nutzbare Dachflächen größer 20 m² sind zu mindestens 50 % für die Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen und/oder Solarwärmekollektoren) auszustatten bzw. zu begrünen.

Weiterhin wird in zukünftigen Bauanträgen 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)

Anlage 7.1 Umweltbericht (extra aufgeführt)
Anlage 7.2 Artenschutzfachbeitrag (extra aufgeführt)
Anlage 7.3 FFH-Vorprüfung (extra aufgeführt)

Anlage 7.4 Neubrandenburger Liste

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

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2

Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augentoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2

Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise-, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmernaturen aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9