



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

18

öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/979

Sitzungsdatum: 06.09.18

Beschluss-Nr.: 621/34/18

Beschlussdatum: 06.09.18

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitlin“**
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	09.08.18					verwiesen lt. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	13.08.18	10	-	-	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	23.08.18	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	06.09.18	33	-	1	-	beschlossen

Neubrandenburg, 25.07.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: TF Flurstück 21/64; TF Flurstück 21/239; TF Flurstück 21/136; das Flurstück 21/220 der Flur 3,
- im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstück 73/1 der Flur 1 (TF B 104 Stavenhagener Straße)
- im Südwesten: TF Flurstück 74/2 der Flur 1
- im Nordwesten: TF 74/1 der Flur 1; TF Flurstück 21/213; TF Flurstück 21/214; TF Flurstück 21/218;

wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind aufgrund der Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger zu tragen.

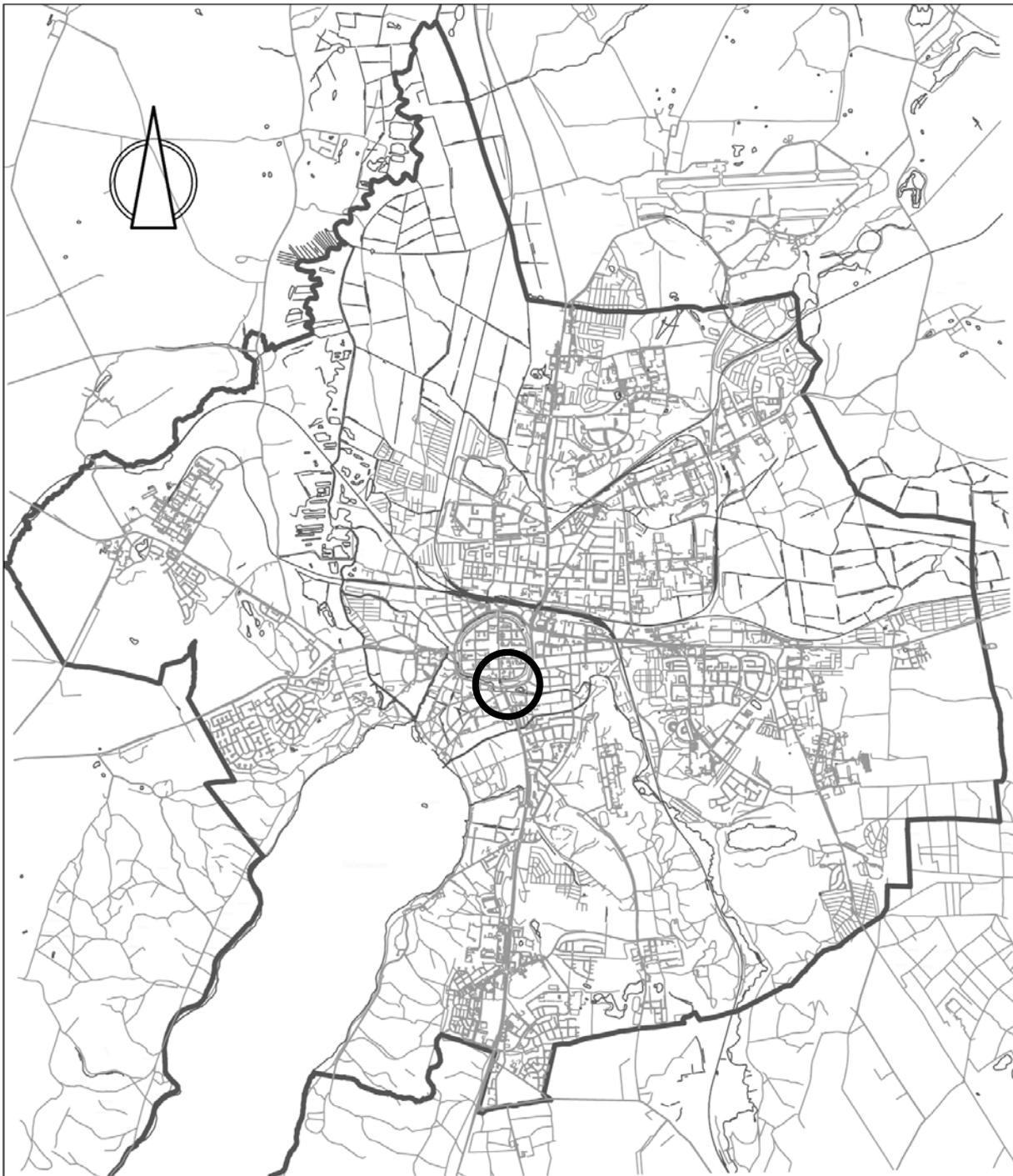
Veranlassung:

Im Verfahrensablauf der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ist die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Das Ergebnis des Abwägungsvorschlages wurde im Entwurf zum Satzungsbeschluss und in die Begründung eingearbeitet.

Mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger tritt die Satzung in Kraft. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin geschaffen.

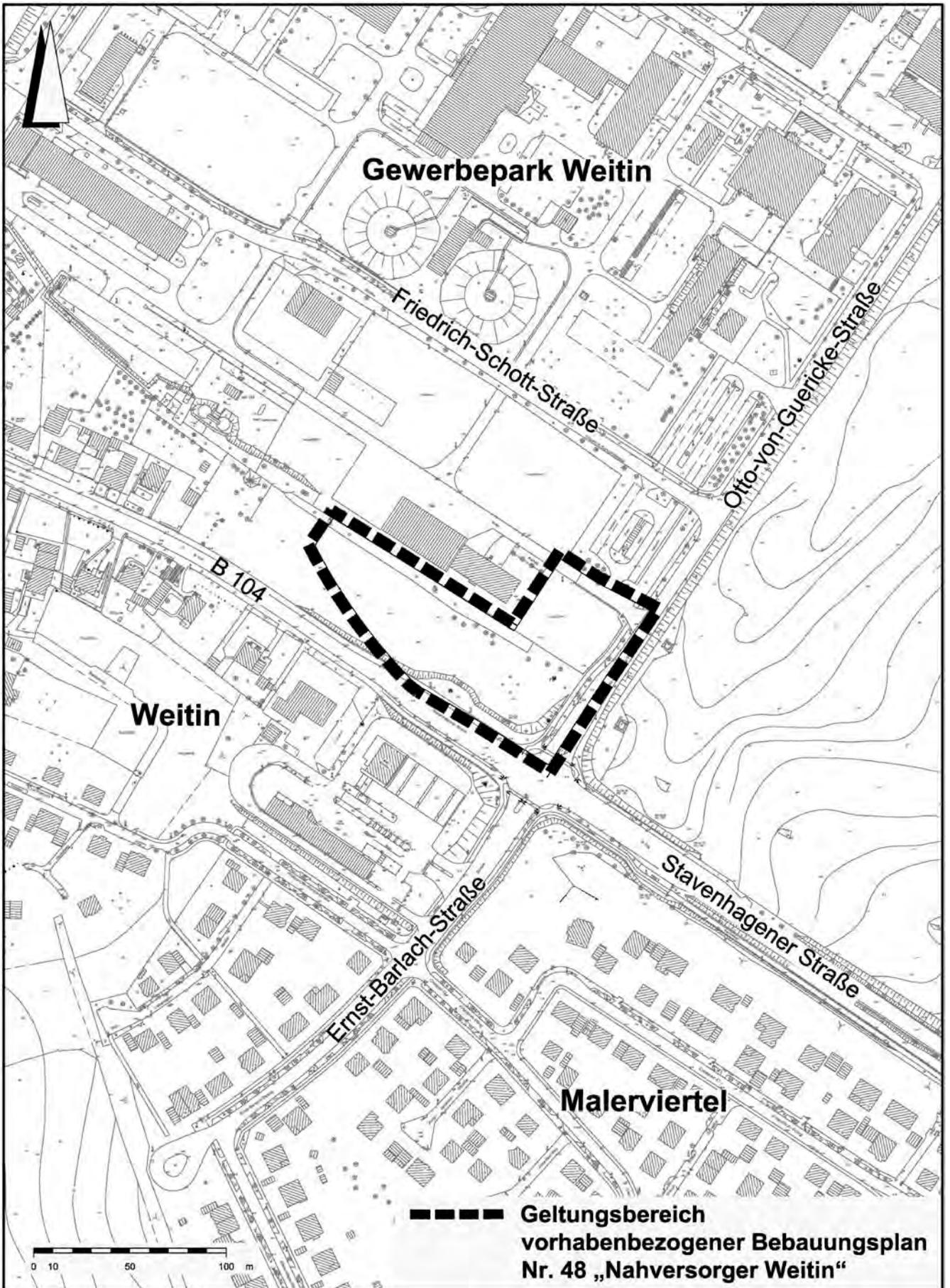
Hinweis:

Die dazugehörigen Pläne und die Gutachten (Anlagen 1 – 6) erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.



STADT NEUBRANDENBURG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48
„Nahversorger Weitin“

Entwurf (Berücksichtigung der Stellungnahmen)



Ergänzte oder geänderte Textpassagen sind *kursiv* geschrieben.

STADT NEUBRANDENBURG – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48

„Nahversorger Weitin“ – Planbegründung Stand: 07/2018-

INHALTSVERZEICHNIS

0	Übersichtsplan Geltungsbereich	1
1.	Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Geltungsbereich	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen (Kartengrundlage)	5
3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
4.	Planverfahren	6
5.	Übergeordnete Planungsebenen	7
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Beschaffenheit des Geländes	9
7.	Inhalt des Bebauungsplans	9
7.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
7.2	Art der baulichen Nutzung	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung	11
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.5	Verkehr	12
7.5.1	Äußere Erschließung	12
7.5.2	Innere Erschließung	12
7.5.3	Ruhender Verkehr	12
7.5.4	Fußgänger- und Radfahrverkehr	13
7.5.5	ÖPNV-Erschließung	13
8.	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Wasserversorgung	13
8.2	Löschwasser	14
8.3	Abwasserentsorgung	15
8.4	Gasversorgung	15
8.5	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	15
8.6	Fernwärmeverteilung	16
8.7	Mediennetz	16
9.	Schallschutz	16
10.	Bodenbeschaffenheit	16
11.	Denkmalschutz	17
12.	Grünflächen/Bepflanzung	18
13.	Bewertung von Natur und Landschaft	19
14.	Artenschutz	19

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
Tabelle gem. StALU VP 50, erstellt 25.10.17

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, H+W Landschaftsarchitektur,
Wilnsdorf, 27.10.17

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, H+W Landschaftsarchitektur,
Wilnsdorf, 30.10.17

Anlage 4: Bodengutachten – Geotechnischer Bericht, Ing.-Büro W. Seidler,
Neubrandenburg, 28.09.17

Anlage 5: Schallschutzgutachten, Hoffmann/Leichter Ingenieurgesellschaft mbH,
Berlin, 12.01.18

Anlage 6: Gutachterliche Stellungnahme im Zuge des komm. Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Neubrandenburg, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, 19.06.17

1. Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Geltungsbereich

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin, beabsichtigt, auf ihrem Standort Stavenhagener Straße/Ecke Otto-von-Guericke-Straße im Stadtteil Weitin einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, der hier ein Gewerbegebiet (GE-1) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festsetzt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erlauben das beabsichtigte Ansiedlungsvorhaben nicht. Die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes in der beabsichtigten Größenordnung stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, der nur im Rahmen des für ihn geeigneten Baurechtes (MK-Gebiet oder SO-Gebiet) zugelassen werden kann. Aus diesem Grunde ist die Schaffung neuen Baurechts erforderlich.

Die Stadt Neubrandenburg hat sich dafür entschieden, anstatt der Einleitung eines Änderungsverfahrens am gültigen Bebauungsplan Nr.34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans zu bevorzugen, da ein Investor für den Standort bereitsteht, der willens und in der Lage ist, das Vorhaben auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Planung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung Neubrandenburg auf Antrag des Vorhabenträgers Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH Berlin am 13.07.17 der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ im Sinne des § 12 BauGB auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Gleichzeitig hat sie sich das Planungsziel „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin“ (Antrag des Vorhabenträgers) zu eigen gemacht. Außerdem hat sie bestimmt, dass dementsprechend der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzt, d. h. im konkreten Fall, überlagert wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Grundstücke Gemarkung Weitin, Flur 3, Flurstücke Nr. 21/64 (tlw.), Nr. 21/136 (tlw.), Nr. 21/239 (tlw.), sowie Nr. 21/220;

im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße;

im Süden: durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 73/1 (Teilfläche der B104 Stavenhagener Str.);

im Südwesten: durch das Grundstück Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 74/2 (tlw.);

im Nordwesten: durch die Grundstücke Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 74/1 (tlw.) und Gemarkung Weitin, Flur 3, Flurstücke Nr. 21/213 (tlw.), 21/214 (tlw.) und 21/218 (tlw.).

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634);*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786);*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S.1057);*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz- (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.17 (BGBl. I S. 3434);*
- *Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz-(LPIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258);*
- *Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.15, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331);*
- *Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes Naturschutzausführungsgesetz-(NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S.431, 436);*
- *Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S.777);*
- *Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert am 04.11.18 in Kraft getreten am 05.11.16;*
- *Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771);*
- *Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-v S. 431, 432).*

2.2 Planungsgrundlagen (Kartengrundlage)

Als Planungsgrundlage dient der Lageplan, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) André Borutta aus Neubrandenburg, der auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener Aufnahmen angefertigt wurde.

Längenmaße und Höhenangaben beziehen sich auf das Bezugssystem DHHN 92.

Stand des Katasters: Juli 2017

Maßstab des Bebauungsplans: 1 : 500

Lagebezug: ETRS 89

3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von	8.275 m ² ,
davon Verkehrsfläche (privat):	304 m ²
Nettobaufläche SO-Gebiet:	6.407 m ²
Grünfläche:	1.564 m ²

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums Neubrandenburg im Ortsteil Weitin und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Stavenhagener Straße, B 104;
- im Osten von der Otto-von-Guericke-Straße;
- im Norden vom Gewerbebetrieb Behrendt sowie dessen Zufahrt von der Otto- von-Guericke-Straße;
- im Westen von städtischen Grün- und Brachflächen des Flurstückes 74/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitin.

4. Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat beschlossen, dass die Planung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP), fußend auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers aufgestellt wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung.“ Des Weiteren werden im Bebauungsplan weit weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO geschaffen, wodurch der Bebauungsplan entsprechend im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann. Außerdem ist in diesem Fall kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesen Fällen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine weitere Bedingung, die in diesem Zusammenhang erfüllt sein muss, ist der Nachweis, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG (hier Bezug auf Ziffer 18.6.2 UVPG: Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²). Dementsprechend wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs.1 Satz 1 UVPG durchgeführt. Der Ergebnisbericht ist als Anlage 1 Bestandteil der Planbegründung. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Außerdem ist der Nachweis zu führen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die erwähnte Anlage 1 der Planbegründung belegt, dass durch das Vorhaben weder Erhaltungsziele noch Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (z. B.: FFH-Gebiete).

Ferner wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Hiervon unberührt verbleibt die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung und des Nachweises zur Einhaltung der Tötungs- und Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG.

Des Weiteren handelt es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) BauGB. Dies ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden.

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt, dass er erstens seine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit nachweisen muss und zweitens Eigentümer oder Verfügungsberechtigter der Flächen des Plangebietes ist.
- Die vorgenannten Nachweise sind ebenso wie der Abschluss des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neubrandenburg vorzulegen bzw. zu schließen.

Die Stadt Neubrandenburg nutzt im Rahmen dieses Bebauungsplans die Möglichkeit, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässigen Nutzungen nur allgemein zu beschreiben und sich dann im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Bei dieser Verfahrenskonstellation muss das konkrete Vorhaben im Durchführungsvertrag so detailliert beschrieben werden, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Netto-Marken-Discounts notwendig sind, erforderliche Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen, etc.

5. Übergeordnete Planungsebenen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die kommunale Bauleitplanung muss sich an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern anpassen. Das Land hat im Landesentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V 2016) die in Mecklenburg-Vorpommern geltenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. Die Aussagen des LEP werden auf regionaler Ebene weiter konkretisiert. Für den Bereich Mecklenburgische Seenplatte geschah dies mithilfe des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.11 (RREP MS-LVO M-V). Darin wurden die in Bezug auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevanten Ziele 4.3.2 (1) bis 4.3.2 (7) konkretisiert. Demnach müssen Einzelhandelsgroßprojekte vor allem dem Konzentrationsgebot (Konzentration auf Zentrale Orte), dem Kongruenzgebot (Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur) und dem Integrationsgebot (Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche) gerecht werden.

Auf dieser Grundlage hat das Oberzentrum Neubrandenburg das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen (April 2009) aufgestellt und beschlossen. Darin ist insbesondere ein Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet festgelegt.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Broda (D-Zentrum) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung, das Stadtteilversorgungszentrum Oberbach (C-Zentrum) ist ca. 3,7 km entfernt. Damit ist gegenwärtig eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung am Standort Weitin nicht gegeben.

Beim Standort Weitin handelt es sich jedoch formal um ein Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neubrandenburg gemäß ihrem kommunalen Einzelhandelskonzept. Unter Punkt G.3 wird in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

„Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Es muss daher seitens der Stadtplanung mittels Baurecht vermieden werden, weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Zentren zu schaffen.“

Der Vorhabenträger für den geplanten Einzelhandelsstandort Weitin hat vor diesem Hintergrund eine Verträglichkeitsanalyse erstellen lassen (Gutachterliche Stellungnahme im Zuge des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 19.06.17), die als Anlage 6 Bestandteil der Planbegründung wird. Darin weist der Gutachter nach, dass sich das geplante Vorhaben mit den vorgenannten Stufen der Raumordnung und Landesplanung, der Regionalentwicklung und der kommunalen Einzelhandelsrichtlinie in Übereinstimmung befindet und kommt in Bezug auf die städtebauliche Situation zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Nahversorgungsprojekt Weitin passt sich in die bestehenden Versorgungsstrukturen im Umfeld ein.
- Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen sind gering, so dass nicht von einer strukturellen Schädigung der umliegenden Zentren oder Nahversorgungsstandorte auszugehen ist.
- Obwohl das Ansiedlungsobjekt als großflächig einzustufen ist, sind keine städtebaulichen Auswirkungen bis hin zur Schließung von Magnetbetrieben in den umliegenden Zentren zu erwarten.
- Der geplante Standort ist mit dem Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg und den dort getroffenen Festsetzungen vor allem hinsichtlich der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung ohne Einschränkungen in Einklang zu bringen. Hauptgründe sind die geringfügige Veränderung innerhalb des Standortgefüges sowie die sehr geringen Umsatzzumlenkungen.

Insofern bestehen keine städtebaulichen oder raumordnerischen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Hinzu kommt, dass parallel zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 (Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel in nur wenigen Hundert Metern Entfernung) im Zuge der 2. Änderung des Plans wieder aufgehoben wird und die Fläche in ein Gewerbegebiet zurückgeführt wird. Hierdurch ergibt sich lediglich die versorgungsstrukturell unbedeutende Verlagerung des Einzelhandels-Nahversorgerstandortes.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg – derzeitiger Stand: 5. Änderung – stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan beabsichtigt, hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Es gibt somit formal keine Kongruenz von geplantem Baugebiet im verbindlichen Bauleitplan mit der Darstellung der Fläche im vorbereitenden Bauleitplan. Bebauungspläne müssen jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Insofern muss die entsprechende Flächendarstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung § 13 BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im vorliegenden Fall ausgegangen werden, weil:

- sich das Vorhaben in Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept befindet;
- Standort eine gute Erreichbarkeit garantiert;
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind;
- die Versorgungslage von nahegelegenen entstandenen Wohngebieten, die bisher unterversorgt sind, deutlich verbessert wird;

- die Verringerung an gewerblicher Baufläche durch die gleichzeitig beschlossene Aufgabe des Projektes „1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ durch Rückführung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet kompensiert wird;
- wertvolle Bestandteile von Natur und Umwelt nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll unmittelbar nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. In der Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen.

6. Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des stark befahrenen Knotens der Bundesstraße B 104 Stavenhagener Straße mit der Otto-von-Guericke-Straße, die das nördlich anschließende Gewerbegebiet erschließt. Die Topografie ist geprägt von einem Gelände, das ein zweigeteiltes Niveau aufweist. Im Zuge der Herstellung der Straßenkörper beider Straßen wurde das Gelände auch auf der Baufläche des Plangebietes straßennah um ca. 1,00 m bis 1,50 m angehoben. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf weist auf dem unteren Niveau ein Gefälle in südöstlicher Richtung von ca. 2,60 m auf und bewegt sich zwischen 52,70 m und 50,10 m DHHN.

Das Gelände wird derzeit als Freifläche im Siedlungsbereich klassifiziert. Es stellt sich als verkrautetes Grünland mit zum Nordrand hin verdichtetem Sukzessionsgehölzbestand dar.

Die entsprechende öffentliche Grünfläche am Rande des Gewerbegebietes war bisher mit einem Pflanzgebot belegt, welches nur in geringem Umfang umgesetzt wurde.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt in erster Linie die Absicht, des Vorhabenträgers/Investors Newtown-Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf dem besagten Gelände einen Lebensmittelmarkt der Ausrichtung Discounter mit einer Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) nach neuesten baulichen, städtebaulichen, erschließungstechnischen, bauökologischen und Marketing-bezogenen Gesichtspunkten anzusiedeln.

Die Stadt Neubrandenburg legt dabei besonderen Wert auf die Beachtung und Erfüllung der folgenden städtebaulichen Gesichtspunkte:

- Umfassende Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittelangebote/Grundversorgung;
- Gute Erreichbarkeit des Marktstandortes für motorisierte wie für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer ebenso wie für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs;
- Verkehrssichere Zugänge und Zufahrten sowie gesicherte Verkehrsabläufe im Knotenpunktbereich B 104 Stavenhagener Straße mit der Otto-von-Guericke-Straße;
- Hinreichende Vorkehrungen im Sinne des ausreichenden Schallschutzes im Städtebau zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie in dessen Einwirkungsbereich;

- Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes des zentralen Bereiches des Ortsteils Weitin;
- Grünordnerische Einbindung des neuen Handelsstandortes in die Umgebung zwischen Gewerbe- und Wohnstandort.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ besteht aus einer Verkehrsfläche, einer Grünfläche und zum größten Teil aus einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Supermarkt. Das Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittel-Supermarkt für die verbrauchernahe Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Lage des Stadtteils Weitin mit dem angrenzenden Malerviertel und dem aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit seinen Beschäftigten sich ergebende Bedarf.

Zulässig im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Betrieb eines Einzelhandelsversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten des täglichen Bedarfs/kurzfristigen Bedarfs nach der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindeerzeugnisse
- Drogeriewaren und Apothekenbedarf
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Neubrandenburger Liste (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils unter- geordnete)	zulässig in
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	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A,B,C,D
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	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D

Unzulässig ist der dauerhafte Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in den angrenzenden Zentren, in den zentralen Versorgungsbereichen und

insbesondere in der Innenstadt zu vermeiden. Eine Ausnahme stellt das Angebot von kurzfristiger Aktionsware dar.

Vgl. Gutachterliche Stellungnahme der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 09.11.17, Pkt. 4.2, S. 9: „Bei der Planung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist besonderer Augenmerk auf die innenstadtrelevanten Randsortimente zu legen. Da es sich bei dem geplanten Objekt jedoch um einen Supermarkt mit geringen statischen Randsortimentsanteilen (Drogeriewaren, Tiernahrung) handelt, sind in den Randsortimenten keinerlei rechenbare Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf die umliegenden Zentren und die untersuchten Großflächen zu erkennen. Durch die wechselnden Sortimentsgruppen (je nach Aktionsverkauf) in den Non-Food-Angeboten ist eine durchgehende Konkurrenzwirkung auf bestimmte Sortimentsgruppen nicht vorhanden. Da es sich im Fall eines Supermarktes um keine statischen Sortimente handelt, sondern um Angebote, die saison- und strategieabhängig sind, können keine Auswirkungen auf andere Standorte ausgemacht werden bzw. sind diese als so gering zu betrachten, dass sie nicht ins Gewicht fallen.“

Eine maßgebliche Konkurrenz zum Facheinzelhandel ist ebenfalls nicht gegeben, da in Supermärkten keinerlei Fachberatung zu bestimmten Produkten und Sortimenten angeboten wird, d. h. der Einkauf durch den Kunden in völliger Selbstbedienung stattfindet. Die Auswirkungen liegen noch unter den berechneten Umsatzlenkungen im Foodbereich von maximal 9,5 % und sind deshalb aufgrund ihrer geringen Größenordnung als verträgliche Konkurrenzwirkung einzustufen, nicht als städtebauliche Strukturgefährdung. Eine Gefährdung durch innenstadtrelevante Sortimente auf die Strukturen der Innenstadt ist nicht festzustellen.“

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen, die der § 17 BauNVO nach Baugebieten gliedert festlegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung des in Sondergebieten größtmöglichen Maßes für die GRZ ist geboten, um an dem Standort eine hohe Ausnutzung der Fläche zu erreichen. Eine hohe Nutzungsintensität der Fläche bedeutet gleichzeitig, dass unter dem Strich für die erforderliche Nutzung die geringstmögliche Flächengröße beansprucht werden muss. Dies ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet und bietet sein ganzes Sortiment vollflächig ebenerdig auf einer Geschossebene an. Das eingeschossige Gebäude erreicht eine Höhe bis zur Oberkante Dachhaut von ca. 6,50 m über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFFEG). Als Dachaufbau sind des Weiteren Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate möglich. Da darüber hinaus noch die Option bestehen soll ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt eventuell in der zweiten Geschossebene zusätzliche Funktionsräume unterzubringen (Sozialräume, Besprechungsräume, Sanitärräume etc.), sollen 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

Wie voranstehend erläutert, soll die Option zur Errichtung einer zweiten Geschossebene eingeräumt werden. Hierdurch wird auch die Festsetzung einer GFZ erforderlich. Durch das Maß von 1,2 wird sichergestellt, dass sich das zweite Geschoss maximal auf die Hälfte der Gebäudegrundfläche erstrecken darf.

Die Gebäudehöhe wird mit 9,00 m über OKFFEG festgesetzt.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m ist gewährleistet, dass sich das Marktgebäude, auch für den Fall, dass es später in Teilbereichen zweigeschossig wird, nicht über das Maß der Nachbarbebauung (vorhandener Steinmetzbetrieb) erhebt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Sie ist nahe an den geplanten äußeren Abmessungen des Marktgebäudes orientiert und beschreibt ein Rechteck von 39 m x 57 m. Sie umfasst damit eine Fläche von ca. 2.100 m². Die restliche Fläche des Sondergebietes ist nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Auf ihr sind Stellplätze, Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen, etc. sowie Zufahrten für Lieferverkehr ebenso wie Kunden- und Beschäftigtenverkehr zulässig.

Im gesamten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Werbetafeln des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Höhe von 65,50 m über HN (Höhenbezug DHHN 92) zulässig.

7.5 Verkehr

7.5.1 Äußere Erschließung

Das Sondergebiet des Nahversorgers Weitin grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 104 „Stavenhager Straße“ und deren Knotenpunkt mit der Otto-von-Guericke-Straße an. Insofern stellt sich die örtliche Situation als besonders gut erreichbar und erschlossen dar. Die unmittelbare Erreichbarkeit des Plangebietes kann aber nur über eine bereits vorhandene (private) Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Diese Zufahrt zu mehreren anliegenden Betriebsgrundstücken befindet sich etwa 80 m nördlich vom Knotenpunkt mit der B 104 entfernt. Zwischen der B 104 und der bestehenden Zufahrt weitet sich die Otto-von-Guericke-Straße in mehrere getrennte Abbiegespuren auf. In diesem Bereich würde zusätzlicher Querungsverkehr zum Ein- und Ausbiegen auf das Marktgrundstück zu intolerablen Verkehrsbehinderungen und zu erhöhten Verkehrsunfallrisiken im Knotenbereich führen. Aus diesem Grunde ist die Mitbenutzung der vorhandenen Zufahrt alternativlos.

Eine Direktzufahrt auf die B 104 scheidet aufgrund der dort gegebenen Verkehrssituation von vorher ein aus. Aus vorgenannten Gründen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch allseitiges Ein- und Ausfahrtverbot auf die angrenzenden Grundstücke einschließlich der öffentlichen Verkehrswege fest.

7.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Nahversorgergeländes erfolgt über die vorgenannte bestehende privateigene Zufahrt, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer muss die Nutzung der Zufahrtsfläche privatrechtlich vertraglich vereinbart werden.

Die Zufahrt wird im Bebauungsplan als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Sie weist eine Breite von mindestens 6 m auf und ist in der Lage, den Kunden- und Lieferverkehr für den Einzelhandel abzuwickeln. Von der privaten Verkehrsfläche zweigt die eigentliche Zufahrt auf das Grundstück des Nahversorgermarktes rechtwinklig ab. Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist an dieser Stelle in 10 m Breite unterbrochen, so dass nur an dieser Stelle auf das Gelände zugefahren werden kann.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Für die Kunden des Nahversorgers sind auf dem Grundstück in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes ca. 80 Pkw-Stellplätze geplant. Die Stellplätze und die Bewegungsräume zum Aus- und Einparken sind großzügig bemessen. Es sind auch Stellplätze für Familien und für Behinderte mit entsprechend ausgedehnten Abmessungen vorgesehen

7.5.4 Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Im Gegensatz zum motorisierten Verkehr soll insbesondere der Fußgängerverkehr direkter auf das Nahversorgergelände geführt werden. Im Kreuzungsbereich der Bundesstraße mit der Gemeindestraße sind entlang der Plangebietsgrenze fahrbahnbegleitende Fußwege ausgebaut. Im Knoten führt ein signalzeichengeregelte Fußgängerüberweg über die Otto-von-Guericke-Straße, so dass im Eckbereich des Marktgrundstücks ein idealer fußläufiger Zugang besteht.

Auf dem Kundenparkplatz werden angeeigneten Stellen großzügige Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

7.5.5 ÖPNV-Erschließung

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich auf der B 104 ein Haltestellenpaar (Weitindorf) des örtlichen Trägers des Buslinienverkehrs. Die Haltestelle wird von der Linie 10 des Stadtbusverkehrs sowie von vier Linien des Regionalbusverkehrs bedient.

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B der Wasserfassung Krappmühle. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBl. M-V 2002, S. 547) unterliegen diese Gebiete insbesondere baubedingten Beeinträchtigungen, die durch Beachtung des § 3 einschließlich Anlage 5 der Verordnung (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen) vermieden bzw. minimiert werden sollen.

Das Plangebiet weist außerdem einen verminderten Schutz gegen eindringende Schadstoffe auf, so dass in der konkreten Planung und während der Bautätigkeit die entsprechende Sorgfalt in Hinblick auf Verunreinigungen des Grundwassers anzuwenden ist. Auf folgende Sachverhalte ist dementsprechend zwingend zu achten:

- Die Entsorgung des häuslichen Abwassers darf nur über das öffentliche Kanalnetz erfolgen.
- Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig ortsnah versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist und keine Bodenkontaminationen vorhanden sind.
- Genehmigungsfähig ist nur eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone (Mulden). Die nach DWA-M 138 zu planenden Anlagen sind der Unteren Wasserbehörde vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen einschließlich des Nachweises der Versickerungsfähigkeit des Bodens.
- Für die Beheizung der Gebäude ist die Errichtung von Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.
- Für den Bau von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Zuwegungen und Grundstückszufahrten im öffentlichen und privaten Bereich dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Stoffe verwendet werden, auch nicht für den Unterbau.
- Auf der Baustelle einschließlich der Baustelleneinrichtung ist durch einen sorgfältigen Umgang mit öl-, diesel- oder benzingetriebenen Baufahrzeugen und Pkw's sowie Kanistern oder Fässern mit wassergefährdenden Stoffen ein Aus- oder Überlaufen zu verhindern. Ölbindemittel und Behälter zur Aufnahme von Verunreinigungen sind im Bauwagen vorzuhalten. Die Behälter mit wassergefährdenden Stoffen sind vor unbefugtem Zugang während und außerhalb der Arbeitszeiten zu schützen.
- Für die Verfüllung offener Baugruben dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe (z. B. Bauschutt, Schlacke, Teer) verwendet werden.

- Für die Zuwegungen und die Pkw-/Lkw-Stellplätze dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe, auch nicht für den Unterbau, verwendet werden.
- Die bauausführenden Firmen sind über die erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz aktenkundig zu belehren.

Auf dem zu beplanenden Gelände befinden sich eine stillgelegte Trinkwasserleitung DN 400 AZ und eine sich in Betrieb befindliche Trinkwasserleitung DN 400 GG. Die in Betrieb befindliche Leitung wird im Rahmen des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH geschützt. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die vorhandene Leitungsüberdeckung erhalten bleibt und keine ortsfeste Überbauung stattfinden wird.

Die bedarfsgerechte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann durch die Neubrandenburger Wasserbetriebe mengen- und druckmäßig grundsätzlich sichergestellt werden.

Vor Inbetriebnahme/Einbindung der Trinkwasserversorgungsleitung einschließlich Hausanschluss ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung entspricht.

Im Bereich der geplanten Geländeauffüllung befinden sich 2 versorgungswichtige Trinkwasserleitungen DN 300 GG und DN 400 GG. Die Rohrdeckung dieser Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Einer zusätzlichen Überdeckung bis max. 1m stimmen die Neubrandenburger Stadtwerke unter folgenden Bedingungen zu:

- 3 Stück Schiebergestänge müssen verlängert werden.
- Die Einbauhöhe des Unterflurhydranten muss durch ein FF-Stück ebenfalls um 1 m verlängert werden.
- Ggf. ist eine Beschilderung umzusetzen.
- Die Leitungen dürfen nicht mit Winkelstützelementen überbaut werden. Sollten Winkelstützelemente o. ä. als Böschungssicherung erforderlich werden, ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den Leitungen einzuhalten.
- Die Verlängerungen der Trinkwasserarmaturen einschließlich der Erdarbeiten sind durch den Verursacher zu finanzieren.
- Der Neubrandenburger Stadtwerken GmbH sind zeitnah ein Lageplan und ein Querschnitt mit Darstellung der Geländeregulierungsmaßnahmen zur Feinabstimmung vorzulegen.
- Die Ausführung der Leistungen ist mit der Neubrandenburger Stadtwerken GmbH/Technischer Netzbetrieb rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

8.2 Löschwasser

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung für das Vorhaben sind aufgrund der Forderungen von Seiten der Feuerwehr 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Hydrantennetz zu gewährleisten.

Der nächste Hydrant muss sich im Umkreis von 120 m befinden. Unterflurhydranten sind auf öffentlichen Verkehrsflächen so zu errichten, dass ein Zuparken bzw. Zustellen vermieden wird. Die Zufahrten und die Stellflächen für die Feuerwehr sind entsprechend des Anhanges E zur Landesbauordnung zu errichten.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem können die Stadtwerke Neubrandenburg GmbH derzeit eine Menge von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitstellen, so dass eine ausreichende Löschwasserversorgung garantiert werden kann. Zur Löschwasserentnahme stehen Unterflurhydranten im Umkreis von 300 m gemäß DVGW-W 405 zur Verfügung. Sollte eine Verdichtung der Löschwasserentnahmestellen erforderlich werden, ist diese durch den Verursacher/Erschließungsträger zu finanzieren.

8.3 Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Das Gebiet kann an die Regenwasserkanalisation des benachbarten Gewerbegebietes angeschlossen werden. Um die Vorflut zu erhalten und die Erhöhung des Regenwasseranfalls von den versiegelten Flächen zu vermeiden, darf der vorgesehene Versiegelungsgrad (hier: Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO) von 0,8 in dem Gebiet nicht überschritten werden.

Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH schlagen vor, bei der Planung eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Mengenbegrenzung oder Rückhaltung) zu berücksichtigen.

Ein Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Die bestehenden Anlagen der Abwasserentsorgung im Plangebiet sind entsprechend zu schützen. Die in Betrieb befindlichen Leitungen werden im Rahmen des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht zugunsten der *Neubrandenburger Stadtwerke GmbH* geschützt.

Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 unterliegen die Gebiete innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, die durch Beachtung des § 3 einschließlich der Anlage 5 vermieden bzw. minimierte werden sollen.

Folgende Auflagen sind einzuhalten/zu berücksichtigen:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah über die bewachsene Bodenzone (Mulden) zu versickern, sofern der anstehende Boden gute Versickerungseigenschaften besitzt und keine Bodenkontaminationen vorhanden sind. Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Für Straßen, Zuwegungen und Pkw-/Lkw-Stellplätze dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe (z. B. Schlacken, Bauschutt, Teere) verwendet werden, auch nicht für den Unterbau. Gleiches gilt für die Verfüllung offener Baugruben.

Für die Beheizung der Gebäude sind Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.

8.4 Gasversorgung

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Gashochdruckleitungen DN 200 St der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Die vorhandene Messsäule muss versetzt werden. Im Bereich der Gasleitung ist weder ein Erdabtrag noch eine Überbauung vorgesehen, insofern wird auch keine Leitungsumverlegung erforderlich. Es ist jedoch eine Bodenauffüllung von ca. 1,00 m geplant. *Diesem Bodenauftrag und damit der Überschüttung der Bestandsleitungen wurde seitens der Neubrandenburger Stadtwerke zugestimmt.*

Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Die Mindestabstände zur Gasleitung gemäß DVGW 472 werden durch das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke, welches einen Schutzstreifen von 2,50 m beidseitig der Leitungsachse einschließt, in ausreichendem Maße geschützt.

8.5 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des Niederstrom-Verteilungsnetzes notwendig. Die dafür erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorliegen von verbindlichen Anschlusswerten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benannt.

8.6 Fernwärmeverteilung

Von Seiten der Fernwärmeversorgung bestehen keine Einwände gegen die Planung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwar Altbestände an Leitungen nicht aber aktuell in Betrieb stehende Anlagen

8.7 Mediennetz

In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes befinden sich Anlagen der Neubrandenburger medianet GmbH (neu-medianet GmbH). Die Bestandsleitungen sind zu sichern und zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Durch die Planung werden die Anlagen der neu-medianet nicht angetastet. Der Bebauungsplan sichert die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der neu-medianet GmbH.

9 Schallschutz

Im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben hat der Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, mit deren Hilfe ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Abwendung von schädlichen Lärmimmissionen auf die nahegelegene Wohnbebauung im südlich anschließenden Maler Viertel konzipiert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Das „Schallschutzgutachten zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Neubrandenburg-Weitin“ der Hoffmann/Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 25.10.17 ist der Planbegründung als Anlage 3 beigefügt. Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen (Pkt. 6 Zusammenfassung, S. 15):

„In Neubrandenburg-Weitin in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes Stavenhagener Straße/Otto-von-Guericke-Straße ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Umgebung ist durch gemischte Nutzung geprägt. Es war der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA Lärm zu erbringen. Dazu wurden die zu erwartenden Immissionen im Umfeld mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Tageszeitbereich werden die Richtwerte der TA Lärm flächendeckend eingehalten.
- Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch Richtwertüberschreitungen von bis zu 4,2 dB(A), welche überwiegend aus dem nächtlichen Betrieb der Tankstelle resultieren.
- Ohne Berücksichtigung der Vorbelastung (Tankstelle) wird der nächtliche Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt und eine Berücksichtigung der Vorbelastung im Nachtzeitbereich ist nicht erforderlich.“

Fazit:

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der Betrieb des geplanten Netto-Marktes schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Aus den vorgenannten Gründen bedarf es keinerlei Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

10. Bodenbeschaffenheit

Zur Erkundung des Bodens im Plangebiet hat der Vorhabenträger eine bodenphysikalische Untersuchung mit eingeschlossener orientierender Bewertung der Altlastensituation in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung ist der Planbegründung als Anlage 4 beigefügt.

Der Gutachter kommt im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen

- Das Marktgebäude kann mithilfe einer Flachgründung auf Streifen- und Einzelfundamenten bis 1,00 m Tiefe frostfrei gegründet werden.
- Wasserhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.
- Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist am Standort voraussichtlich möglich. Sofern aufgrund örtlichen Satzungsrechtes eine Regenwasserversickerung zulässig ist, kann diese als Kombination von Mulde und Schacht oder Rigole und Schacht ausgeführt werden.
- Der auf Kontamination zu untersuchende nördliche Parkplatzbereich ist für die Auffüllungen aufgrund des erhöhten Chloridgehaltes und der erhöhten Leitfähigkeit entsprechend des Zuordnungswertes Z 1.2 für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken verwertbar.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass, soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen haben. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

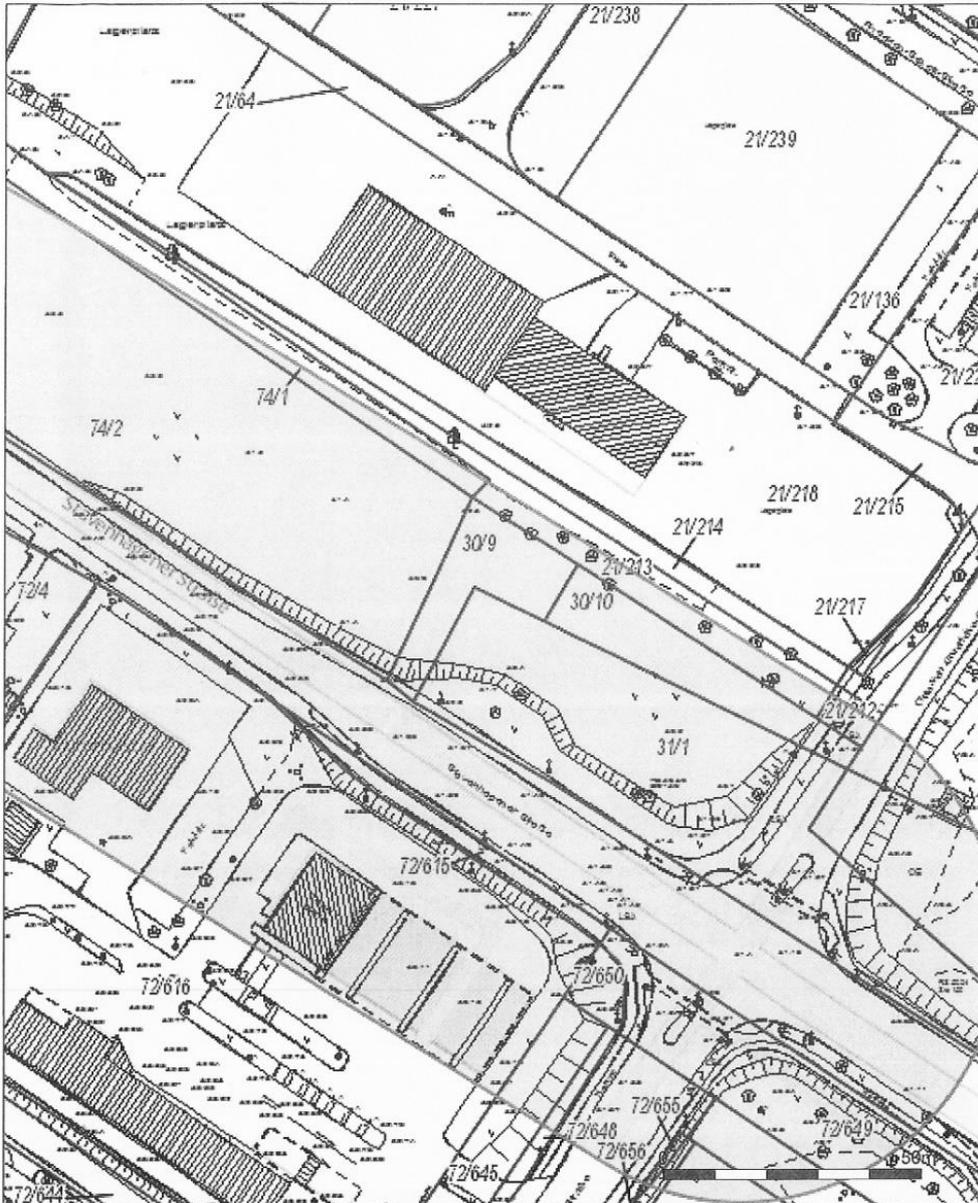
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Aufgrund der nachgewiesenen Kontamination im nördlichen Parkplatzbereich sind vor Beginn der Bauarbeiten weitere Beprobungen notwendig. Die Festlegung der Beprobung hat in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bau-schutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, etc.).

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal Weitin 42, bronzezeitliche und slawisch-frühdeutsche Siedlungsreste. Insbesondere Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V. Die aufgrund der Planung im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung wird Auflagen für die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals enthalten.

Art und Umfang der zumeist kostenpflichtigen archäologischen Untersuchungen/Begleitungen hat der Verursacher des Eingriffs (Bauherr) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Fachbehörde) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme abzustimmen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 15 Satz 4 GeoVermG M-V). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden.

© Stadt Neubrandenburg

12. Grünflächen/Bepflanzung

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hierunter fällt eine Eiche in der Feldhecke. Die anderen Gehölze sind geringer im Umfang.

Die Eiche wird gemäß Baumschutzkompensationserlass (2007) als gesetzlich geschützter Baum unter 1,50 m Umfang im Verhältnis 1 : 1 mit einem Ersatzgehölz (Eiche/Quercus petraea) mit dem Stammumfang 16/18 cm ersetzt. Vor Beginn der Fällung ist eine Fällgenehmigung beim Landkreis (UNB Herr Huth, Tel.: 0395-570872147) einzuholen. Die Fällgenehmigung wurde vorab in Aussicht gestellt. Der Fällantrag ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in seinem nordwestlichen Teil eine Restfläche als Grünfläche fest. Diese umfasst eine Fläche von 1.564 m², steht im Eigentum der Stadt Neubrandenburg und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es handelt sich hier um eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche F1 des Landschaftsplans der Stadt Neubrandenburg, auf der die folgenden Maßnahmen durch den Vorhabenträger ergriffen werden sollen:

- Die Wiesenfläche wird als ruderale Grasflur erhalten und punktuell mit den folgenden Gehölzpflanzungen durchsetzt:
- 1 Stück *Quercus petraea* (Traubeneiche s.o.) Solitär, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, StU: 16 - 18;
- 2 Stück *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) , Solitäre, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;
- 3 Stück *Ulmus-Hybrid* (Ulme) ."New horizon", Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;
- 7 Stück *Corylus colurna* (Baumhasel) Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung;
- Der zusammenhängende Gehölzbestand wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Bereich des Sondergebietes parallel zur geplanten Gebäudekante / B 104 die folgenden Gehölzpflanzungen vorgesehen:

- 3 Stück *Corylus colurna* (Baumhasel), Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;

Die Pflanzungen müssen fachgerecht ausgeführt und mit einer Fertigstellungspflege begleitet werden. Die Pflanzmaßnahmen und Grünerhaltungsmaßnahmen dienen zur landschaftlichen Einbindung des Marktes und zur gestalterischen Abrundung der Ortslage Weitin.

13. Bewertung von Natur und Landschaft

Der in der Anlage 2 vollständig beigefügte landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt in Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu folgenden Ergebnissen:

„Die Baumaßnahmen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf Klima und Luftqualität haben, da das Vorhaben in Bezug zur puffernden naturräumlichen Ausstattung der Umgebung relativ kleinräumig ist. Im Bereich der Bauflächen und teilversiegelten Nebenflächen wird sich das Mikroklima verändern, ebenso kleinräumig auf den besonnten oder unbesonnten Seiten der Gebäude. Im Verhältnis zum Volumen der Umgebung ist dieses als unwesentlich zu betrachten.

Ebenso stellen die zusätzlich anfallenden Abgase von Motoren und Heizanlagen keine deutlich messbare Größe dar. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine signifikante Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt.

Durch die Lage des Baugebiets unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen).“

14. Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit, von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbar sind dagegen die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG.

In dem in der Anlage 3 der Planbegründung komplett beigefügten Artenschutzfachbeitrag (AFB) wurden die folgenden Arten und Gruppen in Bezug auf das Planvorhaben analysiert:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“);
- Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“).

Der artenschutzrechtlichen Prüfung dienten die folgenden Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Anhang-IV-Arten und Vogelarten, die im Wirkungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Relevanzprüfung);
- Prüfung des voraussichtlichen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Art für Art bzw. im Zusammenhang, wenn Gruppen in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können,
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote und von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion,
- Abschließende Beurteilung bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.

Es wurden alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten aufgelistet und auf ein mögliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet und auf eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft und zwar:

- alle Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- alle Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, wie:

Amphibien,
 Reptilien,
 Fledermäuse,
 Weichtiere,
 Libellen,
 Käfer,
 Schmetterlinge,
 Meeressäuger,
 Landsäuger,
 Fische,
 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs.2 der Vogelschutz-Richtlinie.

Die europäischen Vogelarten sind die einzige Tierartengruppe, für die im weitesten Sinne eine Betroffenheit durch die Planung festgestellt werden konnte und zwar wie folgt:

„Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner Strukturen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Zugvögeln. Auch handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bedeutung für Brutvögel. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird nicht stattfinden. Dennoch ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG vorsorglich zu vermeiden und wird durch die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke in der brutfreien Zeit von Ende Oktober bis Anfang März ausgeschlossen.“

Vorübergehende geringe Verluste von Nahrungshabitaten führen nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen.“

Um letztendlich sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden, wird festgesetzt bzw. im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG dürfen die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke ausschließlich in der brutfreien Zeit vom 31. Oktober bis zum 1. März durchgeführt werden.

Unter Beachtung dieser Maßgabe besteht kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht.



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48

"Nahversorger Weitin"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 "Nahversorger Weitin", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

0. Generalfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB

0.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 16 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die verbraucherernahe Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs entsprechend der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Drogeriewaren und Apothekenbedarf
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

1.3 Unzulässig ist der dauerhafte Verkauf von darüber hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme von Angeboten von kurzfristiger Aktionsware (nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche).

1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) festgesetzt. Die OKFF EG darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen Stelle der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße) liegen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

2.3 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bis max. 65,50 m HN (Höhenbezug DHHN 92) zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

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

- Die Grünfläche wird als Wiesenfläche mit ruderaler Grasflur und linearem Gehölzbestand erhalten.
- Auf der Grünfläche sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - Pflanzgebiet mit der Signatur 1: 3 Stück Ulmus-Hybrid (Ulm), „New horizon“, Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebiet mit der Signatur 2: 2 Stück Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebiet mit der Signatur 3: 7 Stück Corylus colurna (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebiet mit der Signatur 4: 1 Stück Quercus petraea (Traubeneiche), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 16-18 cm;
- Im Sondergebiet sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - Pflanzgebiet mit der Signatur 3: 3 Stück Corylus colurna (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
- Die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke dürfen ausschließlich in der brutfreien Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden.
- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB, hier: Regelungen des Denkmalschutzes gem. DSchG M-V
 - Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Erdingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation / archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)
 - Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
 - Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395/555-2896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (Tel. 0385/58879681) erhalten werden.
 - Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395/555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung:
Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittel Einzelhandels, hier: Lebensmitteldiscounter
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 1,2** Geschöfflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- OK max. 9,00 m** Maximale Gebäudehöhe in Metern über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a** Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- P** Private Straßenverkehrsflächen
- Ein-/ Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung und Ausgleichsmaßnahmen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Pflanzgebiet: Bäume
- 1, 2, 3 Pflanzbestimmung (siehe textliche Festsetzungen)

6. Regelungen für den Denkmalschutz - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- BD** Bodendenkmal
Weitin 42 (Bronzezeitliche und slawisch-frühdeutsche Siedlungsreste)
Abgrenzung des Bodendenkmalsbereichs siehe Planbegründung S. 18

7. Sonstige Planzeichen

- G-F (A)** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: zugunsten der Allgemeinheit (A)
- L (B, C, D)** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: zugunsten
- Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (B)
- Neubrandenburger Stadwerke GmbH (C)
- neu-mediant GmbH (D)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ST** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
hier: Fläche für Stellplätze

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Vollgeschosse u. Bauweise
Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl
Maximale Gebäudehöhe	

8. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 34,5 Geländehöhepunkt über NNH
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz: (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz-(LPIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S.258);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- 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 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S.431, 436);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S.777);
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.2015, in Kraft getreten am 20.02.2015, zuletzt geändert am 04.11.2016, in Kraft getreten am 05.11.2016;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S.431, 432).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.07.17. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 23.08.17 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 01.02.18 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30.11.17 bis zum 15.12.17 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.11.17 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.03.18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.05.18 bis zum 04.06.18 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Amt Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.04.18 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

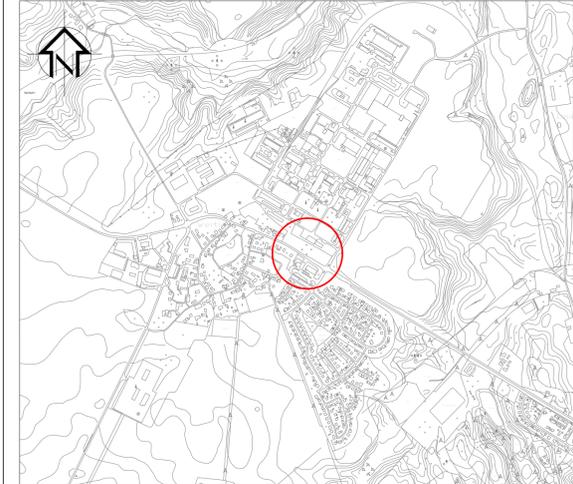
- Neubrandenburg, Siegel Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 03.05.18 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 - Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, Siegel Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: TF Flurstück 21/64; TF Flurstück 21/239; TF Flurstück 21/136; Flurstück 21/220 der Flur 3
 im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße
 im Süden: die nördliche Grenze des Flurstück 73/1 der Flur 1 (TF B104 Stavenhagener Straße)
 im Südwesten: TF Flurstück 74/2 der Flur 1
 im Nordwesten: TF 74/1 der Flur 1; TF Flurstück 21/213; TF Flurstück 21/214; TF Flurstück 21/218

Planungsgebiet: 0,83 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Nahversorger Weitin"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

HORSTMANN UND HOFFMANN
 ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7019)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

Gemarkung: Weitin Flur: 1 und 3

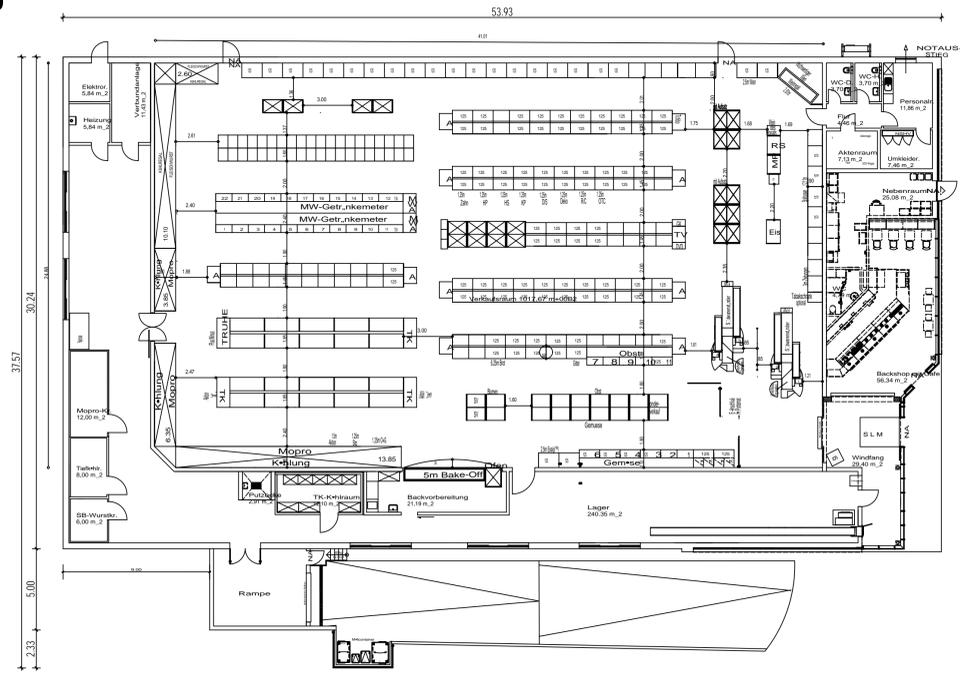
Bearbeitungsstand: 07/2018 M 1:500



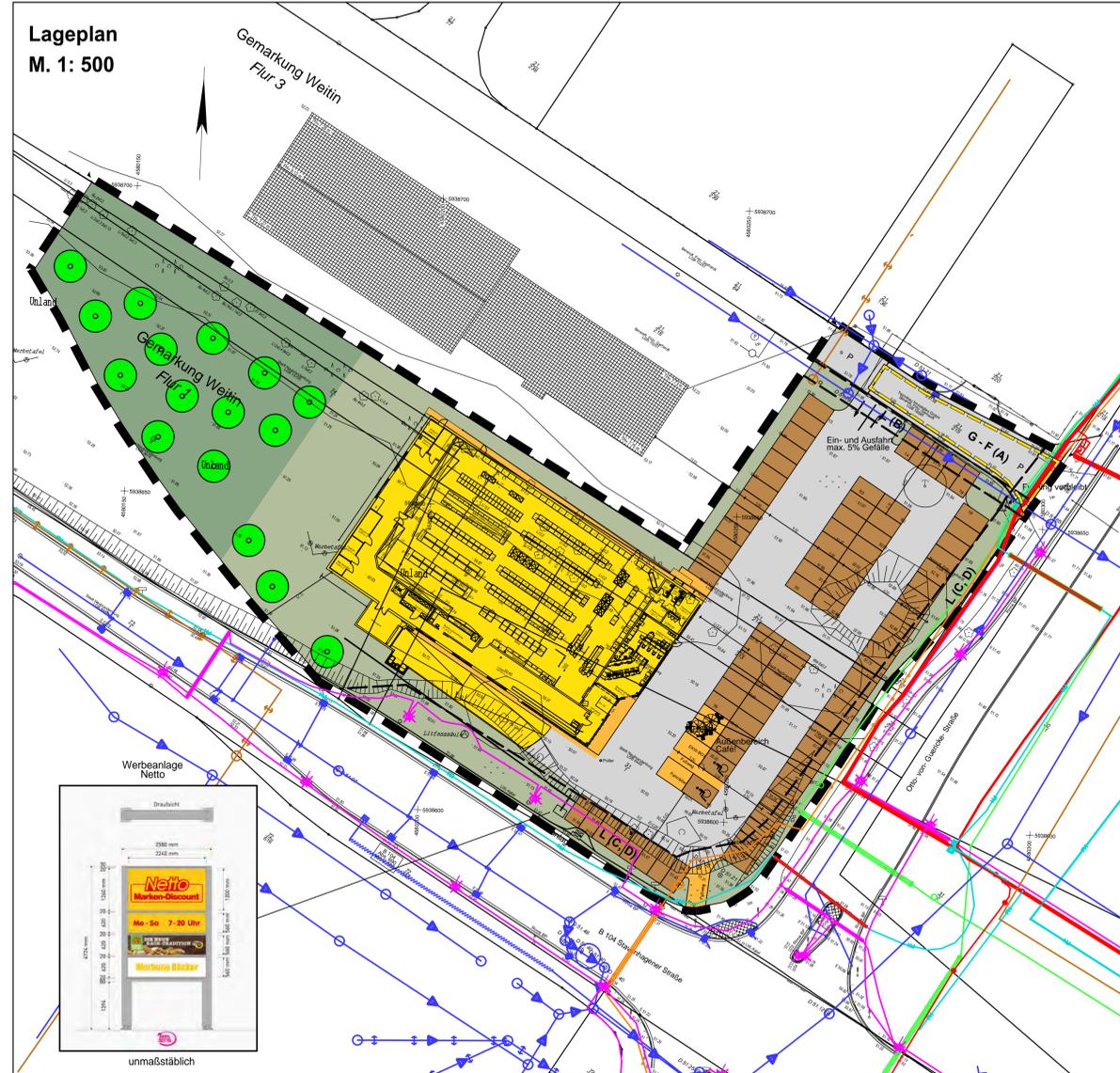
STADT NEUBRANDENBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan über die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin

Grundriss
M. 1:200



Lageplan
M. 1: 500

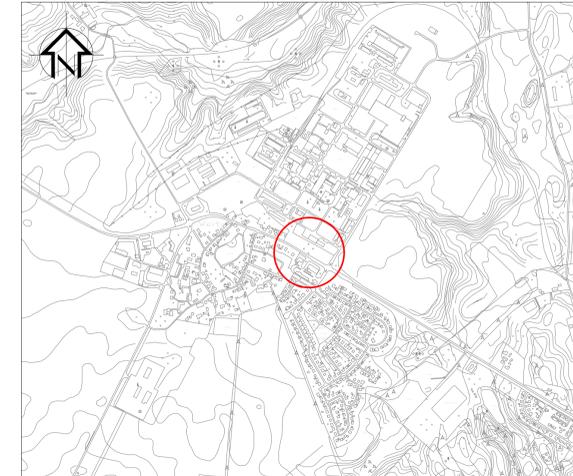


Ansichten
M. 1:200

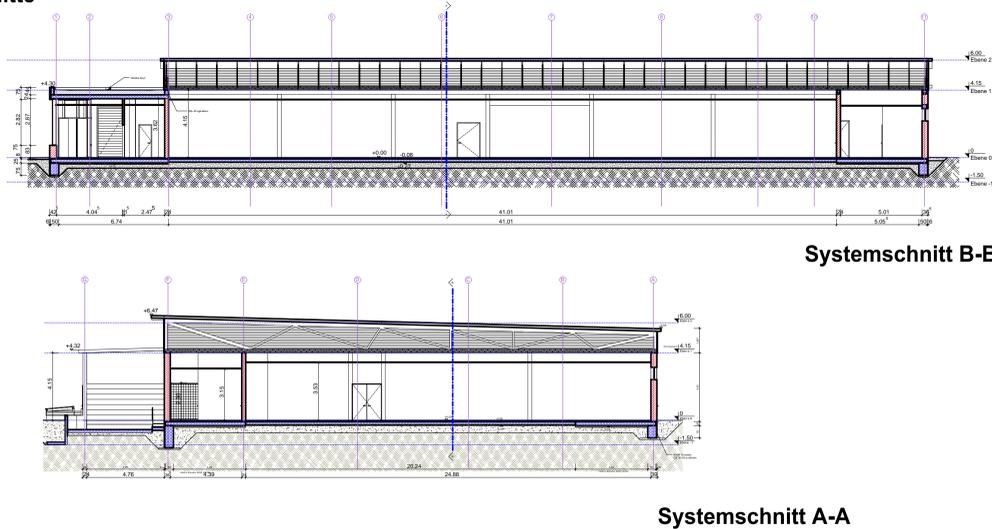


- Gas
- Wasser
- Mittelspannung / Stadtbeleuchtung
- Kommunikationsmedien
- Regen- / Schmutzwasserkanal
- Leitungsrecht aus BPlan

Übersichtsplan



Systemschnitte
M. 1: 200



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan über die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin

Entwurf

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7019 (0/10)
post@horstmann-hoffmann.de

Gemarkung: Weitin Flur: 1 und 3

Bearbeitungsstand: 07/2018 M 1:500

Allgemeine Vorprüfung – Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung durch die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin in Neubrandenburg OT Weitin

Merkmale des Vorhabens

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau; Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN)	JA/NEIN
<p>1.1 Größe des Vorhabens Sofern ein Prüfwert für Größe oder Leistung (gemäß Anlage 1 zum UVPG) für das Projekt vorhanden ist: Inwieweit wird dieser überschritten? Wie weit ist der Abstand zum X-Wert?</p>	<p>Durchführung einer Maßnahme des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren. Prüfwert gem. Anlage 1 zum UVPG: Nr. 18: Bauvorhaben: Nr. 18.6.2 = 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²</p>	Nein
<p>Angaben der vom Vorhaben (einschl. aller „Nebeneinrichtungen“) benötigte(n) Fläche(n). Ggf. Angaben zur Anzahl u. Ausmaß von Bauwerken, zu Kapazitäten, Produktionsmengen, Stoffdurchsatz und gleichartige Angaben zu sonstigen Größen- und Leistungsmerkmalen</p>	<p>Die geschätzte Flächeninanspruchnahme und der geschätzte Umfang der Neuversiegelung betragen 6.407 m², davon entfallen ca. 2.100 m² auf den Gebäudekomplex und ca. 4.307 m² auf die Verkehrsflächen; Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.275 m². Die Restfläche ist Grünfläche (1.564 m²).</p>	Nein
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Soweit nicht bereits unter „Größe“ dargestellt):</p>		
<p>Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder</p>	<p>die Nutzung von Wasser aus umliegenden Gewässern ist nicht erforderlich;</p>	Nein

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau; Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN)	JA/NEIN
Oberflächenwasser;	Niederschlagswasser als Dachwasser wird versickert, das anfallende Wasser der Stellplätze und Nebenflächen wird ordnungsgemäß abgeleitet.	
Boden: Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen	Die Versiegelung der Vorhabensfläche von ca. 6.407 m ² , davon ca. 2.100 m ² Gebäude und ca. 4.307 m ² Verkehrsflächen, Erdarbeiten infolge von Bodenauf- und abtrag und Verdichtung; Veränderung der Bodenfunktion im betroffenen Bereich; Anpassung des Höhenniveaus	Nein
Natur und Landschaft: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben	Nutzung einer Gewerbegebietsbrache (Ressourcenschonung), Einordnung im baulich geprägten Siedlungsbereich (Landschaftsbild), Standort unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23, 24, 26, 28, 32 BNatSchG, kein FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet in untersuchungsrelevanter Entfernung, Keine Beeinträchtigungen streng geschützter Arten und Lebensräume (AFB)	Nein
1.3 Abfallerzeugung Darstellung der voraussichtlich anfallenden Abfälle und Abwässer, jeweils hinsichtlich Art und Umfang. Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrWG (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.) Art der geplanten Entsorgung.	Betriebsbedingt unvermeidbar anfallende Abfallstoffe werden nach Müllfraktionen getrennt gesammelt; Entsorgung erfolgt durch Fachfirma und gewerbliche Abfalltonne; feste fett- und ölverschmutzte Betriebsmittel werden ordnungsgemäß entsorgt; Abwasser wird in die kommunale Kläranlage eingeleitet	Nein
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen Abschätzung der voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe, differenziert nach fester, flüssiger und gasförmiger Form, jeweils hinsichtlich Art und Menge. Ist mit dem Vorhaben möglicherweise eine deutlich wahrnehm- bzw. messbare, Belastung der Umgebung durch		Nein

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau; Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN)	JA/NEIN
<p>Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche, ionisierende Strahlungen, Elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen, Periodischer Schattenwurf Gerüche, verbunden?</p> <p>Sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich? (Art und Weise, Umfang ?)</p> <p>Welche der in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich in welchem Umfang emittiert?</p>	<p>Es kommt im direkten Umfeld des Geltungsbereiches zu gesteigertem Verkehr, der jedoch i.d.R. zeitlich auf die Tagesarbeitszeit beschränkt ist. Hinzu kommt erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der B 104, der Lärm des derzeitigen normalen Fahrverkehrs wird jedoch vermutlich nicht maßgeblich überschritten werden.</p> <p>Erschütterungen, Staubemissionen, Lichteinwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten bzw. sehr gering;</p>	
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG, Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?</p> <p>Unfall- /Störfallrisiken, z.B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen;</p> <p>Wenn ja : In welchem Umfang jeweils?</p>	<p>Lagerung und betriebsbedingt Umgang mit niedrig konzentrierten Laugen und Säuren in Kleinmengen zur Reinigung der Gebäudeflächen und Inventar,</p>	Nein

Standort der Vorhaben

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen? Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN))	Ja/NEIN
2.1. Nutzungskriterien	Art und Umfang:	
Darstellung der bestehenden Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung;	Vorhabenstandort befindet sich derzeit noch innerhalb des gültigen B-Planes Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg (Neubrapharm) Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt hier Gewebegebietsfläche dar. Die Fläche ist zur naturnahen Erholung nicht geeignet.	Nein
Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt?	nein	
Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?	Keine Kein Zusammenwirken	Nein
Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?	Keine kumulativen Wirkungen.	
2.2. Qualitätskriterien	Art und Umfang:	
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion		
Boden Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion; Stoffliche Belastung der Böden;	Wirkfaktor Bodenversiegelung Bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine Bodenerosion. Keine Beeinflussung oder Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden, da mit Füllboden überdeckt	Nein

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

Wasser beschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischer Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik/Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente	Keine Oberflächengewässer in untersuchungsrelevanter Entfernung	Nein
Grundwasser beschaffenheit (Qualität),- Geologie/-Hydrologie	Der Bereich wird mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezeichnet, da die Schutzfunktion aufgrund der überliegenden grobporigen Bodenbeschaffenheit ungünstig ist.	Nein
Luft qualität, z.B. Kurgebiete	Eine Beeinträchtigung des klimatischen Umweltzustandes durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.	Nein

2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genannten besonders empfindlichen Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes. Neben den dort genannten Gebieten sind weitere landesrechtlich geschützte Gebiete entsprechend den UVP-Regelungen der Länder zu berücksichtigen (z.B. Naturdenkmale mit ihrer geschützten Umgebung, geschützte Landschaftsbestandteile, besonders geschützten Biotope etc.). Soweit solche Konkretisierungen durch das Landesrecht nicht bestehen, können in begründeten Einzelfällen die Vorgaben des Anhangs III, Nr. 2 der UVP-Richtlinie (z.B. Küstengebiete, Bergregionen und Waldgebiete) herangezogen werden.	Art und Umfang:	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen	Nein
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	Nicht betroffen	Nein
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	Nicht betroffen	Nein
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Nicht betroffen	Nein

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen? Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN))	Ja/NEIN
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Nicht betroffen	Nein
2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	Nicht betroffen	Nein
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop e gemäß § 30 BNatSchG	Nicht betroffen	Nein
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Schutzgebiete nach landesrechtlichen Regelungen von M-V	Art und Umfang: Wirkfaktor wassergefährdende Stoffe Das Plangebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet MV_WSG_2445_05 "Neubrandenburg" und gehört im Bereich des Baufensters und der Grünfläche zur Schutzzone IIIB, im Bereich der Zufahrt (Ausstellungsfläche Fa. Behrendt) zur Schutzzone IIIA. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hierin ist geregelt, dass Dachniederschlagswasser zur Versickerung vorgesehen werden sollte. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss hingegen der kommunalen Ableitung zugeführt werden.	Nein
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien und den daraus abgeleiteten nationalen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V	Nicht betroffen	Nein
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. – pläne des Landes M-V)	Das Vorhaben erfolgt im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes.	Nein

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen? Sind nachteilige Umweltauswirkungen möglich? (JA/NEIN))	Ja/NEIN
2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind Entsprechend der Ländergesetzgebung M-V (Denkmalschutzgesetz M-V) zu beachtende Kategorien u. a. Baudenkmale, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.	Nicht betroffen	Nein

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	+/-
Boden	Flächenversiegelung	Die Flächenversiegelung von 6.407 m ² gilt als kompensiert, kein grenzüberschreitender Charakter, Bodenarbeiten beschränken sich auf die Bauphase,	-

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)	+/-
Wasser	Keine		-
Luft/ Klima	Keine		-
Tiere	Keine		-
Pflanzen	Keine		-
Landschaft	Keine		-
Kultur-/Sachgüter	Keine		-
Mensch	Lärmemissionen	Es kommt im direkten Umfeld des Geltungsbereiches zu gesteigertem Verkehr, der jedoch i.d.R. zeitlich auf die Tagesarbeitszeit beschränkt ist. Hinzu kommt erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der B 104, der Lärm des derzeitigen normalen Fahrverkehrs wird jedoch vermutlich nicht maßgeblich überschritten werden, kein grenzüberschreitender Charakter, Wohngebiete werden nicht berührt,	-

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

Biologische Vielfalt	Lärmemissionen	trotz Versiegelung kein Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten, Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen ist ausgeschlossen, da keine ausschließliche Nutzung bestimmter Artenpopulationen von Pflanzen und Tieren existiert, keine negativen Auswirkungen auf die Biodiversität, da die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt nicht beeinträchtigt werden.	-
-----------------------------	----------------	--	---

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)	+/-
Merkmal gemäß Anhang III Nr. 1 f der UVP-ÄndRL (2014/52/EU bzw. Anlage 2 Nr. 1.5 UVPG Risiken schwerer Unfälle und /oder Katastrophen, die für das betroffene Gebiet relevant sind, einschließlich solcher, die die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel	Für die Abschätzung von Risiken , bedingt durch den Klimawandel werden die „raumordnerisch relevanten Wirkfolgen“ des Klimawandels in Anlehnung an BMVBS/BBSR (2008), unterteilt in langfristige und temporäre Wirkfolgen unterteilt, herangezogen 1. Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wassererosion 2. Steigende Gefährdung der Artenvielfalt-	Das Vorhabengebiet liegt im urbanen Raum und neigt derzeit nicht zu Erosionen. Es besteht kein Risiko für das Vorhaben durch Bodenabtrag in der Umgebung. Nein	- -

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)	+/-
bedingt sind	Biodiversität		
Langfristige Wirkfolgen (schleichende Veränderungen) 1. – 5.	3. Zunehmende Schwankung des Grundwasserspiegels - Grundwasser	Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.	-
	4. Einschränkung der nutzbaren Trinkwasserressourcen	Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.	-
	5. Einschränkung der nutzbaren Brauchwasserressourcen	Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.	-
Temporäre Wirkfolgen (Extremereignisse) 6. – 12.	6. Häufige Hitzeperioden oder Hitzewellen	Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.	-
	7. Häufige Starkregenereignisse und Sturzfluten	Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.	-
	8. Veränderung von Frequenz und Stärke von		-

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)	+/-
	<p>Flusshochwassern (inkl. Seen) – (Flusshochwasser)</p> <p>9. Häufigere und höhere Sturmwasserstände (Sturmhochwasser)</p> <p>10. Steigende Gefahr von gravitativen Massenbewegungen</p> <p>11. Steigende Waldbrandgefahr</p> <p>12. Häufige Beeinträchtigung und Zerstörung der Infrastruktur</p>	<p>Es besteht kein Risiko für das Vorhaben.</p> <p>Risiko gehört zu den sog. Restrisiken des Lebens.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
Folgende Gebiete nach			-

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes (ggf. extra Anlage)	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß (geografisches Gebiet, betroffene Bevölkerung grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)	+/-
Anhang 3 Nr. 2 c) der UVP-ÄndRL (2014/52/EU) wurden nicht aufgeführt i) Feuchtgebiete, ufernahe Bereiche, Flussmündungen	keine Ausprägung im Vorhabengebiet und daran angrenzend bzw. im Umfeld	Keine Betroffenheit durch das Vorhaben.	
ii) Küstengebiete und Meeresumwelt	Keine Ausprägung im Vorhabengebiet und daran angrenzend bzw. im Umfeld	Keine Betroffenheit durch das Vorhaben.	-
iii) Bergregionen und Waldgebiete	Keine Ausprägung im Vorhabengebiet und daran angrenzend bzw. im Umfeld	Keine Betroffenheit durch das Vorhaben.	-
iv) Naturreservate und -parks	Keine Ausprägung im Vorhabengebiet und daran angrenzend bzw. im Umfeld	Keine Betroffenheit durch das Vorhaben.	-
Merkmal gemäß Anlage 3 Nr. 1.5.2 UVPG	Das Vorhaben ist nicht anfällig für Störfälle und unterliegt nicht der Störfall-Verordnung;		-

Anlage zum Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten mit Änderungen und Ergänzungen

Gesamteinschätzung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

STADT NEUBRANDENBURG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Abbildung 1: Das Plangebiet (rot umrandet) aus der Luft. Quelle: Geoportal M-V.

Stand Oktober 2017

Bearbeitung: H ++ W LandschaftsarchitekturBüro
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt
Urbanstr. 7, 57234 Wilnsdorf, Tel.: 02739 – 891030

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziele der Planung, Bedarf.....	3
1.2	Lage im Raum	5
1.3	Fachgesetze	5
1.4	Fachpläne / Vorgaben	5
2	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	6
2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	6
	Landschaft, Landschaftsbezogene Erholung.....	7
	Wohn- und Erholungsfunktion	7
	Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung	7
2.2	Schutzgut Tiere, Biotope und Pflanzen, Schutzgebiete.....	8
	Tiere	8
	Biotope und Pflanzen	9
	Schutzgebiete	11
2.3	Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft.....	12
	Boden.....	12
	Wasser.....	13
	Klima, Luft, Immissionsschutz.....	14
2.1.4	Kultur- und Sachgüter	15
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
3	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	16
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
7	Zusammenfassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Einleitung

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin beabsichtigt auf dem Standort Stavenhagener Straße Ecke Otto-von-Guericke-Straße im Stadtteil Weitin einen Lebensmittel Discountermarkt zu errichten.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, der hier ein Gewerbegebiet (GE-1) gem. § 8 Baunutzungsverordnung festsetzt.

In Abänderung dessen handelt es sich nun bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufgrund dessen werden die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“. So gelten alle möglichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen B-Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) hat dementsprechend ergeben, dass das Neubauvorhaben keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs.2 UVPG zu berücksichtigen wären.

1.1 Inhalt und Ziele der Planung, Bedarf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt die Absicht, einen Lebensmittelmarkt der Ausrichtung Discounter mit einer Größenordnung von maximal 1.200 m² bis 5.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums Neubrandenburg im Ortsteil Weitin und wird wie folgt begrenzt:

im Süden von der Stavenhagener Straße, B 104;

im Osten von der Otto-von-Guericke-Straße;

im Norden vom Gewerbebetrieb Behrendt sowie dessen Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße;

im Westen von städtischen Grün- und Brachflächen des Flurstückes 74/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitin.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.275 m², davon sind:

Verkehrsfläche (privat) :	304 m ²
Nettobaufläche SO-Gebiet:	6.407 m ²
Grünfläche:	1.564 m ²

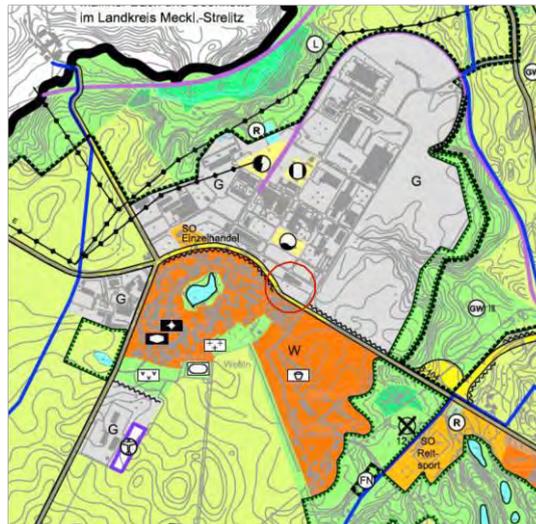


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Graue Flächendarstellung = gewerbliche Baufläche)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Die geplanten äußeren Abmessungen des Marktgebäudes beschreiben ein Rechteck von 38 m x 56 m. Sie umfassen damit eine Fläche von ca. 2.100 m². Die restliche Fläche des Sondergebietes ist nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Auf ihr sind Stellplätze, Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen, etc. sowie Zufahrten für Lieferverkehr ebenso wie Kunden- und Beschäftigtenverkehr zulässig.



Abb. 3: Auszug (Planzeichnung) aus dem Bebauungsplan

1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet in der Ortslage Weitin befindet sich im Nordwesten Neubrandenburgs. Das Plangebiet liegt ca. 4 km von der Kernstadt Neubrandenburg entfernt. Der dörfliche Kern Weitins liegt südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der B 104, südöstlich erstreckt sich Siedlungsgebiet, das Malerviertel.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des ehemaligen Industriegebietes für chemische Arzneimittel (Neubrapharm). Hier wurde mit Inkrafttreten des seit 1999 rechtsgültigen und 2011 erstmals geänderten B-Planes Nr. 34 ein Gewerbegebiet weiterentwickelt.

Die Region um Weitin ist seit dem 14. Jahrhundert besiedelt. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte im Tollensebecken mit Tollense und Datzetal.

In Neubrandenburg liegen die Geländehöhen zwischen 15 Meter am Tollensesee und 103 Meter bei Neuendorf. Der Geltungsbeicht des Vorhabens liegt ca. auf 50 m ü. HN. Das Relief entstand nach der letzten Eiszeit durch ablaufende Schmelzwasser und Bodenerosion.

1.3 Fachgesetze

Die Rechtsgrundlage bildet u.a.:

- das Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 01. März 2010, letzte Änderung 22.06.2017 (BNatSchG)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010*) zuletzt geändert 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V 4. Juli 2011)
- das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3 / 1999
- der Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung vom 20.09.2010

u.a.

1.4 Fachpläne / Vorgaben

- Der Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte , erste Fortschreibung Juni 2011

- der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998
- der Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg mit Stand 1997, aktualisiert im Jahr 2000
- der Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 15. Oktober 2007 AmtsBl. M-V 2007 S. 530
- der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen

2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen der Planung bezieht zum Teil die benachbarten Landschaftsbereiche mit ein. Dadurch werden auch bestehende Vorbelastungen des Raumes erfasst.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) [...] sind (6) bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
[...]

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Ortslage von Weitin ist durch seine landwirtschaftlichen historischen Strukturen geprägt, die heute jedoch wie die angrenzenden neueren Siedlungsbereiche zum Großteil Wohnzwecken dienen. Großflächige Versorgungsunternehmen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die B 104 von Dorflage und Siedlung getrennt. Direkt jenseits der Straße befinden sich eine Tankstelle, eine Waschstraße sowie ein KFZ-Teile-Händler.

Das Gelände steigt in westlicher Richtung um bis zu etwa 1 m an. Im Bereich des geplanten Kundenparkplatzes befinden sich im nördlichen Teil momentan Ausstellungsobjekte der benachbarten Natursteinfirma. Dieser nördliche Parkplatzbereich liegt um etwa 1,5 m bis zu 2 m über dem südlichen Parkplatzbereich.

Landschaft, Landschaftsbezogene Erholung

Gemäß der Naturschutzgesetzgebung in Bund und Ländern sind die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft zu sichern. Mit der Errichtung von Versorgungseinrichtungen können landschaftsästhetische Beeinträchtigungen verbunden sein. Neben akustischen Störungen im Nahbereich ist die Verfremdung der Eigenart des Landschaftsbildes, ggf. der Verlust von Maßstäblichkeit möglich. Aufgrund zum Teil exponierter Hanglagen kann sich die Wirkungen noch verstärken.

Der Geltungsbereich an sich besitzt keine landschaftsbezogene Erholungsfunktion.



Abb 4. : benachbarte Bebauung im urbanen Raum

Die landschaftsbezogene Erholung konzentriert sich auf die umliegenden Bereiche mit herausragender Qualität (Malliner Bachtal, Landschaftspark Brodaer Teiche etc.) und sehr hoher Schutzwürdigkeit (lt. Textkarte 8, Gutacherlicher Landschaftsrahmenplan). Das geplante Marktgebäude hat keine landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung auf die benachbarten Gebiete landschaftsgebundener Erholung, da der visuelle Bezug fehlt.

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohn- und Erholungsfunktion ist im Geltungsbereich nicht existent, es überwiegt auch im Umfeld des Plangebietes die Gewerbefunktion. Die Realisierung der zulässigen Inhalte der Satzung führt zur Erweiterung der bereits existenten benachbarten Funktionen, so dass im Plangebiet keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Geltungsbereich selbst keine Rolle.

Bewertung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion während der Bauphase und betriebsbedingt kaum von Bedeutung.

Es kommt im direkten Umfeld des Geltungsbereiches zu gesteigertem Verkehr, der jedoch i.d.R. zeitlich auf die Tagesarbeitszeit beschränkt ist. Hinzu kommt erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der B 104, der Lärm des derzeitigen normalen Fahrverkehrs wird jedoch vermutlich nicht maßgeblich überschritten werden.

2.2 Schutzgut Tiere, Biotope und Pflanzen, Schutzgebiete

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind nicht nur zu schützen, sondern auch zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Tiere

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage von Bestandserfassung, Literaturanalyse und weiteren verfügbaren Daten die Prüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich und werden in einer Artenschutzprüfung (AFB) überprüft. Eine Art ist untersuchungsrelevant, wenn

- ein positiver Vorkommensnachweis innerhalb des Geltungsbereiches vorliegt oder
- eine Art aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung potentiell vorkommen kann, eine Untersuchung jedoch nicht stattfindet.

eine Art ist nicht untersuchungsrelevant, wenn

- sie im Untersuchungsraum als ausgestorben oder verschollen gilt oder die Art bei vergleichbaren Untersuchungen nicht erfasst wurde oder
- ihr Vorkommen aufgrund fehlender Lebensraumausstattung nach fachlichem Ermessen unwahrscheinlich ist.

Nur für die nun verbleibenden Arten ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nach „§ 44-Vorschriften“ (BNatSchG) für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Bewertung

Im AFB vom Oktober 2017 wurden die Belange des Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches untersucht und eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Zeiten zur Baufeldfreimachung und zur Rodung von Gehölzen bestimmt.

Baubedingt und betriebsbedingt kann es zu optischen Störungen oder Beeinträchtigungen von Lärm- oder Lichtimmissionen und vor allem die verstärkte Anwesenheit von Menschen zur Beeinträchtigung von Individuen führen. Die ASP kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände der §§ 39/44 BNatSchG für den Geltungsbereich des B-Planes nicht eintreten werden, vorausgesetzt, dass als Vermeidungsmaßnahme die Zeiten zur Baufeldfreimachung und zur Rodung von Gehölzen eingehalten werden. Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Biotope und Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation würde im Planbereich Waldmeister-Buchenwald stocken.

Das Plangebiet stellt sich heute als gemähte Grünlandfläche mit einem Gehölzstreifen auf der westlichen Seite und vereinzelt Sträuchern auf der östlichen Seite sowie einer Rasenfläche mit Ausstellungsobjekten aus Naturstein dar. Die Vegetationsaufnahme erfolgte Anfang Oktober 2017.

Die Vegetationsstrukturen entsprechen gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern den Biotoptypen

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

13.3.2 Zierrasen artenarm



Abb. 5: Blick von der Otto-von-Guericke-Str.

Das Grünland ist relativ krautarm. Die Gehölze setzen sich aus Weidenarten (*S. aurita*, *S. caprea*, 1 *S. alba* „*Tristis*“ o.ä.), Eichen *spec.*, Linden (Hybridarten), 1 Hainbuche, und strauchartigen Traubenkirschen zusammen. Die meisten Bäume sind ca. 30 Jahre alt.



Abb. 6: Blick von der Otto-von-Guericke-Str. / Ecke B 104

Ein Großteil der Bäume und Sträucher können für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erhalten werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden jedoch die grünordnerischen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt (s. auch Pkt. 3). Die verbleibenden Gehölzbestände werden im B-Plan zum Schutz und Erhalt festgesetzt.



Abb. 7: Gehölzstreifen mit Festsetzung zum Schutz und Erhalt, westl. Begrenzung der Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches etwa auf Höhe des Werbeträgers

Bewertung

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden in beiden Änderungsbereichen nicht erfasst.

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste MV kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste MV erfasst.

Der Verlust von Vegetation ist grundsätzlich kompensationspflichtig und wird hier als bereits erbracht vorausgesetzt (s. auch Pkt. 1).

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ DE 2245-302

Das Schutzgebiet liegt im Nordwesten des Plangebietes in mehr als 400 m Entfernung und ist von diesem durch die Flächen des benachbarten Gewerbegebietes gegen stofflichen, optischen und akustischen Eintrag ausreichend gepuffert.

Eine Vorprüfung zur möglichen Betroffenheit der Schutzziele des FFH- Gebietes kann daher unter Berücksichtigung des als Richtwert angenommen Prüfradius von 300 m Abstand zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung entfallen.

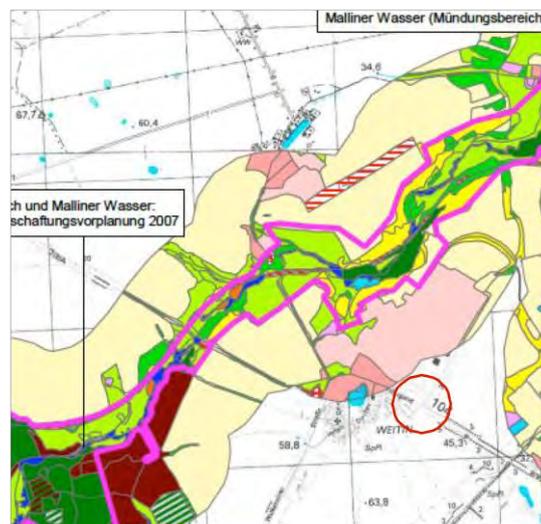


Abb. 8: Ausschnitt FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ DE 2245-302
Gebietsabgrenzung: margentafarbene Linie

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Östlich in mehr als 300 m Entfernung:

- Tollenseniederung - Stadt Neubrandenburg , Kennung: L 77b

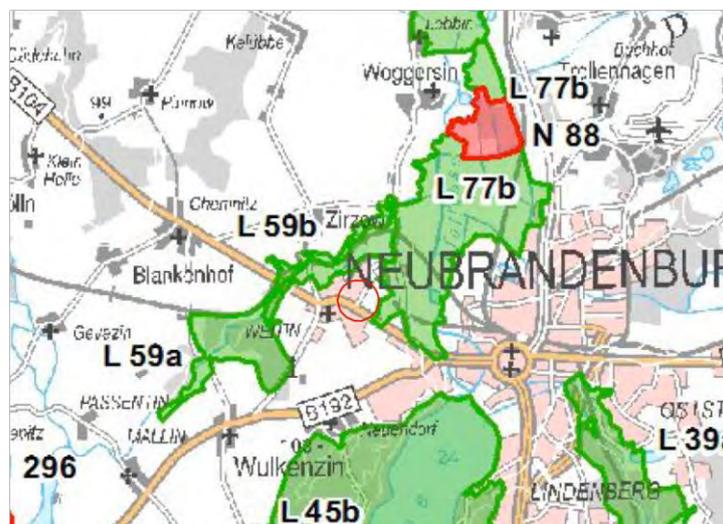


Abb.9 : Übersicht über die Landschaftsschutzgebiete (Quelle LUNG / Schutzgebiete/ Karten)

- Nordwestlich in mehr als 300 m Entfernung: „Malliner Bach und Seenkette“, Kennung L 59b

Beide Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund ausreichender Entfernung zum geplanten Gebäudekomplex sowie völlige Sichtverstellung durch Topografie und Landschafts- und Siedlungselemente durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Biotopverbundplanung

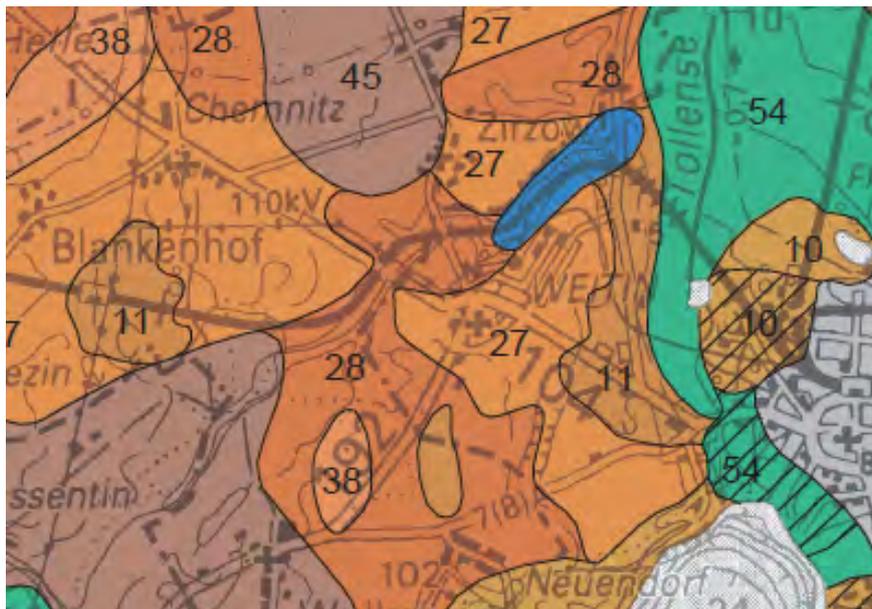
Der Planbereich sowie Flächen im untersuchungsrelevanten Abstand sind nicht als Biotopverbundfläche ausgewiesen.

Bewertung

Es erfolgt kein Eingriff in nationale oder internationale Schutzgebiete.

2.3 Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft

Boden



27 Verbreitet **Parabraunerden**, verbreitet **Braunerde-Parabraunerden**, gering verbreitet vergleyte Braunerde-Parabraunerden, Gley-Parabraunerden, Pseudogley-Parabraunerden und pseudovergleyte Parabraunerden aus verbreitet lehmigem **Geschiebedecksand** oder **Schmelzwassersand** über **Geschiebelehm** und tiefem Geschiebemergel oder gering verbreitet aus periglazärem Lehm über Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über tiefem Geschiebemergel, gering verbreitet Braunerden aus Geschiebedecksand, verbreitet lehmig, oder Schmelzwassersand über tiefem Geschiebelehm
LLn, BB-LL, gBB-LL, GG-LL, SS-LL, sLL: p-s,p-ls,fg-s/g-l/g-el; p-l/g-l/g-el; g-l/g-el; BBn: p-s,fg-s/l/g-l

Abb. 10: Ausschnitt 1: 200.000 (BÜK 200) Teil NB mit Legende

Gemäß der geologischen Entstehung sind an den Talrändern der Tollense die typischen Bodengesellschaften der Grundmoränen anzutreffen. Aufgrund dieser Ausbildung sind als Böden vornehmlich Sand-Braunerden, Braunerden, Podsole, Parabraunerden und Fahlerden oberhalb des Tals entstanden.

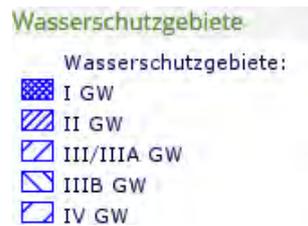


Abb.11: Trinkwasserschutzgebiet mit Legende (Quelle: mapbender3/Stadtplan/Stadt Neubrandenburg)

Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hierin ist geregelt, dass Dachniederschlagswasser zur Versickerung vorgesehen werden sollte. Das auf den Verkehrsflächen und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss hingegen der kommunalen Ableitung zugeführt werden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auf der Ausstellungsfläche des Natursteinbetriebes befindet sich ein kleiner künstlicher Zierteich und das nächste „naturnahe“ Gewässer ist der Weitiner Dorfteich auf der gegenüberliegenden Seite der B104.

Bewertung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Nutzungsänderungen gegenüber den vorangegangenen Bauleitplanungen festgesetzt, welche die wasserrechtlichen Verhältnisse verändern. Somit ist davon auszugehen, dass die Belange des Trinkwasserschutzes und des Gewässerschutzes von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Planes nicht berührt werden.

Klima, Luft, Immissionsschutz

Das Plangebiet gehört zum Großklimabereich Ostmecklenburgisches Nordbrandenburger Planarklima (KOPP & SCHWANECKE (1994)). Charakteristisch für diese Klimazone sind relativ warme Sommer und milde Winter. Im Jahresmittel liegen die Temperaturen bei 7,9 °C. Die mittleren Niederschläge liegen nur bei 535 mm pro Jahr (langjähriges Mittel 1961-1990). Die Textkarte 7 „Klimaverhältnisse“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans weist das Gebiet als „niederschlagsbenachteiligt“ aus.

Erhalt der Luftqualität

Frischluftschneisen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Ausstoß von Abgasen durch Kraftverkehr wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Plans im Rahmen der Grenzwerte bleiben.

Der Grad der geplanten Versiegelung ist für ein Gewerbegebiet als moderat anzusehen, sodass ein Klimaausgleich zwischen befestigten und unbefestigten Flächen erfolgen kann.

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Energienutzung

Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise errichtet und voraussichtlich zentral geheizt. Kaltluftseen treten in der Lage kaum auf, was den Energiebedarf allgemein senkt.

Die Möglichkeiten zur Nutzung gebietsverträglicher regenerativer Energien (Holzpellets, Solarzellen etc.) sind nicht ausgeschlossen.

Bewertung

Die Baumaßnahmen werden keine wesentliche Auswirkung auf Klima und Luftqualität haben, da das Vorhaben in Bezug zur puffernden naturräumlichen Ausstattung der Umgebung relativ kleinräumig ist. Im Bereich der Bauflächen und teilversiegelten Nebenflächen wird sich das Mikroklima verändern, ebenso kleinräumig auf den besonnten oder unbesonnten Seiten der Gebäude. Im Verhältnis zum Volumen der Umgebung ist dieses als Unwesentlich zu betrachten.

Ebenso stellen die zusätzlich anfallenden Abgase von Motoren und Heizanlagen keine deutlich messbare Größe dar.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine signifikante Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt.

Durch die Lage des Baugebietes unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen).

2.4 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Gebietes werden auch keine Bodendenkmale vermutet.

Ca. 200 Meter nordöstlich an der L 27 befindet sich ein frühdeutscher Turmhügel aus dem 13. und 14. Jahrhundert. Auf ihm stand einst eine kleine Burganlage.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Denkmalschutzgesetz MV), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Bewertung

Auch der anstehende Boden gibt eine Einstufung als schützenswertes Sachgut nicht her, sodass davon auszugehen ist, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und Sachgut durch das Vorhaben stattfinden wird.

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Wirkungsgefüge stofflicher Belastungen (Trinkwasserressource) wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt. Auch bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit wurden die Funktionen und Leistungen

des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bereits schutzgutübergreifend betrachtet.

Bewertung

Darüber hinausgehende erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auf Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur grünordnerischen Einbindung werden raumbildende Gehölze eingesetzt. Hierzu werden

parallel zur Gebäudekante / B 104

- 3 St. *Corylus colurna* (Baumhasel), Hochstämme, 3xverpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20

im Bereich der Grünfläche auf die Eckpunkte zur Sondergebietsfläche

- 2 St. *Tilia*, Solitäre, 3xverpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20,

im Zentrum der Grünfläche

- 3 St. *Ulmus-Hybr.* „New horizon“ (Ulme), Solitäre, 3xverpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20

fachgerecht mit Fertigstellungspflege gepflanzt .



Abb. 12: Blick auf die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot für baulich bedingte Eingriffe entsprochen.

- Bei Einhaltung einschlägiger Normen und Verhaltensregeln, insbesondere zum Bodenschutz, Grundwasserschutz, Biotop- und

Baumschutz sowie zum Lärmschutz können die Beeinträchtigungen durch die Realisierung der Bauvorhaben während der Bauphase teilweise vermieden und minimiert werden.

- Durch die Nutzung der vorhandenen Vorfelderschließung erübrigt sich der Neubau von Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (Vermeidung von Versiegelung und CO₂-Ausstoß durch Straßenbau).
- Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen).

•

Wilnsdorf, den 26.10.2017

Silvia Wendt

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“

Artenschutzfachbeitrag (AFB)



Abbildung 1: Das Plangebiet (rot umrandet) aus der Luft. Quelle: Geoportal M-V.

Stand Oktober 2017

Bearbeitung: H++W LandschaftsarchitekturBüro
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt
Urbanstr. 7, 57234 Wilnsdorf, Tel.: 02739 – 891030

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.3	Methodisches Vorgehen	3
1.4	Datengrundlagen	4
1.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	4
2	Ermittlung der prüfrelevanten Arten	6
2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	7
2.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	8
2.2.1	Amphibien.....	14
2.2.2	Reptilien	14
2.2.3	Fledermäuse	14
2.2.4	Weichtiere	14
2.2.5	Libellen	14
2.2.6	Käfer	15
2.2.7	Falter	15
2.2.8	Landsäuger	15
2.2.9	Meeressäuger und Fische	15
2.2.10	Europäische Vogelarten	15
3	Zusammenfassende Beurteilung	15
4	Anhang	17
4.1	Relevanzprüfung für europäische Vogelarten	17
4.3	Quellen und Literatur.....	41

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin beabsichtigt an Stavenhagener Straße Ecke Otto-von-Guericke-Straße im Stadtteil Weitin einen Lebensmittel Discountermarkt zu errichten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ der Stadt Neubrandenburg.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzfachbeitrages (AFB) ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) S. 2-4 BNatSchG verstoßen wird. Bei B-Plänen kommt es darauf an, vorhersehbare Handlungen bei der Umsetzung vorab dahingehend zu prüfen, ob ihnen artenschutzrechtliche Verbote dauerhaft entgegenstehen (dauerhaftes artenschutzrechtliches Hindernis der Vollzugsfähigkeit), um das Hineinplanen in eine Verbotslage zu erkennen und möglichst zu vermeiden.

Der AFB ist Bestandteil der Unterlagen, die zum Genehmigungsverfahren vorzulegen sind.

1.3 Methodisches Vorgehen

Im AFB ist auf Arten folgender Gruppen einzugehen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „**streng geschützt**“),
- Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (**teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt**)

Der artenschutzrechtlichen Prüfung dienen nachfolgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Anhang-IV-Arten und Vogelarten, die im Wirkungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Relevanzprüfung),
- Prüfung des voraussichtlichen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Art für Art bzw. im Zusammenhang, wenn Gruppen in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können,

- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote und von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion.
- Abschließende Beurteilung bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen.

1.4 Datengrundlagen

Als Datengrundlage dient der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1: 500. Die Erhebungen vor Ort fanden am 12. 10 nachmittags und 13. 10 2017 morgens statt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des LUNG M-V vom 2.7.2012. Außerdem wird hinsichtlich der Methodik auf den Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung (BÜRO FROELICH & SPORBECK und LUNG M-V, 2010 zurück gegriffen).

Desweiteren wurde die Anlage 2 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 des „Gewerbegebiets Weitin/ Neubrapharm“ der Stadt Neubrandenburg Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch die Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt und, da die Daten noch ihre Aktualität besitzen, vergleichend herangezogen (im Folgenden B-Plan 34 bezeichnet).

Anm.: Der o.g. B-Plan überlagert die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese wurden somit der vertiefenden Untersuchung durch diverse Kartierung mit unterzogen.

1.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums Neubrandenburg im Ortsteil Weitin und wird wie folgt begrenzt:

im Süden von der Stavenhagener Straße, B 104;

im Osten von der Otto-von-Guericke-Straße;

im Norden vom Gewerbebetrieb Behrendt sowie dessen Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße;

im Westen von städtischen Grün- und Brachflächen des Flurstückes 74/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitin.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017

Das Plangebiet stellt sich als gemähte Grünlandfläche mit einem Gehölzstreifen auf der westlichen Seite und vereinzelt Sträuchern auf der östlichen Seite dar. Nach Norden grenzt die Ausstellungsfläche der Fa. Behrendt – Natursteine an, die diese auf Rasen präsentiert.

Das Gelände ist leicht modelliert, was auf Auffüllungen zurückzuführen ist – die Grünlandfläche liegt etwas tiefer als der Straßenrand zur B 104 und der nördliche Gehölzstreifen sowie die Ausstellungsfläche. Es umfasst eine Fläche von ca. 8.273 m².

Die Vegetationsaufnahme erfolgte Anfang Oktober 2017.

Die Vegetationsstrukturen entsprechen gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern den Biotoptypen:

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

13.3.2 artenarmer Zierrasen

Das Grünland ist relativ krautarm. Die Gehölze setzen sich aus Weidenarten (*S. aurita*, *S. caprea*, 1 *S. alba* „Tristis“ o.ä.), Eichen, Linden, 1 Hainbuche, und strauchartigen Traubenkirschen zusammen. Die meisten Bäume sind ca. 30 Jahre alt.

Ein Großteil der Bäume und Sträucher können für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erhalten werden. Es werden jedoch im Zuge der Geländegestaltung neue Bäume gesetzt.

Als nächstgelegene Schutzgebiete internationalen Ranges und artenschutzrechtlicher Bedeutung befindet sich das FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ DE 2245-302 im Nordwesten des Plangebietes in mehr als 400 m Entfernung. Es ist von diesem durch die Flächen des benachbarten

Gewerbegebietes gegen stofflichen, optischen und akustischen Eintrag ausreichend gepuffert.

2 Ermittlung der prüfrelevanten Arten

Zunächst wurden alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten aufgelistet und auf ein mögliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet und auf eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben hin geprüft (Tabelle 1 und 2)

- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie,

- Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie:

- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse
- Weichtiere
- Libellen
- Käfer
- Schmetterlinge
- Meeressäuger
- Landsäuger
- Fische
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Erläuterungen zu nachfolgenden Tabellen:

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung RL M-V:

Abkürzungen der Roten Liste:

- 0 ausgestorben bzw. verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell bedroht
- in der jeweiligen RL nicht gelistet
- R extrem selten

po: Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d.h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich,

2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Tabelle 1

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit bzw. Ausschluss der Art]
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	x	1				s.u.
Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	x	2				s.u.
Cypripedium calceolus	Frauenschuh	x	R				s.u.
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	x	1				s.u.
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräuter, Torf-Glanzkräuter	x	2				s.u.
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	x	1				s.u.

Es ist abzuschätzen, dass keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben betroffen sein wird, da die erforderlichen Standortverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gegeben sind.

Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

– Tabelle 2

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit bzw. Ausschluss der Art gesondert im Anschluss an diese Tabelle]
Amphibien							
Bombina bombina	Rotbauchunke	x	2				nein
Bufo calamita	Kreuzkröte	x	2				nein
Bufo viridis	Wechselkröte	x	2				nein
Hyla arborea	Laubfrosch	x	3				nein
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	x	3				nein
Rana arvalis	Moorfrosch	x	3				nein
Rana dalmatina	Springfrosch	x	1				nein
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	x	2				nein
Triturus cristatus	Kammmolch	x	2				nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig s.o
Reptilien							
Coronella austriaca	Schlingnatter	x	1				nein
Lacerta agilis	Zauneidechse	x	2				nein
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	x	1				nein
Fledermäuse							
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	1				nein
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	x	0				nein
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	x	3	[po]			nein
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	x	2				nein
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	1				nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig s.o
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	x	4				nein
Myotis myotis	Großes Mausohr	x	2				nein
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	x	1				nein
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	x	3				nein
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	x	1				nein
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	x	3	[po]			nein
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	x	4				nein
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	x	4	[po]			nein
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	x	-	[po]			nein
Plecotus auritus	Br. Langohr	x	4	[po]			nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig s.o
Plecotus austriacus	Graues Langohr	x	-				nein
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermmaus	x	1				nein
Weichtiere							
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	x	1				nein
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	x	1				nein
Libellen							
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	x	2				nein
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer	x	-				nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig s.o
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	x	1				nein
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	x	0				nein
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	x	2				nein
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	x	1				nein
Käfer							
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock	x	1				nein
Dytiscus latissimus	Breitrand	x	-				nein
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	x	-				nein
Osmoderma eremita	Eremit,	x	4				nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl. 1, Sp. 3	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig s.o
Falter							
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	x	2				nein
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	x	0				nein
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	x	4				nein
Meeressäuger							
Phocoena phocoena	Schweinswal	x	2				nein
Landsäuger							
Castor fiber	Biber	x	3				nein
Lutra lutra	Fischotter	x	2				nein
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	x	0				nein
Canis lupus	Europäischer Wolf	x	0				nein
Fische							
Acipenser sturio	Baltischer Stör	x	0				nein

2.2.1 Amphibien

Es werden keine Amphibienarten im Wirkungsbereich des Vorhabens aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen erwartet.

Artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf Amphibien durch das geplante Vorhaben sind somit nicht zu besorgen, es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.2 Reptilien

Für die gelisteten Reptilien ist der angebotene Lebensraum zwar in sehr kleinräumigen Strukturen als Ruheraum geeignet, jedoch fehlen der Verbund zu Winter- und Fortpflanzungsstätten. Auch die Möglichkeit zum Nahrungserwerb ist eingeschränkt. Hinzu kommt die starke Beeinträchtigung durch Störungen. Es ist davon auszugehen, dass Individuen von Reptilien durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.3 Fledermäuse

Es sind 17 Fledermausarten gelistet. Davon gehören 14 Arten zu der Gruppe der (mehr oder weniger) Gebäudebewohnenden (manchmal werden auch Baumhöhlen als Schlafquartiere angenommen). Hiervon wurden 5 Arten während der Kartierungen zum B-Plan 34 innerhalb des gesamten Geltungsbereiches vermutet:

- Breitflügel-Fledermaus
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus
- Mückenfledermaus
- Braunes Langohr

Da innerhalb des Plangebietes weder Sommerquartiere (die Gehölze sind zu jung für nennenswerte Höhlen-/Spaltenstrukturen) noch Winterquartiere vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen.

Die lineare Struktur der Gehölzreihe bietet ein optimales Jagdrevier für die Arten. Durch die gute Ausstattung gleichwertiger Strukturen in naher Umgebung sowie dem Verbleib der Hälfte der Baumreihe und der Pflanzung neuer Gehölze ist eine signifikante Reduzierung des Nahrungsbestandes nicht zu besorgen.

Das Eintreten von Verbottatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

2.2.4 Weichtiere

Aufgrund fehlender Offengewässer sind keine gelisteten Weichtiere zu erwarten. Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.5 Libellen

Die genannten Libellenarten leben an Fließ- oder Stillgewässern bzw. in Moor- oder Sumpfgebieten. Eine Betroffenheit der Arten kann somit ausgeschlossen werden. Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.6 Käfer

Die genannten Käfer benötigen entweder alte Laubbäume oder offene Gewässer. Aufgrund der fehlenden Strukturen im Geltungsbereich ist eine Betroffenheit auszuschließen. Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.7 Falter

Die meisten Arten leben in marinen Lebensräumen oder wie der Nachtkerzenschwärmer in lichten Waldstrukturen. Im Untersuchungsgebiet kann ein Vorkommen und eine Betroffenheit von gelisteten Falterarten ausgeschlossen werden.

2.2.8 Landsäuger

Für alle Landsäuger fehlen ausreichende Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet. Es besteht keine Prüfrelevanz.

2.2.9 Meeressäuger und Fische

Es besteht keine Prüfrelevanz aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen.

2.2.10 Europäische Vogelarten

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner Strukturen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Zugvögeln. Auch handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bedeutung der für Brutvögel. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungstätten wird nicht stattfinden. Dennoch ist das Eintreten von Verbottatbeständen gem. BNatSchG vorsorglich zu vermeiden und wird durch die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke in der brutfreien Zeit von Ende Oktober bis Anfang März ausgeschlossen.

Vorübergehende geringe Verluste von Nahrungshabitaten führen nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen.

Die Liste der Relevanzprüfung für europäische Vogelarten befindet sich im Anhang (Tabelle 3).

3 Zusammenfassende Beurteilung

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin beabsichtigt an Stavenhagener Straße Ecke Otto-von-Guericke-Straße im Stadtteil Weitin einen Lebensmittel Discountermarkt zu errichten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ der Stadt Neubrandenburg.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotop), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die in Kap. 2.2.10 dargelegte Maßnahme zur Vermeidung ist bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG nicht erfüllt werden. Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse nicht.

4 Anhang

4.1 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Tabelle 3

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Accipiter gentilis	Habicht	x							
Accipiter nisus	Sperber	x							
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger			x					
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger		x	x	0				
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger								
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger			x					
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger								
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer			x	1				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise								
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	x	x						
Aix galericulata	Mandarinente								
Aix sponsa	Brautente								
Alauda arvensis	Feldlerche								
Alca torda	Tordalk								
Alcedo atthis	Eisvogel		x	x	3				
Anas acuta	Spießente				1				
Anas clypeata	Löffelente				2				
Anas crecca	Krickente				2				
Anas penelope	Pfeifente								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Anas platyrhynchos	Stockente								
Anas querquedula	Knäkente	x			2				
Anas strepera	Schnatterente								
Anser albifrons	Blessgans								
Anser anser	Graugans								
Anser canadensis	Kanadagans								
Anser erythropus	Zwerggans								
Anser fabalis	Saatgans								
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans								
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans								
Anthus campestris	Brachpieper		x	x	1				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Anthus pratensis	Wiesenpieper				V				
Anthus trivialis	Baumpieper								
Apus apus	Mauersegler								
Aquila chrysaetus	Steinadler				0				
Aquila clanga	Schelladler								
Aquila pomarina	Schreiadler	x	x		1				
Arenaria interpres	Steinwälzer				0				
Ardea cinerea	Graureiher								
Asio flammea	Sumpfohreule	x	x		0				
Asio otus	Waldohreule	x							
Athene noctua	Steinkauz	x			1				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Aythya ferina	Tafelente				2				
Aythya fuligula	Reiherente				3				
Aythya marila	Bergente								
Aythya nyroca	Moorente	x	x	x	0				
Bonasa bonasia	Haselhuhn		x		0				
Botaurus minutus	Zwergdommel		x	x	1				
Botaurus stellaris	Rohrdommel		x	x	1				
Branta canadensis	Kanadagans								
Branta leucopsis	Weißwangengans								
Bubo bubo	Uhu	x	x		1				
Bucephala clangula	Schellente								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Burhinus oedicnemus	Triel				0				
Buteo buteo	Mäusebussard	x							
Buteo	Iagopus								
Calidris alpina ssp. schinzii	Kleiner Alpenstrandläufer			x	1				
Calidris alpina ssp alpina	Nordischer Alpenstrandläufer			x	1				
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker		x	x	1				
Carduelis cannabina	Bluthänfling								
Carduelis carduelis	Stieglitz								
Carduelis chloris	Grünfink								
Carduelis flammea	Birkenzeisig								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Carduelis spinus	Erlenzeisig								
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel			x					
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer								
Certhia familiaris	Waldbaumläufer								
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer								
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer			x					
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer			x	1				
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe		x						
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe		x	x	1				
Ciconia ciconia	Weißstorch		x	x	3				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Ciconia nigra	Schwarzstorch	x	x		1				
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	x	x						
Cinclus cinclus	Wasseramsel								
Circaetus gallicus	Schlangenadler				0				
Circus cyaneus	Kornweihe	x	x		1				
Circus macrourus	Steppenweihe								
Circus pygargus	Wiesenweihe	x	x		1				
Coccothraustes coccothraustes	Kernbeißer								
Columba livia f. domestica	Haustaube								
Columba oenas	Hohltaube								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Columba palumbus	Ringeltaube								
Corvus corax	Kolkrabe								
Corvus corone	Aaskrähel/ Nebelkrähel								
Corvus frugilegus	Saatkrähel				3				
Corvus monedula	Dohle				1				
Coturnix coturnix	Wachtel								
Crex crex	Wachtelkönig		x	x					
Cuculus canorus	Kuckuck								
Cygnus bewickii	Zwergschwan								
Cygnus cygnus	Singschwan		x	x					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Cygnus olor	Höckerschwan								
Delichon urbica	Mehlschwalbe								
Dendrocopus medius	Mittelspecht								
Dendrocopus minor	Kleinspecht								
Dryocopus martius	Schwarzspecht		x	x					
Emberiza citrinella	Goldammer								
Emberiza hortulana	Ortolan		x	x					
Emberiza schoeniculus	Rohrammer								
Erithacus rubecula	Rotkehlchen								
Falco peregrinus	Wanderfalke				1				
Falco subbuteo	Baumfalke	x			V				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Falco tinnunculus	Turmfalke	x							
Falco vespertinus	Rotfußfalke	x							
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper								
Ficedula parva	Zwergschnäpper								
Fringilla coelebs	Buchfink								
Fringilla montifringilla	Bergfink								
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle								
Galerida cristata	Haubenlerche			x	V				
Gallinago gallinago	Bekassine			x	2				
Gallinula chloropus	Teichhuhn			x					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Garrulus glandarius	Eichelhäher								
Gavia arctica	Prachtaucher								
Gavia stellata	Sterntaucher								
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	x	x						
Grus grus	Kranich	x	x						
Haematopus ostralegus	Austernfischer				1				
Haliaeetus albicilla	Seeadler	x	x						
Himantopus himantopus	Stelzenläufer								
Hippolais icterina	Gelbspötter								
Hirundo rustica	Rauchschnalbe								
Ixobrychus minutus	Zwergdommel				1				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Jynx torquilla	Wendehals			x	2				
Lanius collurio	Neuntöter		x						
Lanius excubitor	Raubwürger			x	3				
Lanius minor	Schwarzstirnwürger				0				
Lanius senator	Rotkopfwürger				0				
Larus argentatus	Silbermöwe								
Larus canus	Sturmmöwe				3				
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe		x		2				
Larus marinus	Mantelmöwe				2				
Larus minutus	Zwergmöwe								
Larus ridibundus	Lachmöwe				3				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Limosa limosa	Uferschnepfe				1				
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl								
Locustella luscinioides	Rohrschwirl			x					
Locustella naevia	Feldschwirl								
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel								
Lullula arborea	Heidelerche		x	x					
Luscinia luscinia	Sprosser								
Luscinia megarhynchos	Nachtigall								
Luscinia svecica	Blaukehlchen		x	x					
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe			x					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Melanitta fusca	Samtente								
Melanitta nigra	Trauerente								
Mergellus albellus	Zwergsäger								
Mergus merganser	Gänsesäger				2				
Mergus serrator	Mittelsäger								
Merops apiaster	Bienenfresser			x					
Miliaria calandra	Grauammer			x					
Milvus migrans	Schwarzmilan		x		V				
Milvus milvus	Rotmilan		x						
Motacilla alba	Bachstelze								
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze				V				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Motacilla citreola	Zitronenstelze								
Motacilla flava	Wiesenschafstelze				V				
Muscicapa parva	Zwergschnäpper		x	x					
Muscicapa striata	Grauschnäpper								
Netta rufina	Kolbenente								
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher								
Numenius arquata	Großer Brachvogel			x	1				
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer				2				
Oriolus oriolus	Pirol								
Pandion haliaetus	Fischadler	x	x						
Panurus biarmicus	Bartmeise								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Parus ater	Tannenmeise								
Parus caeruleus	Blaumeise								
Parus cristatus	Haubenmeise								
Parus major	Kohlmeise								
Parus montanus	Weidenmeise								
Parus palustris	Sumpfmeise								
Passer domesticus	Hausperling				V				
Passer montanus	Feldsperling				V				
Perdix perdix	Rebhuhn				2				
Pernis apivorus	Wespenbussard		x		V				
Phalacrocorax carbo	Kormoran								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen								
Phasianus colchicus	Fasan								
Philomachus pugnax	Kampfläufer		x	x	1				
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz								
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz								
Phylloscopus collybita	Zilpzalp								
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger								
Phylloscopus trochilus	Fitis								
Pica pica	Elster								
Picoides major	Buntspecht								

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Picoides medius	Mittelspecht		x	x					
Picoides minor	Kleinspecht								
Picus canus	Grauspecht		x	x					
Picus viridis	Grünspecht			x	3				
Podiceps auritus	Ohrentaucher								
Podiceps cristatus	Haubentaucher				3				
Podiceps griseigena	Rothalstaucher			x					
Podiceps nigricollis	Schwarzhals- taucher			x					
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		x	x	1				
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn		x	x					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn								
Prunella modularis	Heckenbraunelle								
Psittacula krameri	Halsbandsittich								
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel								
Rallus aquaticus	Wasserralle								
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler		x	x	2				
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen								
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen								
Remiz pendulinus	Beutelmeise								
Rjparia riparia	Uferschwalbe			x	V				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Saxicola rubetra	Braunkehlchen								
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen								
Scolopax rusticola	Waldschnepfe								
Serinus serinus	Girlitz								
Sitta europaea	Kleiber								
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe		x	x	1				
Sterna caspia	Raubseeschwalbe		x	x	1				
Sterna hirundo	Flusseeeschwalbe		x	x	2				
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe		x	x	1				
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe		x	x	2				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Streptopelia decaocto	Türkentaube								
Streptopelia turtur	Turkeltaube	x			3				
Strix aluco	Waldkauz	x							
Sturnus vulgaris	Star								
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke								
Sylvia borin	Gartengrasmücke								
Sylvia communis	Dorngrasmücke								
Sylvia curruca	Klappergrasmücke								
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke		x	x					
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher								
Tadorna tadorna	Brandgans				3				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesenen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		x						
Tringa ochropus	Waldwasserläufer			x					
Tringa totanus	Rotschenkel			x	2				
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig								
Turdus iliacus	Rotdrossel								
Turdus merula	Amsel								
Turdus philomelos	Singdrossel								
Turdus pilaris	Wacholderdrossel			x					
Turdus viscivorus	Misteldrossel			x					
Tyto alba	Schleiereule	x							
Upupa epops	Wiedehopf			x	1				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen=ja /erforderlich=e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Uria aalge	Trottellumme								
Vanellus vanellus	Kiebitz			x	2				

4.3 Quellen und Literatur

LEITFADEN ARTENSCHUTZ M-V = Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Büro Froelich & Sporbeck und LUNG M-V, 20.09.2010.

FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“. ABl. EG Nr. L vom 22.07.1992, einschl. der rechtsgültigen

„Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des LUNG M-V vom 2.7.2012. Änderungen.

KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG M-V, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.

NATSCHAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

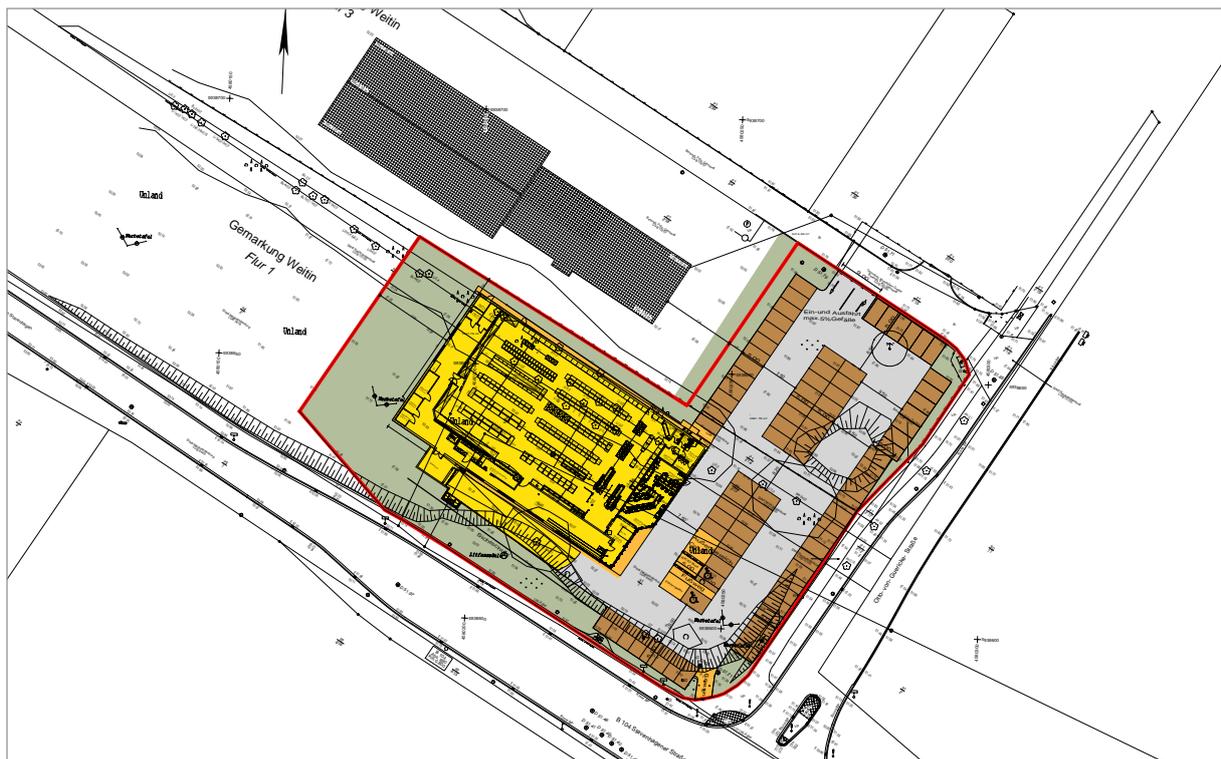
Hinweis:

Anlage 4: Bodengutachten – Geotechnischer Bericht, Ing.-Büro W. Seidler,
Neubrandenburg, 28.09.17

liegt nur zur Einsichtnahme im Büro der Stadtvertretung bzw. in den
Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Schallschutzgutachten

zum Neubau eines Lebensmittelmarkts in
Neubrandenburg-Weitin



Quelle: Horstmann und Hoffmann Architekten



zertifiziert durch
TÜV Rheinland
Certipedia-ID 0000021410
www.certipedia.de

IMPRESSUM

Titel **Schallschutzgutachten**
zum Neubau eines Lebensmittelmarkts in Neubrandenburg-Weitin

Auftraggeber **NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH**
Gardeschützenweg 72
12203 Berlin

Bearbeitung **HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**
Freiheit 6
13597 Berlin
www.hoffmann-leichter.de

Projektteam Stephanie Scheffler (Projektmanagerin)
Tom Malchow

Ort | Datum Berlin | 12. Januar 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	1
2	Rechtliche Grundlagen	2
3	Plangrundlagen	3
4	Emissionsberechnung.....	4
4.1	Kundenparkplatz	4
4.2	Einkaufswagenboxen	5
4.3	Anlieferung	5
4.3.1	Zu- und Abfahrt.....	6
4.3.2	Lkw-Stellplatz	6
4.3.3	Rollgeräusche im Inneren des Lkw	7
4.3.4	Verladegeräusche	7
4.3.5	Lkw-Kühlung	7
4.3.6	Warenumschlag.....	7
4.4	Technische Gebäudeausrüstung	8
5	Immissionsberechnung.....	9
6	Zusammenfassung.....	12
	Anlagen.....	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 3-1	Freianlagenplanung von Horstmann und Hoffmann (Stand: 29.09.2017)	3
Abbildung 4-1	Lage der Anlagenschallquellen.....	4
Abbildung 5-1	Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6 - 22 Uhr) Höhe über Gelände: 5 m.....	11
Abbildung 5-2	Beurteilungspegel gemäß TA Lärm nachts (22 - 6 Uhr) Höhe über Gelände: 5 m	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2-1	Immissionsrichtwerte der TA Lärm.....	2
Tabelle 4-1	Einzelereignisse Lkw-Stellplatz.....	6
Tabelle 5-1	Beurteilungspegel und Geräuschspitzen nach TA Lärm	10

1 Aufgabenstellung

In Neubrandenburg-Weitin in unmittelbarer Nähe des Knotenpunkts Stavenhagener Straße / Otto-von-Guericke Straße ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts geplant (siehe Abbildung 1-1). Die Umgebung ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Markts einhergehen, ist der Nachweis zu erbringen, dass der Markt für die umgebende schutzbedürftige Nutzung schalltechnisch verträglich ist.



Abbildung 1-1 Lage des Plangebiets

Diese Betrachtung fällt in den Geltungsbereich der TA Lärm. Die auf dem Betriebsgelände verursachten Geräusche müssen dabei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einhalten. Aufgrund der Lage der umliegenden Gewerbebetriebe (Tankstelle, Waschstraße etc.) zu den maßgeblichen Immissionsorten sind diese dem Grunde nach als Vorbelastung mit in die Schallausbreitungsrechnungen einzubeziehen. Aus bereits bestehenden Untersuchungen geht jedoch hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes bereits durch bestehende Nutzungen teilweise ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Marktes kann demnach nur über das Irrelevanzkriterium erreicht werden.¹ Dies ist gemäß TA Lärm 3.2.1 erfüllt, wenn die zu beurteilende Anlage (ohne Berücksichtigung der Vorbelastung) die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

¹ Vgl. Dr. Torsten Lober - Umweltsachverständiger: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 48 »Nahversorger Weitin« der Stadt Neubrandenburg | gezeichnet: 12.12.2017 durch Herrn Uwe Pomowski (Sachbearbeiter Immissionsschutz der Stadt Neubrandenburg)

2 Rechtliche Grundlagen

Die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)² gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG³) unterliegen. Der Betrieb des geplanten Lebensmittelmarkts stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, eingehalten werden. Diese sind nachfolgend in der Tabelle 2-1 aufgeführt. Die Immissionen werden dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster beurteilt. Die Vorbelastung ist gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm nicht zu berücksichtigen, wenn die Immissionsrichtwerte durch die hier zu beurteilende Anlage um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Tabelle 2-1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen.

Lärmimmissionen werden in Wohngebieten werktags zwischen 6 Uhr und 7 Uhr und zwischen 20 Uhr und 22 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 6 Uhr und 9 Uhr, zwischen 13 Uhr und 15 Uhr und zwischen 20 Uhr und 22 Uhr nach der TA Lärm mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt.

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Eine Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrslärms außerhalb des Betriebsgeländes ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Bedingung dafür wäre gemäß Kapitel 7.4 der TA Lärm, dass die zusätzlichen Verkehrsgeräusche durch das Vorhaben den Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Das würde einer Verdopplung des Verkehrs auf der Bundesstraße B104 entsprechen. Eine derartige Verkehrslärmzunahme lässt sich ausschließen.

² TA LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 erlassen aufgrund von § 48 BImSchG, zuletzt geändert am 01.06.2017

³ BImSchG (2002): Bundes-Immissionsschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839, 1841)

3 Plangrundlagen

Als Grundlage für die Erstellung des Rechenmodells werden die folgenden Basisdaten verwendet:

- Höhenpunkte im 2 m x 2 m-Raster vom Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen in Mecklenburg-Vorpommern
- Freianlagenplanung von Horstmann und Hoffmann Architektur und Stadtplanung im Maßstab 1:500 mit Stand vom 29.09.2017
- Lageplan, Ansichten und Schnitte von Horstmann und Hoffmann Architektur und Stadtplanung mit Stand vom 29.09.2017
- Angaben des Auftraggebers
 - Der Markt wird von 6:00 bis 22:00 Uhr geöffnet.
 - Die Nettoverkaufsfläche des geplanten Markts beträgt 1.000 m².
 - Es erfolgen täglich bis zu neun Warenlieferungen (7x Lkw, 2x Kleintransporter)
 - Es ist die Aufstellung von einer Wärmepumpe vom Typ DAIKIN EWYQ-ACW1 mit einem Schalleistungspegel gemäß Herstellerangaben von maximal 66 dB(A) geplant.

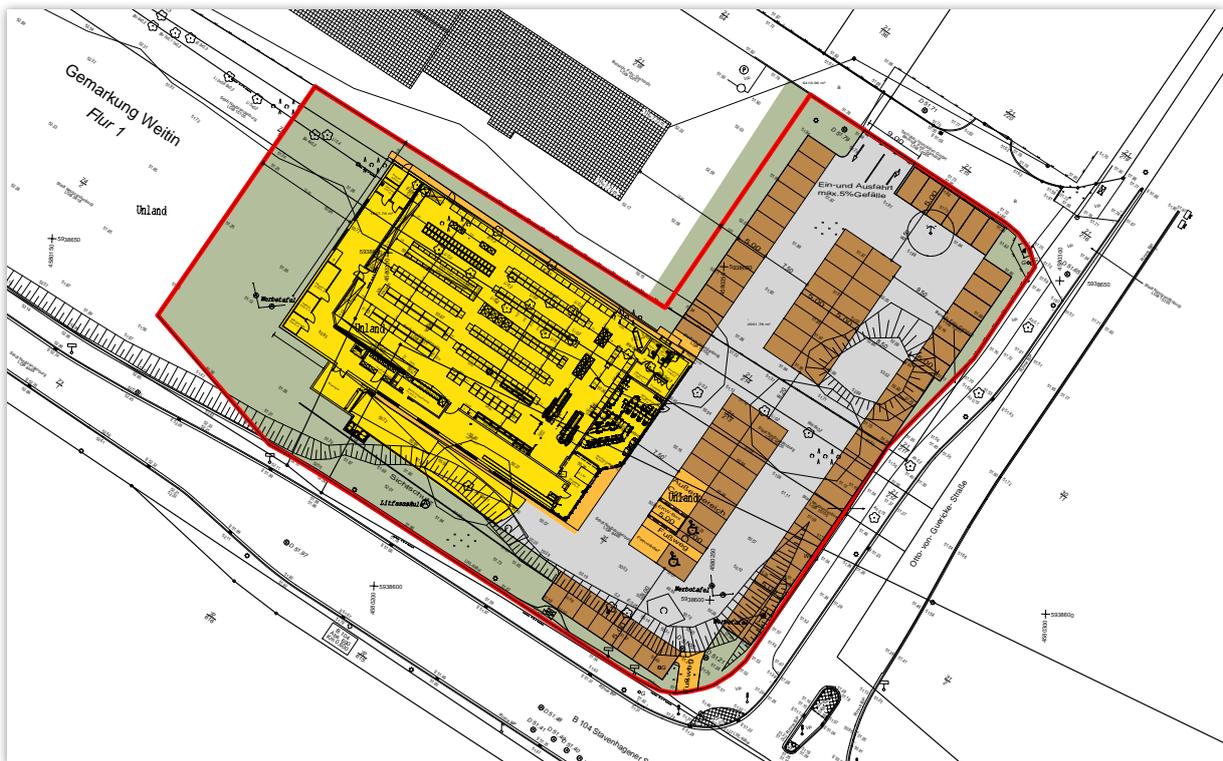


Abbildung 3-1 Freianlagenplanung von Horstmann und Hoffmann (Stand: 29.09.2017)

4 Emissionsberechnung

Nachfolgend sind die berücksichtigten Emissionsansätze beschrieben. Eine vollständige Auflistung aller Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf ist in Anlage 1 dargestellt. In Abbildung 4-1 sind die berücksichtigten Anlagenschallquellen und maßgeblichen Immissionsorte dargestellt.



Abbildung 4-1 Lage der Anlagenschallquellen

4.1 Kundenparkplatz

Die Lärmemissionen des Kundenparkplatzes werden nach Formel 11 b der Bayerischen Parkplatzlärmstudie⁴ (getrenntes Berechnungsverfahren) durchgeführt. Es werden asphaltierte Fahrgassen angenommen. Das Verkehrsaufkommen wird anhand Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie angesetzt. Für Discounter ist demnach je Quadratmeter Netto-Verkaufsfläche ein Pkw-Aufkommen von maximal 0,17 Kfz-Bewegungen pro Stunde zwischen 6 - 22 Uhr zu erwarten. Der Lebensmittelmarkt besitzt ca. 1.000 m² Netto-Verkaufsfläche. Daraus ergeben sich 170 Bewegungen pro Stunde zwischen 6 und 22 Uhr. Dies entspricht unter Berücksichtigung von 82 Stellplätzen einer Stellplatzwechselfrequenz von 2,07 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.

Durch den werktäglichen Betrieb des Marktes bis zum Erreichen des Nachtzeitbereichs (ab 22 Uhr), sind einzelne Kfz-Fahrten auch noch im Nachtzeitbereich zu erwarten. Zur Berücksichtigung der

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen | ISBN 978-3-940009-17-3 | München 2007

letzten Kunden und Mitarbeiter nach 22 Uhr werden insgesamt 10-Kfz-Fahrten (5 Kunden und 5 Mitarbeiter) zwischen 22 und 23 Uhr angesetzt. Dies entspricht einer Stellplatzwechselfrequenz von 0,12 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.

Für den Kundenparkplatz ergeben sich die folgende Eingabeparameter:

- Berechnungsverfahren: getrennt ($K_D = 0 \text{ dB(A)}$)
- Parkplatztyp: Discountmarkt mit $K_{PA} = 3,0 \text{ dB(A)}$, $K_I = 4,0 \text{ dB(A)}$
- Stellplätze: 82
- Schalleistungspegel der Parkplatzfläche je vollständiger Be- oder Entleerung aller Stellplätze: $L_{WA} = 91,14 \text{ dB(A)}$
- Kurzzeitige Geräuschspitze $L_{WA,max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ (Zuschlagen der Kofferraumtür)

Zur Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen wird eine Fahrlinie mit einem linienbezogenen Schalleistungspegel von $47,5 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Diese wird in einer Rundfahrt über den gesamten Parkplatz modelliert, welche den Hin- und Rückweg sowie für die meisten Stellplätze auch einen Umweg zur Berücksichtigung von Parksuchverkehr abbildet. Es werden 85 Bewegungen pro Stunde im Tageszeitbereich (6 - 22 Uhr) und 5 Bewegungen pro Stunde im Nachtzeitbereich (22 - 23 Uhr) angesetzt.

4.2 Einkaufswagenboxen

Gemäß aktueller Planungen befindet sich zukünftig eine eingehaute Einkaufswagenbox auf dem Kundenparkplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Markts. Sie wird als Flächenschallquellen mit einer Höhe von 1 m über Gelände angesetzt. Ein Stapelvorgang bei handelsüblichen Metallkörben wird mit einem Mittelungspegel von $72,0 \text{ dB(A)}$ über eine Stunde berücksichtigt. Als Spitzenschalleistungspegel werden $106,0 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass alle Kunden des Markts, die mit dem Pkw kommen, einen Einkaufswagen benutzen. Demnach ergeben sich 170 Stapelvorgänge pro Stunde (Ein- und Ausstapeln) zwischen 6 und 22 Uhr und 5 Stapelvorgänge zwischen 22 und 23 Uhr.

4.3 Anlieferung

Die Häufigkeit der Anlieferungen wird gemäß den Angaben des Auftraggebers mit insgesamt neun Lkw-Anlieferungen angesetzt. Eine Anlieferung wird im Tageszeitbereich erhöhter Empfindlichkeit und acht Anlieferungen zwischen 7 und 20 Uhr (Tageszeitbereich ohne erhöhte Empfindlichkeit) angesetzt. Anlieferungen im Nachtzeitbereich werden demnach nicht berücksichtigt. Die zu er-

wartenden Emissionen der Anlieferungen werden mit Hilfe der Hessischen Lkw-Geräuschestudie⁵ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie berechnet.

Zwei der insgesamt neun Anlieferungen (Zeitungslieferant, Backwaren für SB-Bereich) werden gemäß den Angaben des Auftraggebers mit Kleintransportern durchgeführt. Hierbei wird von einem händischen Warenumschiag mit Hilfe einer Sackkarre ausgegangen. Die hierbei entstehenden Emissionen sind vernachlässigbar, sodass mögliche Emissionen durch Rollgeräusche im Inneren des Lkw, durch Verladegeräusche sowie durch den Warenumschiag nicht berücksichtigt werden.

4.3.1 Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrten mit dem Lkw werden als Linienschallquellen in einer Höhe von 0,5 m modelliert. Da für die Zufahrt zum Anlieferbereich ein Rangiervorgang notwendig ist, werden die Linienschallquellen dem Verlauf einer Rangierfahrt angepasst. Bei Rangiervorgängen wird gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschestudie von 2005⁶ für das Rückwärtsfahren der Lkw ein Zuschlag von 5,0 dB(A) vergeben. Es ergeben sich demnach folgende Berechnungsparameter für die Linienschallquellen:

- Schalleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (vorwärts): 63,0 dB(A)/m
- Schalleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (rückwärts): 68,0 dB(A)/m

4.3.2 Lkw-Stellplatz

Die auf dem Stellplatz entstehenden Emissionen durch verschiedene Einzelereignisse werden zusammengefasst und als Punktschallquelle im Bereich der Fahrerkabine in 1 m Höhe berücksichtigt. Entsprechend Tabelle 4-1 ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 75,0 dB(A) je Anlieferung.

Tabelle 4-1 Einzelereignisse Lkw-Stellplatz

Einzelereignis	L_{WA} [dB(A)]	Einwirkzeit [s]	$L_{WA,1h}$ [dB(A)]
Türenschiagen	100	5	71,4
Anlassen des Motors	100	5	71,4
Leerlauf des Motors	94	5	65,4
Gesamt			75,0

5 Hessisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen | ISBN 3-89026-201-5 | Wiesbaden 1995

6 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten | ISBN 3-89026-572-3 | Wiesbaden 2005

4.3.3 Rollgeräusche im Inneren des Lkw

Im Inneren des Lkw ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren des Wagenbodens. Der über eine Stunde gemittelte Schalleistungspegel für eine Rollbewegung im Inneren des Lkw beträgt 75,0 dB(A). Bei 24 Rollbewegungen (zwölf hin, zwölf zurück) je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 88,8 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine horizontale Flächenschallquelle in 1,20 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich mit einem Schalleistungspegel von 88,8 dB(A) je Anlieferung angesetzt.

4.3.4 Verladegeräusche

An der Außenrampe ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren der Überladebrücke mit Palettenhubwagen. Der über eine Stunde gemittelte Schalleistungspegel für einen Verladevorgang beträgt 85,0 dB(A). Bei 24 Verladevorgängen je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 98,8 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine Punktschallquelle in 1,20 m Höhe über Gelände im Bereich der Außenrampe mit einem Schalleistungspegel von 98,8 dB(A) je Anlieferung angesetzt.

4.3.5 Lkw-Kühlung

Es werden vier Anlieferungen mit Lkw-Kühlung angesetzt, wovon eine im Tageszeitbereich erhöhter Empfindlichkeit (6 - 7 Uhr) erfolgt. Für die Lkw-Kühlung wird der Schalleistungspegel von 97,0 dB(A) über einen Zeitraum von 15 Minuten/h entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entnommen und als Punktschallquelle in 3 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich angesetzt. Die kurzzeitige Geräuschspitze beträgt 103,0 dB(A).

4.3.6 Warenumschlag

Es wird eine 17 m² große Flächenschallquelle in 0,75 m Höhe über Gelände mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 67,1 dB(A)/m² angesetzt. Dieser ergibt sich aus der energetischen Summe der folgenden Schallereignisse:

- Bewegungen der unbeladenen Handhubwagen
 - Schalleistung beim Bewegen auf ebenem Pflaster $L_{\text{WAT}} = 95,0 \text{ dB(A)}$
 - Geschwindigkeit: 1,4 m/s
 - Maximale Distanz zwischen Lkw und Eingang: 6 m
 - Bewegungen je Anlieferung: 12
 - Einwirkzeit T_E aller Bewegungen pro Stunde: 51,4 s

- Fläche der Flächenschallquelle: 17 m²
- Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{\text{WAT}''', 1\text{h, unbeladen}} = 95 + 10 \cdot \log (51,4 \text{ s} / 3600 \text{ s}) - 10 \cdot \log (17) = 64,2 \text{ dB(A)/m}^2$
- **Bewegungen der beladenen Handhubwagen**
 - Schallleistung beim Bewegen auf ebenem Pflaster $L_{\text{WAT}} = 90,0 \text{ dB(A)}$
 - Geschwindigkeit: 0,47 m/s
 - Maximale Distanz zwischen Lkw und Eingang: 6 m
 - Bewegungen je Anlieferung: 12
 - Einwirkzeit T_E aller Bewegungen pro Stunde: 153,2 s
 - Fläche der Flächenschallquelle: 17 m²
 - Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{\text{WAT}''', 1\text{h, beladen}} = 90 + 10 \cdot \log (153,2 \text{ s} / 3600 \text{ s}) - 10 \cdot \log (17) = 64,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Der Maximalpegel der Handhubwagen wird mit 102,0 dB(A) (Pflaster) berücksichtigt. Die Anlieferung findet an einer Laderampe statt. Bewegungen der Ladebordwand sind daher nicht erforderlich.

4.4 Technische Gebäudeausrüstung

Gemäß aktueller Planungen ist die Errichtung einer Wärmepumpe an der Nordfassade (in unmittelbarer Nähe zum Kundenparkplatz) angedacht. Die Wärmepumpe wird als Punktschallquelle in 3 m über Gelände angesetzt. Gemäß den uns vorliegenden Daten wird für die Wärmepumpe von einem Schallleistungspegel von 66,0 dB(A) ausgegangen. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein Pegel von 69 dB(A) angesetzt. Als Annahme zur sicheren Seite wird von einem 24-Stunden-Betrieb des Geräts ausgegangen.⁷

⁷ Die Anlagen der Kältetechnik werden im Innenbereich errichtet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Emissionen nicht in einem relevanten Maße nach außen dringen.

5 Immissionsberechnung

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 8 durchgeführt.

Die Abbildung 5-1 (tags) und die Abbildung 5-2 (nachts) veranschaulichen die Schallausbreitung tags und nachts in einer Höhe von 5 m über Gelände (entspricht dem 1.OG). Die Tabelle 5-1 zeigt die berechneten Beurteilungspegel und Geräuschspitzen im Tages- und im Nachtzeitbereich.

Durch den Betrieb des Netto-Markts ergeben sich an den umliegenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 46,5 dB(A) tags und 28,3 dB(A) nachts. Auf eine Berücksichtigung der Vorbelastung kann gemäß TA Lärm Punkt 3.2.1 verzichtet werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist der Fall, wenn die zu beurteilende Anlage (ohne Berücksichtigung der Vorbelastung) die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im vorliegenden Fall werden die Richtwerte der TA Lärm im Tageszeitbereich um mindestens 8,5 dB(A) und im Nachtzeitbereich um mindestens 11,7 dB(A) unterschritten. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist demnach erfüllt und eine Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Fazit:

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der geplante Netto-Markt schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Tabelle 5-1 Beurteilungspegel und Geräuschspitzen nach TA Lärm

Immissionsort	Nutzung	Stockwerk	Himmelsrichtung	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrT dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	LT,max,diff dB(A)	LN,max,diff dB(A)
Caspar-D.-Friedrich-Ring 1a	WA	EG	NO	55	40	85	60	42,1	22,9	56,0	46,0	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring	WA	1.OG	NO	55	40	85	60	46,0	26,1	59,3	48,7	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 3	WA	EG	NW	55	40	85	60	44,4	26,1	58,7	47,0	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 5B	WA	EG	W	55	40	85	60	44,9	27,3	58,9	48,0	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 5B	WA	1.OG	W	55	40	85	60	46,2	27,9	59,4	48,6	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 5B	WA	EG	N	55	40	85	60	45,8	28,0	59,8	48,8	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 5B	WA	1.OG	N	55	40	85	60	46,5	28,3	60,1	48,9	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 7A	WA	EG	NW	55	40	85	60	43,0	26,2	56,1	46,5	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 7A	WA	1.OG	NW	55	40	85	60	45,4	27,2	58,9	47,7	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 7A	WA	EG	NO	55	40	85	60	44,9	26,9	58,9	47,2	---	---	---	---
Caspar-D.-Friedrich-Ring 7A	WA	1.OG	NO	55	40	85	60	45,3	27,2	58,9	47,6	---	---	---	---
Stavenhagener Straße 5	WA	EG	SO	55	40	85	60	38,1	18,6	52,3	43,6	---	---	---	---
Stavenhagener Straße 5	WA	1.OG	SO	55	40	85	60	42,8	23,7	57,4	47,2	---	---	---	---
Stavenhagener Straße 5	WA	EG	NO	55	40	85	60	38,8	18,5	53,6	44,1	---	---	---	---
Stavenhagener Straße 5	WA	1.OG	NO	55	40	85	60	42,5	22,9	57,2	46,9	---	---	---	---

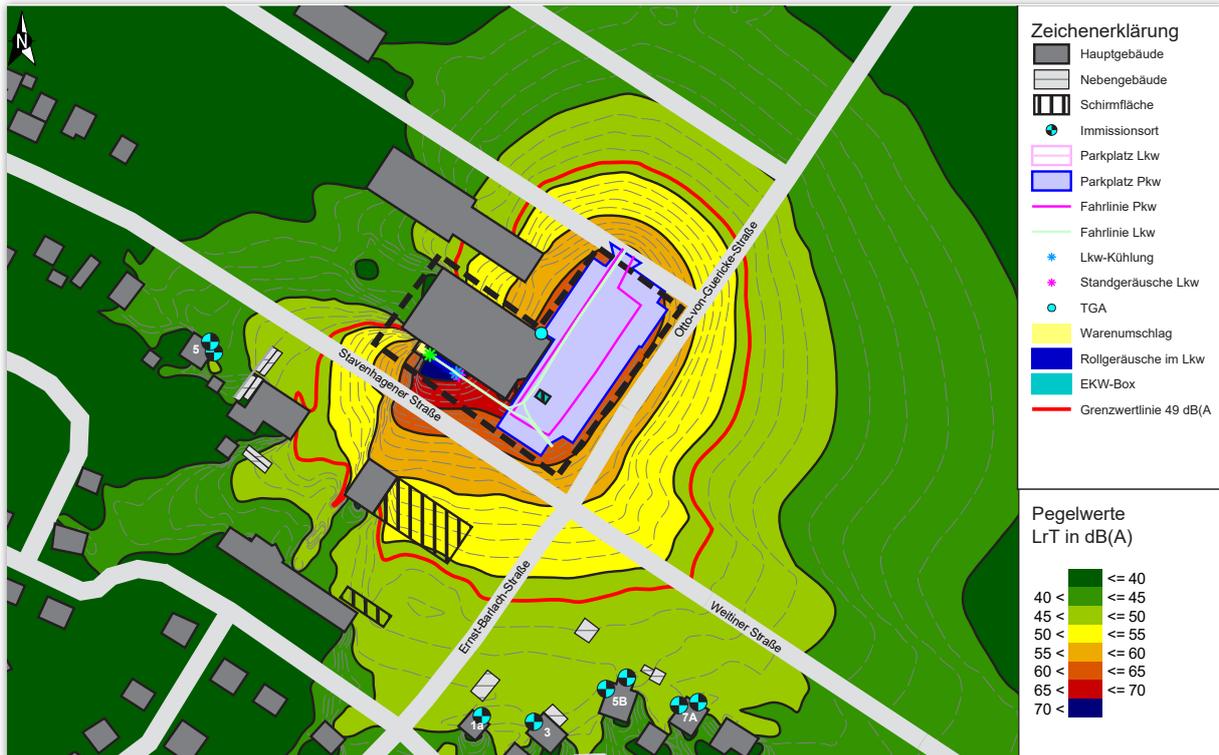


Abbildung 5-1 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags (6 - 22 Uhr) | Höhe über Gelände: 5 m



Abbildung 5-2 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm nachts (22 - 6 Uhr) | Höhe über Gelände: 5 m

6 Zusammenfassung

In Neubrandenburg-Weitin in unmittelbarer Nähe des Knotenpunkts Stavenhagener Straße / Otto-von-Guericke Straße ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts geplant. Die Umgebung ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Es war der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA Lärm zu erbringen. Dazu wurden die zu erwartenden Immissionen im Umfeld mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitungsrechnung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den Betrieb des Netto-Markts ergeben sich an den umliegenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 46,5 dB(A) tags und 28,3 dB(A) nachts.
- Die Richtwerte der TA Lärm werden im Tageszeitbereich um mindestens 8,5 dB(A) und im Nachtzeitbereich um mindestens 11,7 dB(A) unterschritten. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt und eine Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Fazit:

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der Betrieb des geplanten Netto-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Anlagen

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf.....	15
----------	---	----

Anlage 1 Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf

Name	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
	uhr																							
	dB(A)																							
NETTO_Einkaufswagen							94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	79,0	
NETTO_Klimagerät	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
NETTO_Lkw-Ausfahrt (vorwärts)							83,8	83,8	83,8	83,8	83,8	83,8	83,8	83,8	83,8									
NETTO_Lkw-Einfahrt (rückwärts)							86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0									
NETTO_Lkw-Einfahrt (vorwärts)							82,9	82,9	82,9	82,9	82,9	82,9	82,9	82,9	82,9									
NETTO_Lkw-Kühlung							91,0	91,0	91,0	91,0														
NETTO_Parkplatz-Fahrlinie							89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	77,3
NETTO_Rollgeräusche im Lkw							88,8	88,8	88,8	88,8	88,8	88,8	88,8											
NETTO_Standgeräusche Lkw							75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0									
NETTO_Überfahren der Ladekante							98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8											
NETTO_Warenumschlag							79,4	79,4	79,4	79,4	79,4	79,4	79,4											
NETTO_Parkplatz-Pkw							92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	92,4	79,9
HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Freiheit 6 13597 Berlin																								

SoundPLAN 8.0



**Gutachterliche Stellungnahme
Im Zuge des kommunalen Einzelhandelskonzepts
der Stadt Neubrandenburg**

Bau eines Lebensmittelmarktes in Weitin

im Auftrag der

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbHL
Gardeschützenweg 72
12203 Berlin

9.11.2017

MARKT UND STANDORT · BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen
Tel. (09131) 973 769-0, FAX. (09131) 973 769-70
Mail: Norbert.Lingen@marktundstandort.de

vormals





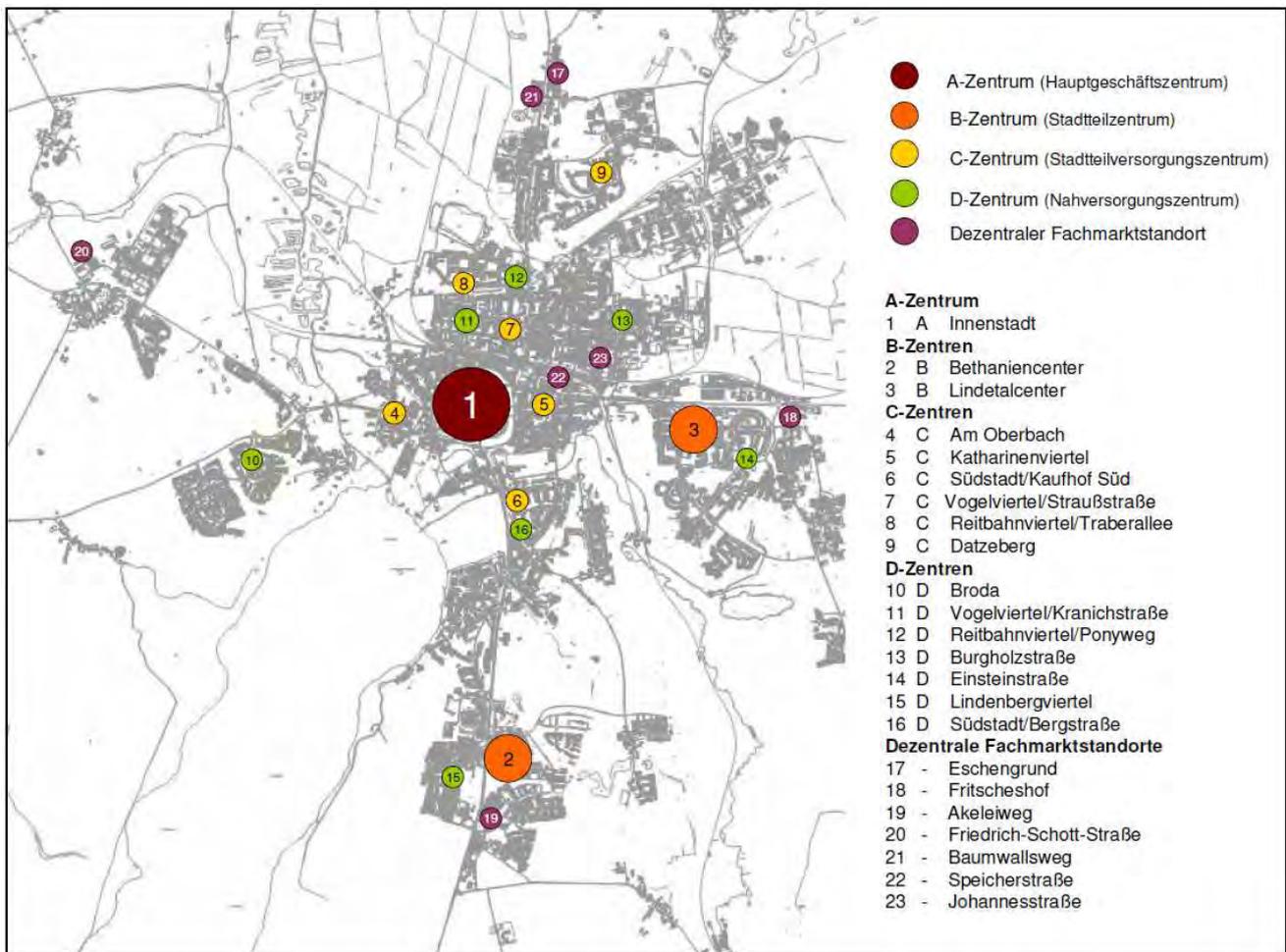
1 Aufgabenstellung

Inhalt der vorliegenden Studie ist die Prüfung der geplanten Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Weitin im Nordwesten des Oberzentrums Neubrandenburg. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsfläche hinsichtlich deren Wirkung auf die umliegenden Versorgungszentren gelegt. Grundlage für die gutachterliche Stellungnahme sind unter anderem der Untersuchungsbericht zum Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg vom April 2009¹ sowie aktuelle Erhebungen vor Ort in Neubrandenburg.

2 Grundlagen (Zentrenkonzept)

Grundlage der Untersuchung sind zum einen umfassende und vollständige qualitative Erhebungen der maßgeblichen Anbieter im Stadtgebiet Neubrandenburg sowie die detaillierte Begehung des C-Zentrums Am Oberbach (Karte Nr. 4) und des D-Zentrums Broda (Karte Nr. 10). Weitere Zentren sind durch die geplante Erweiterung nicht betroffen.

Abbildung 1 Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg



Quelle: Markt und Standort, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009

¹ Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft, Erlangen, April 2009



2.1 Zentrenbegriff (aus dem Zentrenkonzept von 2009)

Der Einzelhandel ist ein Baustein der räumlich-funktionalen Ordnung des Stadtgebietes. Eine Gliederung der Stadt in Teilräume ist aufgrund der Größe Neubrandenburgs unverzichtbar. Jeder Teilraum stellt für sich einen multifunktionalen Teilraum dar, in dem die Funktionen Wohnen, sich versorgen, sich bilden, Verkehr, Kommunikation und Erholung erfüllt werden müssen.

Dabei sind Zentren entstanden, die sich gegenseitig ergänzen und in einem abgestuften System von Versorgungsschwerpunkten mit jeweiligen, sich aber auch überschneidenden Einzugsbereichen münden. Je stärker das Zentrum, desto mehr Aufgaben muss es neben der reinen Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Die Abgrenzung der Zentren fand nach den tatsächlich bestehenden Funktionen (vgl. Tabelle 7, Versorgungsmerkmale der Zentren – Einzelhandelskonzept) zum einen, dem qualitativen und quantitativen Angebot an Einzelhandelsverkaufsflächen betrachtet nach Bedarfshäufigkeit (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf), sowie den städtebaulichen Aspekten von Städtebaulicher Einheit und Integration statt.

2.1.1 Funktionale Definition

Das Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die auch für die Versorgung der Region von Bedeutung sind. Neben dem Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße, sind es vor allem Einrichtungen des berufsbildenden Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie hochrangige private Dienstleistungen, die ein solches Zentrum bestimmen. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind.

Die Stadtteilzentren (B-Zentren) bieten in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimentsgruppen sowie höherwertige Dienstleistungsangebote, eine gute Ausstattung mit Fach- und Allgemeinärzten sowie den Anschluss an kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen. Auf den Einzelhandel bezogen sind die B-Zentren so ausgestattet, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist.

Die Stadtteilversorgungszentren (C-Zentren) umfassen meist Dienstleistungsbetriebe der unteren Stufe (Postagentur, Bankfiliale, etc.) und finden sich in der Regel in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten. Ein adäquates Angebot an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen runden das Bild ab. Die C-Zentren dienen in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben den Gütern des täglichen Bedarfs sind auch Angebote im periodischen Bedarf vorzuhalten.

Die Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die unterste Stufe der Hierarchie und dienen der wohnstandortnahen (fußläufigen) Versorgung der Quartiersbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die dezentralen Fachmarktstandorte wurden separat betrachtet. Um diesen Typ auszuweisen muss der Standort mindestens zwei Fachmärkte in enger räumlicher Nähe sowie mindestens zwei unterschiedliche Betriebsformen aufweisen. Grundsätzlich sind diese Standorte autokundenorientiert und nicht in das Siedlungsgefüge integriert.

2.1.2 Städtebauliche Definition

Für die Abgrenzung des Zentrenkonzepts Neubrandenburg ist eine relativ scharfe Abgrenzung der Zentren vorgenommen worden. Trotzdem bleibt gegenüber einer parzellenscharfen Abgrenzung immer noch ein Spielraum für Einzelfallbetrachtungen im Grenzbereich. Dies ist notwendig, wenn es sich um Ansiedlungen zur unmittelbaren Stärkung des Zentrums handelt.



Unter Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Stellen in der Neubrandenburger Stadtverwaltung, wurde die Zentrenabgrenzung unter folgenden Gesichtspunkten intensiv diskutiert und abgestimmt:

- Städtebaulicher Zusammenhang
- Zusammenhängender Geschäftsbesatz
- Natürliche und gebaute Zäsuren
- Öffentliche Nutzungen
- Infrastrukturelle Einrichtungen
- Potenziale
- Vorgaben durch bestehendes Planungsrecht
- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.)
- Fußläufige Anbindung der Betriebe an die Wohnstrukturen

Die Abgrenzung der Einzugsbereiche der Zentren basiert auf den Untersuchungen zum Zentrenkonzept 2009. Es ist zu beachten, dass aufgrund der insgesamt hohen Verdichtung im Stadtgebiet von Neubrandenburg und der ebenfalls hohen Mobilität der Bevölkerung von erheblichen Überschneidungen in den Einzugsbereichen der Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufe ausgegangen wird. Selbst bei den Einzugsbereichen der Zentren gleicher Hierarchiestufe sind Überschneidungen nicht auszuschließen.

Bei dem zu untersuchenden Standort handelt es sich um einen nicht in bestehenden Zentren integrierten Standort. Allerdings ist ein direkter Bezug mit dem untersuchten Stadtteil (Weitin) hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgung festzustellen. Daher kann dem Standort eine wohnungsnahe Integrationslage unterstellt werden. Innerhalb von 10 Gehminuten (dies entspricht einer fußläufigen Distanz von etwa 800m) kann der geplante Standort erreicht werden. Durch diesen räumlich-funktionalen Zusammenhang kann dem Standort ebenfalls eine (Teil-)Integration unterstellt werden. Gleichfalls ist der Standort geeignet die hohe Zahl an Arbeitsplätzen im direkten Umfeld mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke) zu versorgen.

2.2 C-Zentrum Am Oberbach

Zentrenausprägung in Neubrandenburg:

Stadtteilversorgungszentrum - C-Zentrum
Städtebaulich integriertes Versorgungszentrum in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Stadtteil

Standort: sehr gute Erreichbarkeit (auch zu Fuß und mit dem Fahrrad); Lage in unmittelbarer Nähe zum Verbraucher

Sortiment und Angebotsniveau: meist unvollständiges Einzelhandelsangebot; Schwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie beim kurzfristigen Bedarf; niederwertiges Angebot bei den innenstadtrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe)

Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discounter; vereinzelt spezialisierte Fachmärkte und Fachgeschäfte

Versorgungsbereich: Versorgungsebene sind die jeweiligen Stadtteile

Sonstige Kriterien: ergänzende Angebote durch Dienstleister (u.a. Bankfilialen, Ärzte, Friseur, Postfiliale, etc.)

Quelle: Markt und Standort, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009

Für das C-Zentrum Am Oberbach wurde ein räumlicher Umgriff festgelegt, der sich weitgehend auf den derzeitigen Flächenbestand sowie städtebaulich sinnvoller Arrondierungsflächen beschränkt. Innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Bereich sollten künftige Entwicklungen stattfinden.



2.3 D-Zentrum Broda

Zentrenausprägung in Neubrandenburg:

Nahversorgungszentrum - D-Zentrum

Städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage eines Wohnsiedlungsbereiches

Standort: sehr gute Erreichbarkeit (vor allem zu Fuß und mit dem Fahrrad); Lage innerhalb geschlossener Wohnsiedlungslagen

Sortiment und Angebotsniveau: unvollständiges Einzelhandelsangebot; Schwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie beim kurzfristigen Bedarf

Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Supermarkt und Discounter

Versorgungsbereich: Wohnquartiere

Sonstige Kriterien: ergänzende Angebote durch Dienstleister (u. a. Bankfilialen, Friseur, Postfiliale, etc.)

Quelle: Markt und Standort, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009

Für das D-Zentrum Broda wurde ein räumlicher Umgriff festgelegt, der sich weitgehend auf den derzeitigen Flächenbestand sowie städtebaulich sinnvoller Arrondierungsflächen beschränkt. Innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Bereich sollten künftige Entwicklungen stattfinden.

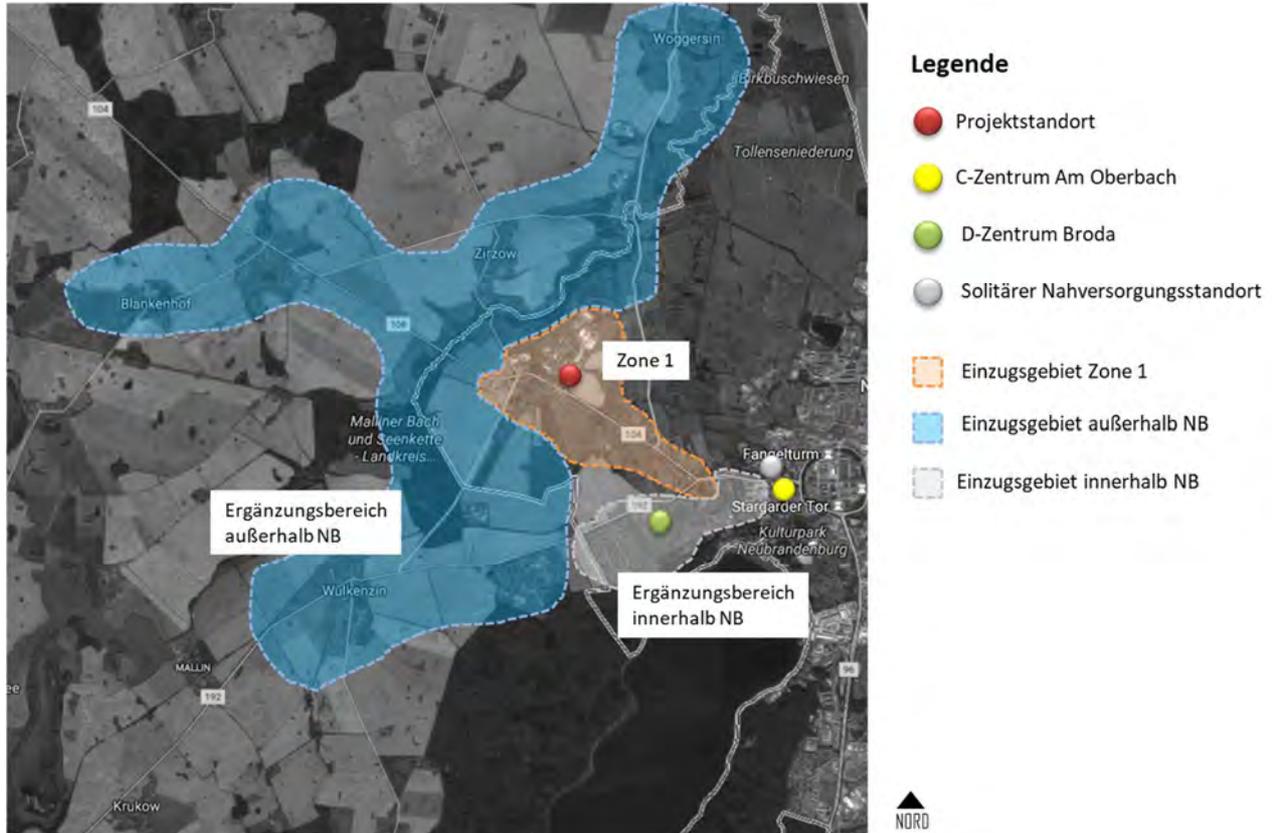
Abbildung 1 Betroffene Zentren





Quelle: Markt und Standort, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009 (VERÄNDERT 2017)

Abbildung 2 Einzugsgebiet des geplanten Standortes



Quelle: Markt und Standort, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009 (VERÄNDERT 2017)

Die Abbildung zeigt den Umgriff des Einzugsbereiches der betroffenen Zentren. Aus diesem Gebiet werden die größten Anteile des Umsatzes generiert. Zum Einzugsbereich gehören folgende Stadtviertel:

- Weitin (als eigenes Kerngebiet)
- Broda (als Ergänzungsgebiet)
- Jahnviertel (als Ergänzungsgebiet, teilweise)
- Am Oberbach (als Ergänzungsgebiet, teilweise)

Ergänzendes Potenzial kommt aus dem direkten Umland (Blankenhof, Chemnitz, Zitzow, Woggersin, Neuendorf, Wilkezin) sowie durch die rund 1.400 Beschäftigte im Gewerbegebiet Weitin.

Einwohner Zone 1:	ca. 1.200
Einwohner Ergänzungsgebiet außerhalb NB:	ca. 2.800
Einwohner Ergänzungsgebiet innerhalb NB:	ca. 4.300
Beschäftigte im Gewerbegebiet Weitin:	ca. 1.400



3 Grundlagen (Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelmarkt)

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodell besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

Verwendete Modellparameter

Das Ziel des Markt und Standort Simulationsmodells besteht darin, in der Variante 0 zunächst die Realität so gut wie möglich abzubilden. Um die Komplexität des Modells in Grenzen zu halten, ist die Zahl der Modellparameter beschränkt. Somit kann die Realität auch nur begrenzt abgebildet werden. Folgende Parameter werden im Modell verwendet:

- Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort
- Differenzierung nach Bedarfsgruppen
 - Berücksichtigung des Einkommensniveaus
 - Räumliche Differenzierung (Marktzellen) abhängig von der Fragestellung
- Angebot: Einzelhandelsstandort mit Verkaufsflächen und Umsätzen
- Differenzierung nach Absatz-(Betriebs-)formen
 - Differenzierung nach Sortimentsgruppen
 - Differenzierung nach Standortqualität und Erreichbarkeit (nach Checkliste)
 - Differenzierung nach Angebotsattraktivität (nach Checkliste)
- Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der differenzierten, sortimentspezifischen Weiterberechnung werden die Annahmen zu den Modellparametern differenziert. Die Gewichtung der Distanzen wird beispielsweise nach Bedarfsstufen verändert. Auch verändert sich die Distanzsensitivität in Abhängigkeit von der Wettbewerbsdichte und von Raumstruktur (z.B. Verdichtungsräume, ländlicher Raum). Spezifische Wettbewerberinformationen, wie z.B. regional unterschiedliche Akzeptanz bestimmter Anbieter („Heimvorteil“ wie z.B. Globus im Saarland, Hornbach in Pfalz, Max Bahr in Hamburg, Möbel Höffner in Berlin, etc) werden berücksichtigt. Von Fall zu Fall und in Abhängigkeit von der Projekt- und Wettbewerbsstruktur können weitere Parameter berücksichtigt werden.

Aktuell geplante Projekte in der Region werden (soweit bekannt) in das Modell einbezogen werden und deren zu erwartende Auswirkungen integriert werden.

Simulationsrechnungen

Im Rahmen der 1-Variante wird das geplante Projekt hinzugefügt und die unveränderte Kaufkraftsumme unter den neuen Rahmenbedingungen wiederum verteilt. Dies führt zu veränderten Umsätzen bei allen Anbietern im Untersuchungsraum. Das Ausmaß der jeweiligen Umsatzveränderungen bei den ansässigen Anbietern ist von der regionalspezifischen- und Standortattraktivität, Größe sowie Verbraucherakzeptanz einerseits und dem entsprechend gewichteten Distanzunterschied zwischen Verbraucherwohnort und Projekt bzw. Verbraucherwohnort und bisher aufgesuchte Anbieter andererseits abhängig. In der Regel sind dabei kleinere, vom Projekt weiter entfernte Anbieter weniger betroffen als nahe gelegene, größere Anbieter. Die Zentren werden in ihrer Gesamtheit als ein attraktiver Anbieter gewertet.



Grundlegende Annahmen für die Kalibrierung im vorliegenden Fall

Ein maßgeblicher Arbeitsschritt zur Simulationsberechnung und Kalibrierung des Modells ist die vorherige Definition von Modellannahmen, die das Modellumfeld im vorliegenden Fall definieren und den 0-Fall des Modells bestimmen. Das Ziel der Kalibrierung ist die Einstellung aller Modellparameter zur Darstellung der getroffenen Annahmen im Modell, also zur modellhaften Abbildung der Realität im Untersuchungsbereich.

Annahmen zum Einzugsbereich

Die Sortimente der einzelnen Zentren wurden durch eine sortiments- und flächenscharfe Erhebung festgestellt. Mittels der durchgeführten Einzelhandelsbefragung (Einzelhandel- und Zentrenkonzept) konnten Rückschlüsse auf das Kundenherkunftsgebiet und die erzielten Umsätze gezogen werden. Innerhalb der Zentren zeigen sich leichte bis starke Agglomerationseffekte zwischen den Betrieben, so dass hier je nach Zentrengröße von einem kleineren bis größeren Einzugsbereich auszugehen ist.

Bei reinen wohnungsnahen Nahversorgungsstandorten ist die Ausdehnung des Einzugsbereiches über das Stadtgebiet hinaus als eher begrenzt anzusetzen.

Beim untersuchten Fall wird das Einzugsgebiet nur bedingt über das Stadtgebiet hinausgehen.

Annahmen zu den Wettbewerbswirkungen

Die Wettbewerbswirkungen des Projektes werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren. Das heißt, dass kleine meist handwerksbezogene Betriebe (Metzger, Bäcker, Apotheken) erheblich weniger stark betroffen sind, als Wettbewerber mit gleichem oder ähnlichem Sortiment.

Annahmen zur Distanzsensibilität

Der Aufwand für die Distanzüberwindung wird zum einen je nach Versorgungsstufe unterschiedlich wahrgenommen. Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf.

Zum anderen wird für die untersuchte Region eine Kalibrierung der Distanzsensitivität vorgenommen. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt höheren Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da am Rand des Verdichtungsraumes die Wettbewerbsdichte hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen nur bei sehr starken „Magnetwirkungen“ bestimmter Anbieter erfolgt.

Folgende Verkaufsflächengrößen sind am Standort in Weitin geplant:

Verkaufsflächen

Betriebsform	geplante Verkaufsfläche in qm	geprüfte Verkaufsfläche in qm
Supermarkt	1.200	1.800



3.1 Standortbewertung

Die Standortqualität des Objektes ist gut zu bewerten, da es sich um einen Standort an einer gut befahrenen Bundesstraße (rd. 14.000 Kfz/Tag) handelt. Aus Betreibersicht ist ein Standort unmittelbar angrenzend an die B104 sowie in fußläufiger Beziehung zu den umliegenden Wohneinheiten aber grundsätzlich als gut zu beurteilen.

3.2 Potenzialbewertung

Wie bereits erläutert, setzt sich die Kundenherkunft aus unterschiedlichen Zielen zusammen. Zum einen handelt es sich um die Einwohner des Stadtgebietes Weitin, zu anderen um die Wohnbevölkerung der Umlandgemeinden, die bereits heute schon regelmäßig Richtung Neubrandenburg fahren und den Beschäftigten innerhalb der Gewerbegebiete. Folgende einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale lassen sich dabei ableiten:

	Einwohner bzw. Anzahl	Kaufkraftindex und Pro-Kopf-Ausgabenbetrag für Nahrungs- und Ge- nussmittel	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Weitin	1.200	90,9/ 2.350€*	2,6
Ergänzungsbereich außer- halb NB	2.800	82,4/ 2.350€	5,4
Ergänzungsbereich inner- halb NB	4.300	90,9/ 2.350€	13,7
Beschäftigte	1.400	90,9/ 350€**	0,5

* 2.350€ sind die Pro-Kopf Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke

** 350€ sind die Pro-Kopf Ausgaben für die Teilsortimente Mittagsverpflegung und Vergesslichkeitseinkauf

Es ist ausreichend Potenzial in Zone 1 sowie in den Ergänzungsbereichen vorhanden, damit ein Nahversorger dauerhaft am Standort etabliert werden kann.

3.3 Umsatzerwartung

Eine städtebauliche Beurteilung kann niemals betreiberorientiert erfolgen, da letztlich die Beurteilung des Baurechtes auf die Sortimente und Absatzform, jedoch nicht auf einzelne Betreiber zu erfolgen hat. Somit wird hier eine Worst-Case-Rechnung durchgeführt, die bei der Beurteilung eventueller städtebaulicher Auswirkungen ihre Berechtigung hat.

Umsätze Planung (maximaler Ansatz)

	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in €/qm	Umsatz in Mio. €
Supermarkt	1.800	3.950	7,1

Eigene Berechnungen, BBE, IPH, EHI 2017

Es wurden maximal verträgliche Verkaufsflächen untersucht. Insgesamt beträgt das Planvorhaben allerdings lediglich 1.200qm Verkaufsfläche, bleibt somit deutlich unter den zu erwartenden worst-case Umsatzumlenkungen.



3.4 Umsatzumlenkungen und städtebauliche Auswirkungen

Grundlage für die perspektivische Berechnung der zu erwartenden Auswirkungen des zu prüfenden Projektes sind die bestehenden Kaufkraftströme in der Stadt. Auf deren Basis werden die Wirkungen des Projektes ermittelt. Die Veränderung der Kaufkraftströme führt dabei zu Umsatzumlenkungen, die für die betroffenen Einzelhandelsstandorte geprüft und gutachterlich bewertet werden.

Das Beeinträchtigungsverbot stellt sicher, dass zum einen die Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges der Standortgemeinde sowie zum anderen die Funktionsfähigkeit der verschiedenen Zentren vermieden werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der bestehenden Zentren und damit eine Verletzung des Beeinträchtigungsgebots werden regelmäßig vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsgroßprojektes verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird gewöhnlich vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten ist.

Nach eingehender Prüfung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen in den umliegenden Zentren ist von einer Verträglichkeit des gesamten Projektes für die Region auszugehen.

4 Beurteilung des geplanten Projektes

Auf der Basis der genannten Grundlagen kann nun eine gutachterliche Bewertung des Ansiedlungsobjektes vorgenommen werden.

4.1 Standort

Der Standort des Erweiterungsobjektes liegt zwar nicht innerhalb der ausgewiesenen Zentren, es ist aber eine Zuordnung zu fußläufig erreichbaren Wohngebieten gegeben. Wohnnutzung ist südlich konzentriert. Außerdem spielen die Beschäftigten (1.400 Personen) eine nicht unerhebliche Rolle. Zudem sollte die Standortbeurteilung auch unter den Gesichtspunkten der kommunalen Wirtschaftsförderung erfolgen. Auch verbessert sich die Nahversorgungssituation für die umliegenden Gemeinden deutlich. Die Fahrzeiten für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes werden deutlich geringer.

4.2 Sortimente

Bei der Planung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist besonderes Augenmerk auf die innenstadtrelevanten Randsortimente zu legen. Da es sich bei dem geplanten Objekt jedoch um einen Supermarkt mit geringen statischen Randsortimentsanteilen (Drogeriewaren, Tiernahrung) handelt, sind in den Randsortimenten keinerlei rechenbare Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf die umliegenden Zentren und die untersuchten Großflächen zu erkennen. Durch die wechselnden Sortimentsgruppen (je nach Aktionsverkauf) in den Non-Food-Angeboten ist eine durchgehende Konkurrenzwirkung auf bestimmte Sortimentsgruppen nicht vorhanden. Da es sich im Falle eines Supermarktes um keine statischen Sortimente (wie etwa bei einem SB-Warenhaus oder einem Baumarkt) handelt, sondern um Angebote, die saison- und strategieabhängig sind, können keine Auswirkungen auf andere Standorte ausgemacht werden bzw. sind diese als so gering zu betrachten, dass sie nicht ins Gewicht fallen. Eine maßgebliche Konkurrenz zum Facheinzelhandel ist ebenfalls nicht gegeben, da in Supermärkten keinerlei Fachberatung zu bestimmten Produkten und Sortimenten angeboten wird, d.h. der Einkauf durch den Kunden in völliger Selbstbedienung stattfindet. Die Auswirkungen liegen noch unter den berechneten Umsatzumlenkungen im Foodbereich von maximal 9,5% und sind deshalb aufgrund ihrer geringen Größenordnung als verträgliche Konkurrenzwirkung einzustufen, nicht als städtebauliche Strukturgefährdung. Eine Gefährdung durch innenstadtrelevante Sortimente auf die Strukturen Innenstadt ist nicht festzustellen.



4.3 Umsatzumlenkungen

Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen durch die geplante Projektetablierung liegen deutlich unterhalb der Zehn-Prozentmarke (sog. Abwägungsschwellenwert). Das Projekt wird nach unseren Berechnungen einen zusätzlichen worst-case Umsatz von 7,1 Mio. Euro mit Lebensmitteln erzielen. Der Umsatz des Projektes setzt sich insbesondere aus Verlagerungen innerhalb des Einzugsgebietes zusammen und erst in zweiter Linie aus zusätzlicher Kaufkraftbindung, d.h. Umverlagerungen von Anbietern außerhalb des Einzugsbereiches. Der Nonfood-Bereich kann bei dem starken Besatz im Einzugsbereich vernachlässigt werden. Insbesondere die umliegenden Nahversorger können Umsatz verlieren. Die Verlustquoten liegen allerdings ausnahmslos deutlich unter 10%. Die Analyse nach Nahversorgungsstandorten zeigt, dass die umliegenden kleinen Nahversorgungsstandorte Umsatz verlieren können. Die Verlustquoten sind jedoch lange nicht auf dem Niveau, das mit Betriebsschließungen zu rechnen sein könnte.

Insgesamt ist durch die Erweiterung von einer leichten Wettbewerbsverschärfung auszugehen, die keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird.

Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen sind so gering und verteilen sich auf eine Vielzahl an Standorten, dass Störungen der Angebotsstruktur (durch eventuelle Schließung der Magnetbetriebe) auszuschließen sind.

4.4 Agglomeration und Großflächigkeit

Durch die Etablierung des Supermarktes wird der Schwellenwert zur Bewertung der Großflächigkeit eines Betriebes überschritten.

Die Planung des Projekts über den Schwellenwert von 800qm Verkaufsfläche deutet auf mögliche städtebaulich schädliche Auswirkungen hin. Dies ist in der Gesetzgebung wie auch der aktuellen Rechtsprechung regelmäßig abzulesen. Daher werden an dieser Stelle die Umsatzumlenkungen detailliert betrachtet und hinsichtlich der Umsatzumlenkungen und dem in diesem Zusammenhang regelmäßig auftauchenden Abwägungsschwellenwert von 10% bewertet.

Umsatzumlenkungen Nahrungs- und Genussmittel (worst-case)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzumlenkungs- quote in %
C-Zentrum Südstadt – Am Oberbach	22,1	2,1	9,5
D-Zentrum Südstadt - Broda	3,1	0,3	9,1
Ergänzungsbereich außerhalb NB	0,1	-*	
Ergänzungsbereich innerhalb NB	3,9	0,3	8,9
Summe Einzugsgebiet	29,2	2,7	9,1
Kaufkraftrückflüsse und diffuse Zuflüsse		4,4	
		7,1	

Eigene Berechnungen

Werte auf erste Nachkommastelle gerundet; -* Werte unter 100Euro werden nicht dargestellt

Die Kaufkraftrückflüsse auf den geplanten Standort stammen aus dem Kaufkraftpotenzial der unversorgten Gemeinden im Ergänzungsbereich außerhalb NB sowie den Pro-Kopf-Ausgaben der Beschäftigten (vgl. Kapitel Potenzial). Erfahrungsgemäß werden sich die zu erwartenden Umsätze deutlich unter dem im worst-case angenommenen Niveau bewegen. Dementsprechend werden auch die zu erwartenden städtebauliche Auswirkungen deutlich geringer ausfallen.



4.5 Städtebauliche Auswirkungen

Das geplante Nahversorgungsprojekt Weitin passt sich in die bestehenden Versorgungsstrukturen im Umfeld ein.

Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen sind gering, so dass **nicht** von einer strukturellen Schädigung der umliegenden Zentren oder bestehender Nahversorgungsstandorte auszugehen ist. Die Berechnungen sind von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800qm ausgegangen. Das Planvorhaben liegt allerdings lediglich bei 1.200qm. Da auch die maximale Verkaufsflächenbewertung positiv ausfällt, gilt dies analog für die geplante Verkaufsfläche von 1.200qm.

Obwohl das Ansiedlungsobjekt als großflächig einzustufen ist, sind keine städtebaulichen Auswirkungen bis hin zur Schließung von Magnetbetrieben in den umliegenden Zentren zu erwarten.

Der geplante Standort ist mit dem Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg und den dort getroffenen Festsetzungen vor allem hinsichtlich der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung OHNE Einschränkungen in Einklang zu bringen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Hugenottenplatz 1
91054 Erlangen

9.11.2017
Markus Epple
Geschäftsführer



ANHANG

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben werden für diese Studie zugrunde gelegt.

Mittlere Ausgaben im Einzelhandel in Euro pro Kopf (Bundesdurchschnitt)

Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke	Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren	Textilien, Bekleidung, Lederwaren	Schuhe	Uhren, Schmuck, Optik	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
2.350	625	658	160	107	109
Elektrowaren	Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren	Möbel und Einrichtungsbedarf	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Hobby-, Sport und Freizeitartikel	Gesamt
498	209	585	592	302	6.195

Quelle: eigene Berechnung 2017

Aus der Verrechnung mit dem Einkommensniveau² und der Bevölkerungszahl ergibt sich das im Einzugsbereich verfügbare einzelhandelsrelevante Potenzial, das den Einwohnern jährlich für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Zusätzlich zu den verfügbaren Potentialen, die den Einwohnern zugeordnet werden können, kommen weitere Potentiale. Diese sind in erster Linie abhängig von Touristen, nehmen aber keinen Einfluss auf das Potenzialmodell.

² Hier wird als Gewichtungsfaktor für die regionalen Einkommensunterschiede die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer verwendet. Stand 2017, MB-Research 90,9 für die Stadt Neubrandenburg