



öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/1005

Sitzungsdatum: 25.10.18

Beschluss-Nr.: 637/35/18

Beschlussdatum: 25.10.18

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“**
1. Änderung und Teilaufhebung
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	20.09.18	13	-	-	-	verwiesen lt. Beratungsfolge
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	24.09.18	10	-	-	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	11.10.18	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	25.10.18					

Neubrandenburg, 05.09.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch

im Norden:	eine Linie, die 5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 310 in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg verläuft
im Osten:	die östliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg
im Süden:	die südliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg
im Westen:	die östliche Grenze der Bundesstraße B 96

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

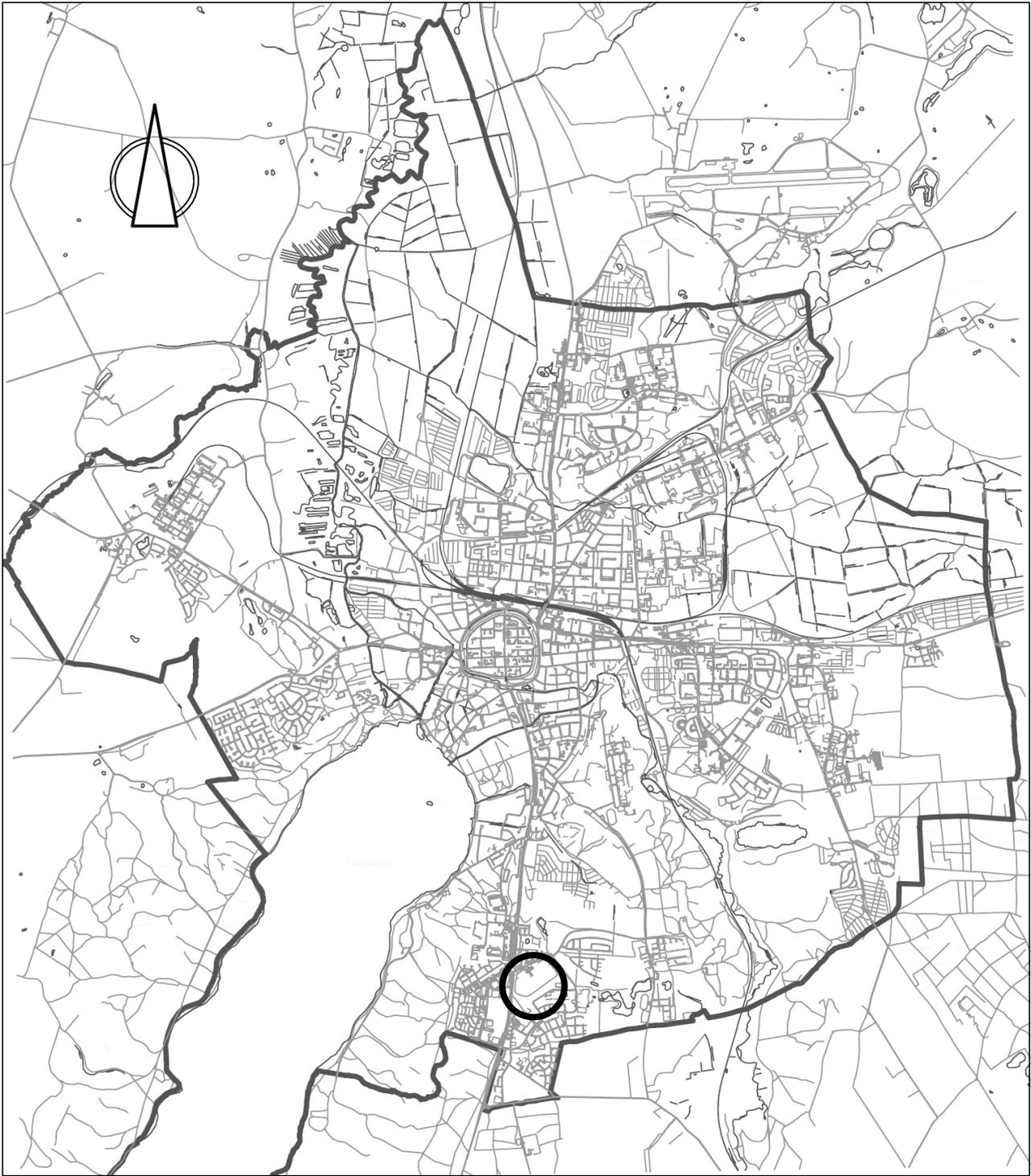
Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Veranlassung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Nachbargemeinden sowie der Verwaltung ist im Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Hinweis:

Den dazugehörigen Plan und die Gutachten erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.



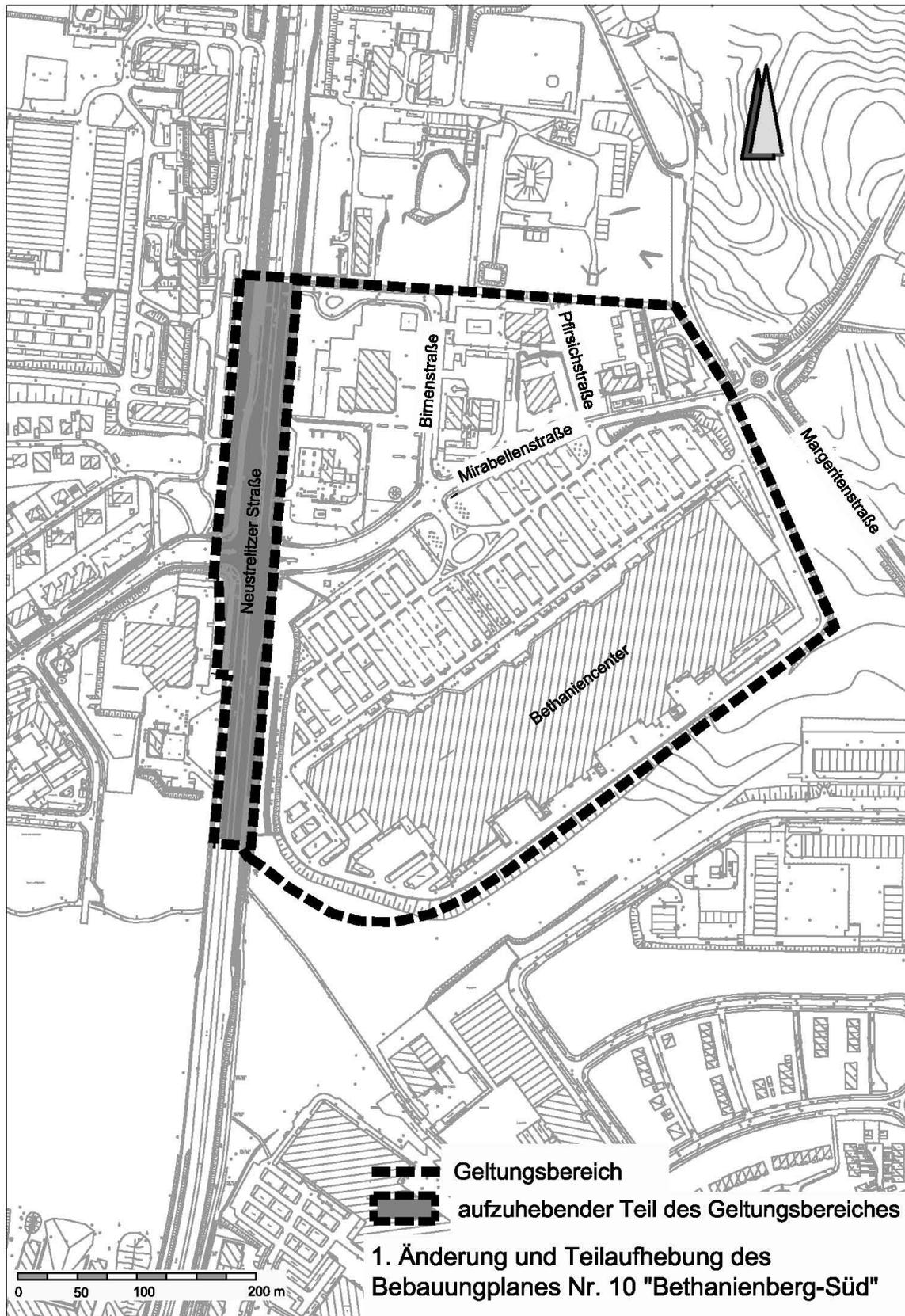
STADT NEUBRANDENBURG

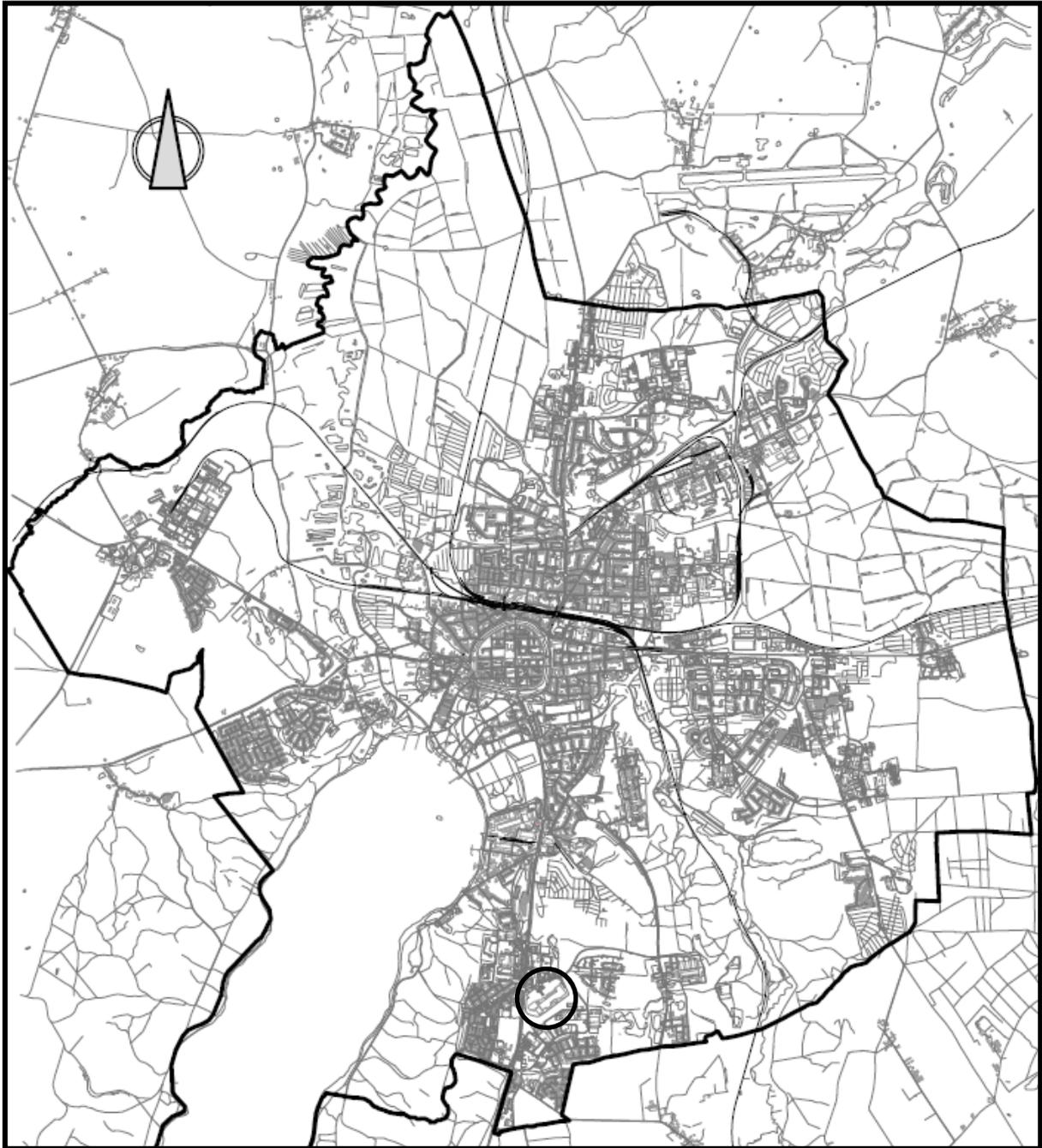
Bebauungsplan Nr. 10

„Bethanienberg - Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung

Übersichtsplan 2





STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10

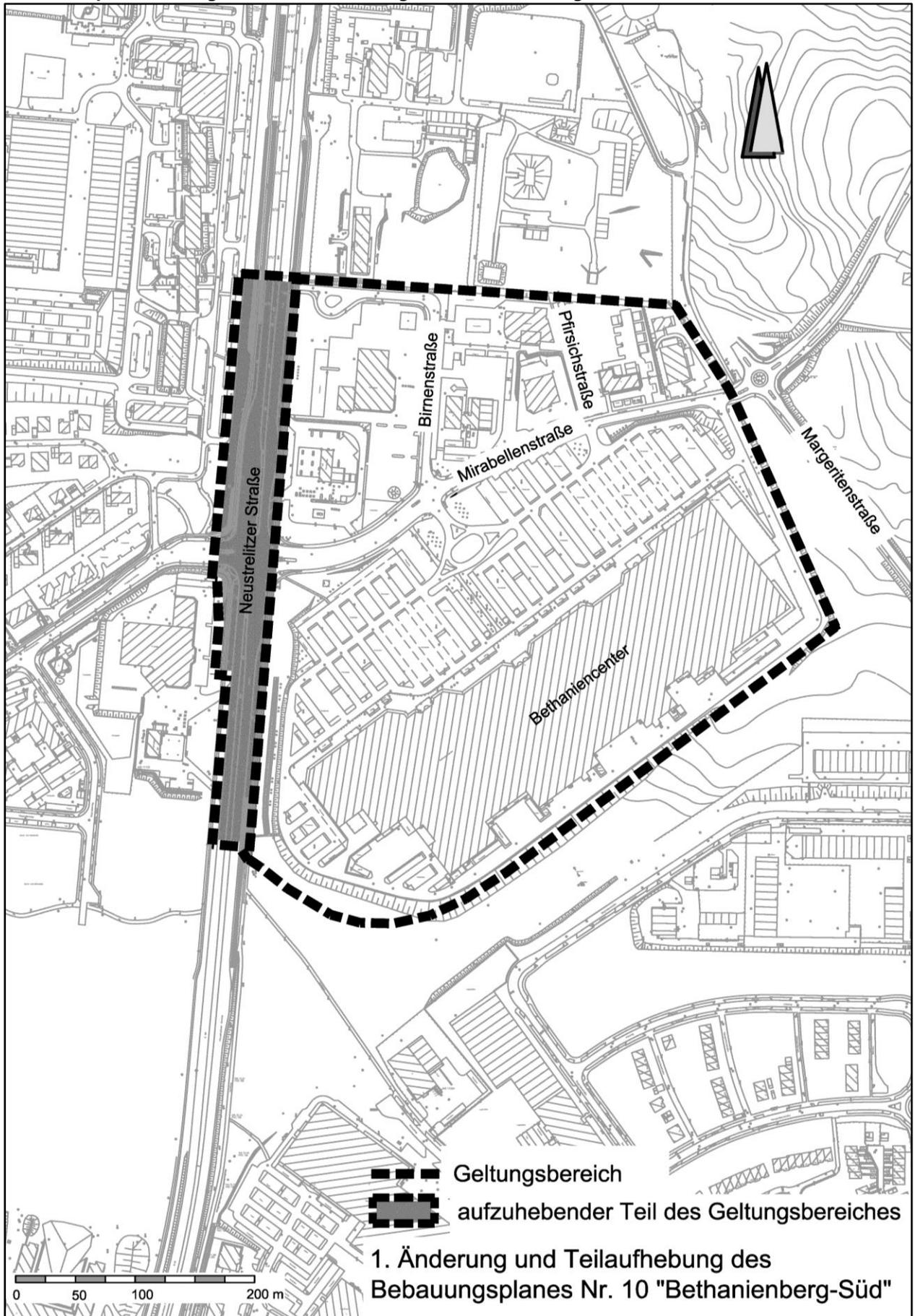
„Bethanienberg – Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung

Begründung zum Entwurf

Arbeitsstand: August 2018

Übersichtsplan: Geltungsbereich 1. Änderung und Teilaufhebung



Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Stand: Entwurf August 2018

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	6
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	6
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	6
1.3. Planverfahren.....	6
2. Grundlagen der Planung	8
2.1. Rechtsgrundlagen.....	8
2.2. Planungsgrundlagen.....	8
3. Räumlicher Geltungsbereich	9
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	9
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.3. Landschaftsplan.....	10
4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	10
4.5. Einzelhandelskonzept.....	10
4.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
5. Beschaffenheit des Plangebietes	11
5.1. Ausgangssituation.....	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1. Städtebauliches Konzept.....	12
6.2. Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
6.3. Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.5. Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.....	24
6.6. Verkehrskonzept.....	26
6.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.....	26
6.8. Hinweise.....	27
7. Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz	27
8. Immissionsschutz	28
9. Ver- und Entsorgung	28
9.1. Löschwasserversorgung.....	28
9.2. Leitungsrechte.....	28
10. Denkmalschutz	28
10.1. Bodendenkmale.....	28
11. Flächenbilanz	29
12. Umweltbericht	29
12.1. Einleitung.....	29
12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
12.3. Zusätzliche Angaben.....	37

- Anlage 1: Umweltbelange – Bestandserfassung, M: 1: 1.000 *
 Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *

 * Anlage 1 und Anlage 2 zum Umweltbericht nur auf Anforderung bei fachlicher Beteiligung
 Änderungen gegenüber dem Vorentwurf wurden *kursiv*, **Streichungen gestrichen**, **Verschiebungen ~~top-~~
~~peil gestrichen~~**, dargestellt.

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Ausschnitt FNP i. d. F. der 5. Änderung 2010</i>	10
<i>Abbildung 2: Angrenzende festgesetzte und Im Verfahren befindliche Bebauungspläne Planfeststellungen</i>	11
<i>Abbildung 3: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren</i>	13
<i>Abbildung 4: Einteilung des Bethaniencenters in Sondergebiete 1 – 4</i>	15

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Verfahrensschritte im Planverfahren</i>	6
<i>Tabelle 2: Ableitung der Zuordnung und Verteilung der Sondergebiete</i>	15
<i>Tabelle 3: Zentrenrelevante Sortimente Tabelle A</i>	22
<i>Tabelle 4: Erwartete Eingriffe und erforderliche Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag</i>	25
<i>Tabelle 5: Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Umweltauswirkungen</i>	31
<i>Tabelle 6: Orte mit Fledermauspotenzial im Plangebiet</i>	33
<i>Tabelle 7: Nester der südlichen Plangebietsabpflanzung und der Lindenreihe</i>	33
<i>Tabelle 8: Nester der übrigen Freiflächen</i>	33
<i>Tabelle 9: Erfasste Nester der Gebäude</i>	33

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent	Kfz	Kraftfahrzeug
§	Paragraph	KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
§§	Paragraphen	LBauO	Landesbauordnung
AbfWG	Abfallwirtschaftsgesetz	LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
Abs.	Absatz	LPIG	Landesplanungsgesetz
AP	Aufnahmepunkt	LUNG	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Art.	Artikel	M	Maßstab
B96	Bundesstraße 96	m	Meter
BauGB	Baugesetzbuch	m ²	Quadratmeter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	m ³ /h	Kubikmeter pro Stunde
BBodSchV	Bundes-Boden-, Schutz- und Altlastenverordnung	max.	maximal
BGBI	Bundesgesetzblatt	M-V	Mecklenburg-Vorpommern
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Nr.	Nummer
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	OVG	Oberverwaltungsgericht
BS-Nr.	Beschlusnummer	PlanZV	Planzeichenverordnung
DHHN 92	Deutsches Haupthöhennetz 1992	rd.	Rund
DIN	Deutsches Institut für Normung	S.	Seite
DSchG	Denkmalschutzgesetz	SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
ff.	die Folgenden	SO	Sondergebiet
FFH	Fauna Flora Habitat	TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
FNP	Flächennutzungsplan	UG	Untersuchungsgebiet
GB	Geltungsbereich	UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
GE	Gewerbegebiet	u. a.	unter anderem
GeoVermG	Geoinformations- und Vermessungswesen	u. ä.	und ähnliches
GRZ	Grundflächenzahl	v. a.	vor allem
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt	VermKatG	Vermessungs- und Kataster- gesetz
ha	Hektar		
i.d.F.	in der Fassung		
IRW	Immissionsrichtwerte		
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungs- konzept		

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 26.09.13 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ (rechtswirksam seit 26.11.92) zu ändern und einen Teilbereich aufzuheben.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 26.11.92 sollte Baurecht für ein Fachmarktzentrum geschaffen werden, um den damaligen Fehlbestand an Verkaufsflächen abzudecken und die Kaufkraft in der Stadt Neubrandenburg zu halten.

Folgende Aussagen sind im Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ vom 25.11.92 zu finden:

Die Verkaufsfläche des Sondergebietes darf 30.000 m² nicht überschreiten. Hinzu kommen Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen, so dass insgesamt 32.610 m² festgelegt werden. Bei der Aufgliederung der Verkaufsflächen sind nachfolgende Branchenobergrenzen mit der Maßgabe nicht zu verletzen, dass die Addition der einzelnen tatsächlichen Verkaufsflächen in keinem Falle Punkt 1., Satz 1 und Satz 2 (Text Teil B) zulässigen 30.000 m² bzw. 32.610 m² Verkaufsfläche überschreiten darf:

SB-Warenhaus	max.	10.000 m²
Baumarkt und Getränkecenter	max.	10.000 m²
Möbelfachmarkt	max.	10.000 m²
Heimelektronik	max.	3.000 m²
Schuhfachmärkte	max.	1.000 m²
kleinere Shops, je Shop max. 400 m²	max.	2.500 m²

Ein Spielzeugmarkt als zentrumsgefährdende Branche wird ausgeschlossen.

Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen Umnutzungen, die negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht hinreichend bzw. gar nicht geregelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind grundsätzlich möglich.

Daraus ergibt sich insgesamt ein Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes, womit sowohl für die Betreiber des Bethaniencenters, als auch für die Stadt Neubrandenburg Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen werden soll.

1.3. Planverfahren

Tabelle 1: Verfahrensschritte im Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	26.09.13
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	20.07.16
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.07.16 – 10.08.16
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	29.06.16
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.
3 BauGB

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15
- *Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)*
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), *zuletzt geändert §§ 2, 4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258)*
- *Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)*
- *Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)*
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), *geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331)*
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), *zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)*
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), *zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)*
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVP M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- *Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)*
- *Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)*
- *Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)*
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)*
- *Wasserhaushaltsgesetz 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 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)*

Stand 31.05.18

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

<i>Stand Topografie:</i>	<i>02/2003</i>
<i>Stand Kataster:</i>	<i>28.05.2018</i>
<i>Höhenbezugssystem:</i>	<i>DHHN 2016</i>
<i>Lagebezug:</i>	<i>ETRS 89</i>
<i>im Maßstab:</i>	<i>1 : 1.000</i>

- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)
- Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (Januar 2016); erweiterte Stellungnahme (August 2018)
- Umweltbericht, Umweltbelange – Bestandserfassung (Lageplan M: 1: 1.000) und Artenschutzfachbeitrag, Manthey-Kunhart Freiraumplanung (Januar 2014)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 18,5 ha. Er befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: eine Linie, die 5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 310 in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg verläuft
- im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg
- im Westen: die östliche Grenze der Bundesstraße B 96.

Die Geltungsbereichsgrenze der Teilaufhebung betrifft die Bundesstraße B 96, da sie fertiggestellt ist und für sie keine Festsetzungen mehr erforderlich sind.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Dies wurde durch eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 02.08.16 bestätigt. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

3.1.4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In dem Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“, rechtswirksam seit 26.11.92, wurde als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO) und „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt und auch realisiert. Sie entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14). Da die Nutzungsarten nicht geändert wurden, entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wie nachfolgend zu sehen ist.

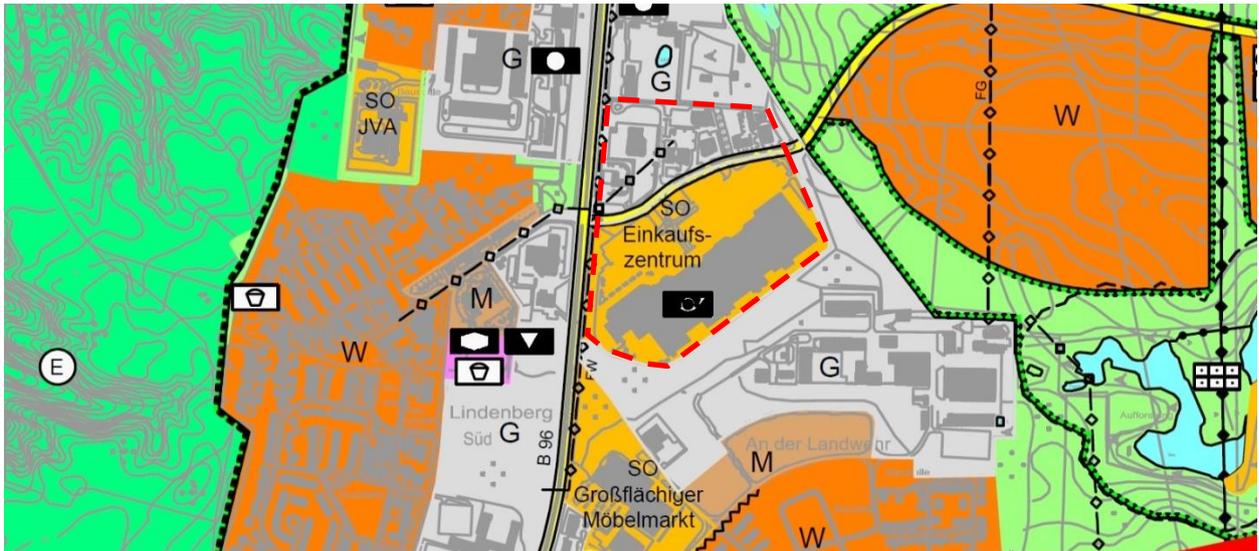


Abbildung 1: Ausschnitt FNP i. d. F. der 5. Änderung 2010

4.3. *Landschaftsplan*

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsplans, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung.

4.4. *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)*

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg wurde erstmals im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erstellt. Jährliche Monitoringberichte sowie regelmäßige prozessbegleitende Bewertungsberichte zum Stand der Zielerreichung werden durch das WIMES Wirtschaftsinstitut aus Rostock erstellt. Die Fortschreibung und Teiländerung der Konzepte erfolgen laufend entsprechend aktueller Anpassungserfordernisse aus Fachplanungen, Ergebnissen des Monitorings und wohnungswirtschaftlichen Umsetzungsstrategien.

Das ISEK dient hierbei als gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze. Es soll Problembereiche für einen konkreten Teilraum aufzeigen und sie ergebnisorientiert bearbeiten. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Neubrandenburg zeigt das ISEK konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen auf und stellt somit eine wichtige Grundlage für zukünftige politische sowie planerische Handlungsprioritäten und Entscheidungen dar.

Der Einzelhandel bildet u. a. einen wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt Neubrandenburg. Das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet erstreckt sich in einzelnen Sortimentsgruppen bis auf ca. 400.000 Personen. Über die Bauleitplanung ist es der Stadt Neubrandenburg gelungen, die in Rede stehenden Bauflächen für Gewerbebetriebe zu sichern und von Einzelhandelsansiedlungen weitgehend freizuhalten. Maßgebend für das ISEK der Stadt Neubrandenburg sind neben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben auch die vorhandenen Einzelkonzepte, wie zum Beispiel das Einzelhandelskonzept.

4.5. *Einzelhandelskonzept*

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg aus dem Jahr 1999 wurde im Jahr 2009 durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen aktualisiert. Die wohnungsnahe Versorgung in den Stadtteilen Neubrandenburgs fand dabei besondere Berücksichtigung. Im Ergebnis wurde ein Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erstellt.

Die Einzelhandelslandschaft in Neubrandenburg hat sich seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 1999 gewandelt. Dies betrifft sowohl die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen auch strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente. Dabei sind sowohl gesamtstädtische Überversorgungstendenzen als auch lokale Versorgungsdefizite zu beobachten.

Die Stadt Neubrandenburg wird vor diesem Hintergrund zunehmend mit Reaktionen des ansässigen Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie vor ungebremste Neuansiedlungsexpansion (v. a. Lebensmitteldiscounter) erfordert die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen für die Stadt Neubrandenburg.

Die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger Innenstadt zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile) und die Sicherung des bestehenden Gewerbeflächenpotenzials für das produzierende Gewerbe und das Handwerk, ist ohne effektive Steuerung der beschriebenen Entwicklung gefährdet.

Durch das Zentrenkonzept ist die Stadt Neubrandenburg in der Lage, zukünftige Fehlentwicklungen bei Einzelhandelsansiedlungen (u. a. an nicht integrierten Solitärstandorten) zu unterbinden und so die Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern.

4.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. 24 im Nordwesten, der Bebauungsplan Nr. 7 im Westen, der Bebauungsplan Nr. 16.1 im Süden sowie der Bebauungsplan Nr. 67 und der Bebauungsplan Nr. 82 im Osten.



Abbildung 2: Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne Planfeststellungen

4.5. Beschaffenheit des Plangebietes

4.5.1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan vom 26.11.92 wurde umgesetzt, das Gebiet wurde entsprechend den Festsetzungen „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO) und „Gewerbegebiet“ (GE) erschlossen und bebaut.

Das Bethaniencenter liegt im Süden Neubrandenburgs in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 96. Es handelt sich um einen typischen Fachmarktstandort mit großzügigen, kostenneutralen Parkmöglichkeiten.

Insgesamt werden Waren auf rd. 31.000 m² angeboten. 30 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf das Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf, 21 % auf den Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf. Drittgrößte Flächeneinheit ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich mit 10 %. Die Leitbetriebe sind das real SB-Warenhaus, der OBI Bau- und Heimwerkermarkt sowie die Fachmärkte Möbel Roller, Adler, Deichmann, Hammer und Reno.

Das Bethaniencenter als städtebaulich definiertes B-Zentrum (Stadtteilzentrum) übernimmt aufgrund seiner Größe und Lage neben der überregionalen Versorgung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Lindenberg/Lindenberg-Süd, Steep, An der Landwehr) und die Versorgung der Beschäftigten größerer Arbeitsstätten (z. B. Behördenzentrum, Deutsche Rentenversicherung, Gewerbegebiet Bethanienberg - Süd) mit Waren des kurzfristigen Bedarfes.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer Tankstelle, zwei Autohäusern, einem Autoverleih, der DEKRA, einem Dienstleistungsbetrieb und einer Glaserei.

5.6. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1.6.1. Städtebauliches Konzept

Nördlich des Bethaniencenters liegt ein Gewerbegebiet (GE). Hier befindet sich überwiegend Kfz-affines Gewerbe ohne größere Einzelhandelsnutzungen. Derzeit sind dort eine Tankstelle, zwei Autohäuser, ein DEKRA-Stützpunkt, eine Autoglaserei sowie eine EuropCar-Servicestation zu finden. Die aktuell vorhandenen Verkaufsflächen oder einzelhandelsaffinen Flächen werden aus städtebaulicher Sicht als unproblematisch bewertet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen präzisere Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum getroffen werden, um negative Auswirkungen für die Innenstadt abzuwenden. Des Weiteren soll durch gezielte Festsetzungen das Potenzial an Flächen im Gewerbegebiet (GE) nutzbarer gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Lindenbergviertel“ und des Stadtteilzentrums „Bethaniencenter“. Deshalb sind schwächende Nahversorgungsnutzungen im Gewerbegebiet auszuschließen. Die Entwicklung des Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet sollen gesichert werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Neubrandenburger Zentren und Versorgungsstandorte durch die bestehende Sortimentsstruktur im Bethaniencenter betroffen sind, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. Dieser Grad des Ausmaßes ist durch den Vergleich von Verkaufsflächen, Betriebsformen und räumlicher Nähe eingrenzbar.

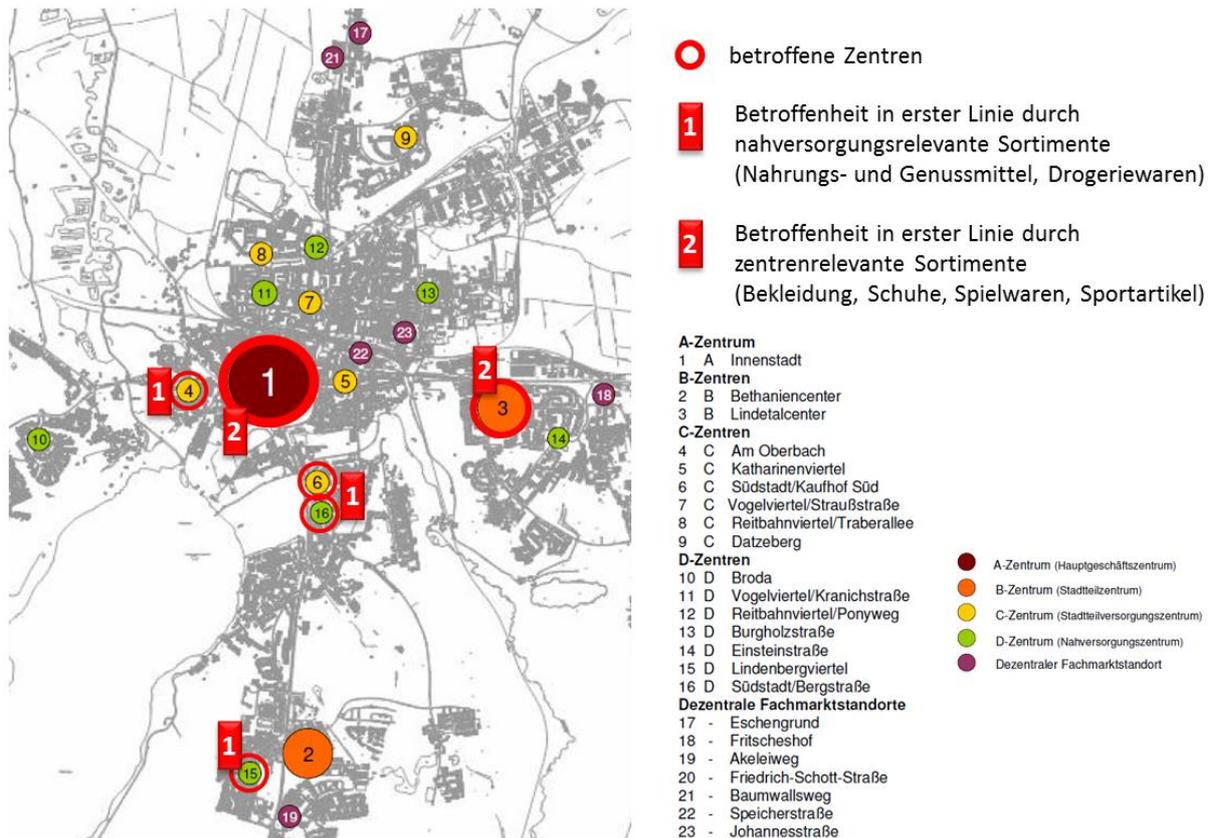


Abbildung 3: Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg mit betroffenen Zentren

Das Nahversorgungszentrum Lindenbergviertel (D15) ist aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner sehr begrenzten Angebotsqualität und -Vielfalt erheblich durch nahversorgungsrelevante Angebote betroffen. Gleiches gilt für die Zentren Südstadt Kaufhof Süd (C6) und Südstadt Bergstraße (D16). Die Betroffenheit des Zentrums Am Oberbach (C4) liegt vor allem an der Systemgleichheit der Betriebsform „SB-Warenhaus“. Das B-Zentrum Lindetalcenter (B3) ist auch primär in seiner Systemähnlichkeit (SB-Warenhaus), aber auch bei den Überschneidungen in den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Sport und Spielwaren (hier befinden sich zwei elementare ~~Ankermieter~~ *Magnetbetriebe*) betroffen. Die Neubrandenburger Innenstadt, das A-Zentrum (A1) ist das städtische Hauptzentrum. Die Innenstadt hat eine positive, stabile Verkaufsflächenentwicklung. ~~Im Innenstadtbereich sind Magnetbetriebe mit dem Sortiments-~~ *Die innerstädtischen Leitbetriebe sind: H&M und Galeria Kaufhof (Bekleidung, Sport, Uhren/Schmuck, Schuhe, Spielwaren), Marktplatzcenter (Bekleidung, Schuhe, Bücher, Sport2000), C&A sowie zahlreiche filialisierte aber auch qualitativ hochwertige Facheinzelhändler angesiedelt.* Aufgrund des leichten Rückgangs der Leitsortimente ist besonderes Augenmerk auf die Entwicklung von zentrenrelevanten Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zu legen.

Die angezeigten Überschneidungen machen eine detaillierte Untersuchung des aktuellen Verkaufsflächenbestandes (der sich zudem in Teilen erheblich von den genehmigten Flächen im Bebauungsplan von 1992 unterscheidet) auf seine räumliche, funktionale und städtebauliche Verträglichkeit hin, notwendig (siehe auch Auswirkungenanalyse und gutachterliche Empfehlungen vom Januar 2016).

Betrachtet man die aktuellen städtebaulichen Auswirkungen des Bethaniencenters auf die Neubrandenburger Zentrenstruktur, vor allem vor dem Hintergrund *stagnierender* Einwohnerzahlen und anwachsender trading-down Tendenzen, so ist eine Anpassung des Bebauungsplanes unabdingbar. Um zeitgleich einen Bestandsschutz und eine gewisse Flexibilität für das Centermanagement zu erhalten, sind künftig Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente einzusetzen. Zudem ist eine konsequente Trennung zwischen SO-Gebiet und den GE-Gebieten weiterhin notwendig. Für die Bewertung der Verträglichkeit wird in der Auswirkungenanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH primär auf die

Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Neubrandenburg und somit auf die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche abgestellt. In die Berechnung fließen alle Betriebe im Einzugsbereich ein. Die Darstellung beschränkt sich jedoch, wie beschrieben auf die betroffenen Neubrandenburger Zentren. Die Betrachtung der Auswirkungen beschränkt sich zudem auf die zentren- und innenstadtrelevanten Sortimente.

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus wird nicht angestrebt. Bereits die bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Bethaniencenters zeigen, dass die dort angesiedelten zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Neubrandenburger Liste) heute schon städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche (städtebaulich abgegrenzte Zentren) haben.

Erläuterung zentrenrelevante Sortimente:

Diese Warengruppen sind i.d.R. für einen für den Verbraucher attraktiven Branchenmix notwendig. Sie sorgen für höhere Frequenzen und ziehen Kundenpotenziale aufgrund ihrer Ausstrahlungskraft aus dem gesamten Einzugsgebiet. Da in diesen Waresegmenten oft die Nischen des Facheinzelhandels angesiedelt sind und dieser mit Angeboten in Fachmarkttagglomerationen zu kämpfen hat, wird eine gewisse Schutzwürdigkeit unterstellt.

Erläuterung nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Dabei handelt es sich i.d.R. um solche Waren, die die zentralen Standorte nicht oder nicht mehr prägen. Zudem handelt es sich bei diesen Sortimenten oftmals um Angebote, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit (z. B. Möbel oder Baustoffe) nicht an integrierten Standorten angeboten werden können.

Erläuterung zentrenrelevante Randsortimente:

Unter dem Begriff der zentrenrelevanten Randsortimente versteht man jene Sortimente, die nicht zu den Kernsortimenten eines Betriebes gezählt werden, jedoch in die Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimente eingeordnet werden.

6.2. Art der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1.6.2.1. Sondergebiete (SO) im Bethaniencenter (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO1 Getränkemarkt- SO2 Möbelfachmarkt- SO3 Einkaufsmall- SO4 Baufachmarkt

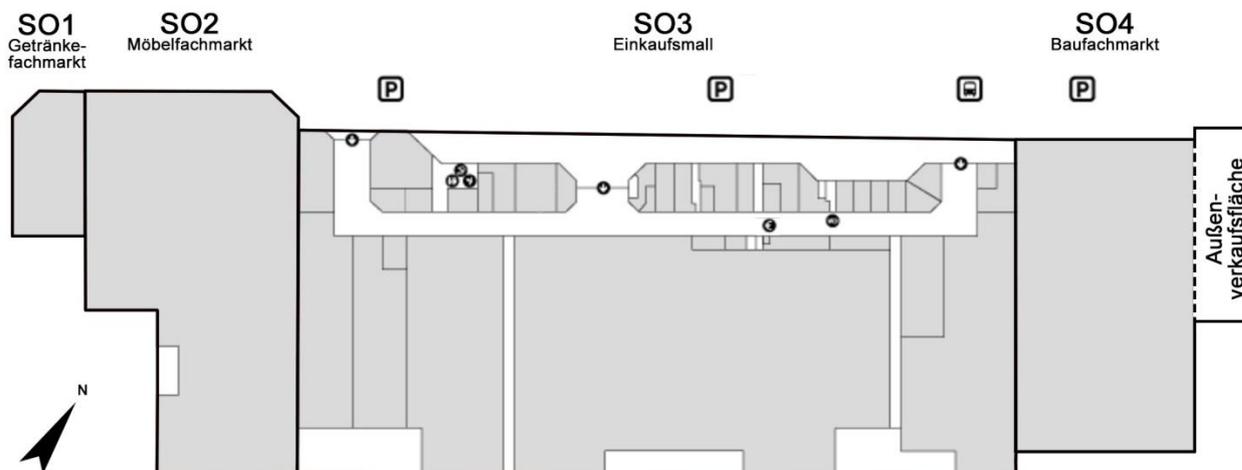
Das Bethaniencenter ist nicht mehr als ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ zu betrachten, sondern als eine **Konzentration** von nebeneinander gelegenen Einzelhandelsgroßbetrieben und einer Einkaufsmall. Für jeden Betrieb werden eigene Festsetzungen erarbeitet.

Begründet wird diese Entscheidung mit dem Inhalt des Urteils (Az: 4 CN 3.07) des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 03.04.08 zur Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Verkaufsflächenobergrenzen für den Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche sowie darin der Einzel-Verkaufsflächen für bestimmte Branchen/Sortimente bezog sich dabei nicht auf ein konkretes Vorhaben, sondern, unabhängig davon, auf ein einzelnes Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Laut BVerwG ist diese Art der Festsetzung/Verkaufsflächenbeschränkung nicht - wie vorgeschrieben - aus einem aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassenen Maßstab (Grundfläche, Geschossfläche) abgeleitet bzw. dazu in ein bestimmtes Größenverhältnis gesetzt. Darüber hinaus sei sie keine nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (i. S. einer „Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) sei nicht mit dem in der BauNVO verankerten System der vorhabenbezogenen Betriebs-Typisierung vereinbar.

Diese Art der Festsetzung öffne das Tor für eine Baugebietsbelegung nach dem „Windhundprinzip“. Es könne dadurch dazu kommen, dass im Falle der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents in dem be-

treffenden Sondergebiet Grundeigentümer von einer Nutzung ausgeschlossen würden. Dies wiederum widerspräche der Typologie der Baugebiete (§§ 2 - 9 BauNVO), wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für jede der nach dem Nutzungskatalog zulässigen Nutzung in Betracht kommen sollte.



Quelle: <http://www.bethaniencenter.de/einkaufswelt/centerplan.html>

Abbildung 4: Einteilung des Bethaniencenters in Sondergebiete 1 – 4

Tabelle 2: Ableitung der Zuordnung und Verteilung der Sondergebiete

Sondergebiet Einkauf		Ist-Situation VKF in m²	Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr.10 VKF in m²	Empfehlungen für B-Plan-Änderung nach Sortimenten VKF in m²
SO1	Getränkemarkt	Getränke 810 m ²	keine ausschließliche Regelung („Baumarkt und Getränkemarkt 10.000 m ² “)	Festsetzung: Getränkemarkt Kernsortiment Getränke 810 m ² und keine zentrenrelevanten Randsortimente
SO2	Möbelfachmarkt	Kernsortiment 4.855 m ² Randsortiment 635 m ²	10.000 m ²	Festsetzung: Möbelfachmarkt Kernsortiment Möbel und Einrichtungsbedarf Zentrenrelevantes Randsortiment bis maximal 650 m ²
SO3	Einkaufsmall	SB-Warenhaus 8.010 m ² Schuhe 995 m ² Elektronik Weiße Ware 765 m ² Braune Ware und Computer 1.165 m ² Bekleidung 3.545 m ² Drogeriewaren 720 m ² Hausrat 135 m ² Schreibwaren 180 m ² Uhren/Schmuck/ Optik 230 m ²	SB-Warenhaus 10.000 m ² Schuhfachmärkte 1.000 m ² Heimelektronik 3.000 m ² Kleine Shops bis insgesamt 2.500 m ² mit je max. 400 m ² / Shop	SB-Warenhaus 8.500 m ² Schuhfachmärkte und -läden 880 m ² Elektronikfachmärkte und -läden 1.915 m ² Weiße Ware 1085 m ² Braune Ware Bekleidungsfachmärkte und -läden 3.500 m ² Drogeriefachmärkte und -läden 700 m ² Möbel- und Einrichtungs-fachmärkte und -läden 2.700 m ² und zentrenrelevante Randsortimente bis 270 m ² Kleine Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal gesamt 500 m ² und je Shop max.

				150 m ²
S04	Baufachfachmarkt	Kernsortiment 5.700 m ² Randsortiment 435 m ²	keine ausschließliche Regelung („Baumarkt und Getränkemarkt 10.000 m ² “)	Festsetzung: Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt Kernsortiment Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Zentrenrelevantes Randsortiment bis maximal 450 m ²

Ziel der Festsetzungen ist es, städtebaulich alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche sowie explizit die Innenstadt Neubrandenburgs zu schützen. Dies trifft zum einen die Festsetzungen im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahversorgung) als auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten, um der Innenstadt sowie dem zweiten B-Zentrum (Lindetalcenter) ausreichend Entwicklungspotenziale zu erhalten. Die Minimierung von negativen Auswirkungen auf bestehende städtebauliche Strukturen soll erreicht werden. Zeitgleich ist aber auch das Bethaniencenter in seiner Funktion zu erhalten und die bestehenden Strukturen zu sichern. Durch die vorangestellte Betrachtung der Umsatzumlenkungen konnte ein komplexes aber auch städtebaulich nachhaltiges Verkaufsflächenmodell erarbeitet werden. Die folgenden Festsetzungen im Text- Teil B des Bebauungsplanes sind daher Ergebnis der Auswirkungsanalyse als auch eine Würdigung der Bestandsflächen im Bethaniencenter und den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen.

Sondergebiete im Bethaniencenter:

S01 Getränkefachmarkt- S02 Möbelfachmarkt- S03 Einkaufsmall- S04 Bau-, Garten- u. Heimwerkerfachmarkt

6.2.1.1. S01 Getränkefachmarkt

Im S01- Getränkefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 810 m² und dem Kernsortiment Getränke sind keine zentrenrelevanten Randsortimente zulässig.

6.2.1.2. S02 Möbelfachmarkt

Im S02- Möbelfachmarkt mit dem Kernsortiment

Möbel und Einrichtungsbedarf sind maximal 650 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Aktuell sind im Möbelfachmarkt 4.835 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Möbel belegt. Zentrenrelevante Teilsortimente belegten 635 m² Verkaufsfläche. Dies sind rund 13 %. Im Allgemeinen (aktuelle Rechtsprechung) werden großflächige Betriebe mit einer Begrenzung bei zentrenrelevanten Randsortimenten bei 10 % gesehen. Da es sich allerdings um einen gewachsenen und zentralitätsbildenden Bestandteil des Bethaniencenters handelt und die städtebaulichen Auswirkungen bereits in der Vergangenheit erfolgt sind, wird der aktuelle Wert der zentrenrelevanten Randsortimente aufgerundet auf 650 m² in die Bauleitplanung übernommen. Diese großzügige Lösung sorgt für die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund eines sich verstärkenden Wettbewerbs im Möbelbereich (Stichwort Onlinehandel).

6.2.1.3. S03 Einkaufsmall

In der S03- Einkaufsmall sind zulässig:

ein SB- Warenhaus mit max. 8.500 m² Gesamtverkaufsfläche davon jeweils max.:

- 4.500 m² Nahrungs- u. Genussmittel u. Getränke
- 600 m² Drogeriewaren
- 560 m² Bekleidung
- 120 m² Schuhe
- 20 m² Uhren, Schmuck, Optik
- 310 m² Spielwaren
- 450 m² Sportartikel

- 350 m² Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- 250 m² Papier, Bücher, Zeitschriften
- 150 m² Möbel und Einrichtungsbedarf
- 210 m² Heimwerkerbedarf
- 150 m² Zooartikel und Tiernahrung
- 100 m² Zweiräder und Zubehör
- 120 m² Kfz-Zubehör

Bekleidungsfachmärkte und- läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **3500 m²**

Schuhfachmärkte und- läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **880 m²**

Elektronikfachmärkte und- läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **3.000 m²**, davon 1.915 m² Verkaufsfläche für Weiße Ware und max. 1.085 m² Verkaufsfläche für Braune Ware

Drogeriefachmärkte und- läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **700 m²**

ein Möbel- und Einrichtungsfachmarkt und- läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **2.700 m²** davon max. 270 m² zentrenrelevanten Randsortimenten

sonstige Läden in der Mall mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **500 m²** aber jeweils max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden, mit folgenden Sortimenten:

- max. 200 m² Nahrungs- und Genussmittel
- max. 180 m² Uhren, Schmuck, Optik
- max. 200 m² Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- max. 50 m² Sportartikel
- max. 140 m² Spielwaren
- max. 150 m² Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf
- max. 50 m² Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- max. 150 m² Apotheken

6.2.1.4. S04 Bau-, Garten- u. Heimwerkerfachmarkt

Im **S04-, Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt** mit dem Kernsortiment Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf sind max. 450 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Aktuell sind im Bau-, Garten- u. Heimwerkerfachmarkt 5.700 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf belegt. Zentrenrelevante Teilsortimente belegten aktuell 435 m² Verkaufsfläche. Dies sind rund 8 %. Da es sich bei dem Fachmarkt um einen gewachsenen und zentralitätsbildenden Bestandteil des Bethaniencenters handelt und die städtebaulichen Auswirkungen bereits in der Vergangenheit erfolgt sind, wird der aktuelle Wert der zentrenrelevanten Randsortimente aufgerundet auf 450 m² in die Bauleitplanung übernommen. Die Notwendigkeit einer weiteren Anpassung ist aktuell nicht gegeben, da der Fachmarkt sich aufgrund der Gesamtmagnetwirkung des Einkaufszentrums im Wettbewerb behaupten kann. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Umstrukturierung der (Teil-)Sortimente vor.

Die Begründung der Verkaufsflächenobergrenze leitet sich durch die Umsatzumverteilungsberechnung der begleitenden Auswirkungsanalyse ab. Zur Begründung wurden der aktuelle Bestand an Verkaufsflächen und das somit erzielbare Umsatzpotenzial ermittelt. In Verbindung mit dem zugrunde gelegten Simulationsmodell, unter Berücksichtigung der demographischen Aspekte sowie der aktuellen Zentrenstruktur und der Wettbewerbssituation außerhalb der Zentren können die städtebaulichen Auswirkungen berechnet und somit deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche argumentativ unterstützt werden.

Im Zusammenspiel zwischen städtebaulicher Struktur der Zentren und der zu erwartenden Umsatzumlenkungen sind die Parameter für die Festsetzungen belegt.

Entsprechend der Auswirkungsanalyse und der gutachterlichen Empfehlungen vom Januar 2016 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom August 2018 von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH werden die festgesetzten Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente (siehe Tabelle mit Festsetzungen) wie folgt begründet:

Nahrungs- und Genussmittel (WZ 52.1 und 52.2) max. 5.510 m²

IM GETRÄNKEMARKT (SO1), SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)

Insgesamt verbleiben die begutachteten Flächen innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen vorliegen.

Führt man die Überlegungen weiter, welche Maximalflächen noch vertretbar wären, dann ergibt sich bei der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel am Standort Bethaniencenter ein Flächenpotenzial von rund 1.000 m². Dies liegt vor allem an einer erhöhten Potenzialabschöpfung außerhalb des Neubrandenburger Stadtgebietes. Besonders ist dabei auch auf die kleinen nahversorgungsrelevanten Zentren zu achten. Deshalb wird die Verkaufsfläche der Nahrungs- und Genussmittel auf max. 5.510 m² festgesetzt.

Drogeriewaren (WZ 52.13, 52.33.2, 52.33.1) max. 1.300 m²

IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)

Insgesamt verbleiben die begutachteten Flächen innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen vorliegen. ~~Da die Berechnungen eine worst-case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen vorliegen.~~ Flächenausweitungen für Drogeriewaren über den Bestand von 1.300 m² sind nicht zulässig.

Bekleidung, Lederwaren (WZ 52.42) max. 3.500 m²

IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)

Bei der Gegenüberstellung der festgesetzten Flächen gemäß Bebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand sind deutliche Unterschiede zu erkennen. Vor allem die Flächen der Betriebe in der Shopzone widersprechen deutlich den festgesetzten Flächen. Sie sind fast doppelt so groß wie im Bebauungsplan ausgewiesen. Shops sind zudem nur bis 400 m² gemäß Bebauungsplan genehmigungsfähig. Hier ergibt sich bereits nur für den Adler Modefachmarkt eine Diskrepanz von 1.610 m². Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Trotz der relativen Stärke des innerstädtischen Handels muss hier auf die Anbieter in den anderen Zentren verwiesen werden, die durch weitere Flächenausweitungen keine ausreichenden Handlungsspielräume mehr haben könnten, um weiterhin am Markt bestehen zu können. Es kommt durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes zu keinen Einschränkungen der Bestandsbetriebe im B-Plan Nr. 10. Deshalb und um Entwicklungsreserven zu ermöglichen, ist eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von Bekleidung und Lederwaren über den aktuellen Bestand von 3.500 m² hinaus nicht zulässig.

Schuhe (WZ 52.43.1, 52.43.2) max. 1.000 m²

IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand ist nicht zulässig, weshalb das Sortiment Schuhe mit max. 1.000 m² festgesetzt wird.

Uhren, Schmuck, Optik (WZ 52.49.4, 52.48.5) max. 200 m²**IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)**

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus ist nicht zulässig, woraufhin die Sortimente Uhren, Schmuck und Optik mit max. 200 m² festgesetzt werden. Zudem handelt es sich um typische innerstädtische Sortimente.

Hausrat/ Glas, Porzellan, Keramik, Dekoartikel (WZ 52.41.2, 52.44.3, 52.44.4, 52.44.6, 52.48.2)**max. 1.100 m²****IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3) SOWIE IM MÖBELFACHMARKT (SO2) UND IM BAUFACHMARKT (SO4)**

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Die kleinteiligen Nischenanbieter in der Innenstadt sind bereits heute in ihrem Bestand, nicht zuletzt durch die zahlreichen Randsortimente in allen z. B. Supermärkten, Discontern, Bau- und Gartenfachmärkten, erheblich vorgeschädigt. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand von max. 1.100 m² hinaus ist deshalb nicht zulässig.

Weiß Ware max. ~~1.800~~ 1.915 m²**IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)**

Weiß Ware (Haushaltsgeräte) sind ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment und in der aktuellen Größenordnung keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen. Es wird der Bestand von 1.915 m² als zulässig festgesetzt.

Braune Ware (Unterhaltungselektronik, Foto, Computer [WZ 52.45.2, 52.49.5, 52.49.6, s. Tab. 3])**max. ~~1.000~~ 1.085 m²****IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)**

Insgesamt verbleiben die begutachteten Flächen innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen vorliegen. Flächenausweitungen für die Sortimente Braune Ware, Unterhaltungselektronik, Foto und Computer sind nicht zulässig, die Verkaufsfläche wird deshalb mit max. 1.000 **1.085** m² festgesetzt.

Um eine nachhaltige Planung mit Entwicklungsreserven zu generieren, werden Verkaufsflächenreserven von jeweils 115 m² für sowohl Weiß als auch Braune Ware optional eingestellt. Die Verkaufsfläche der braunen Ware in der Einkaufsmall und Elektronikfachmärkten beträgt maximal 1.085 m², die der weißen Ware maximal 1.915 m². So werden insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche für Elektrowaren festgesetzt.

Bücher, Schreibwaren, Zeitschriften (WZ 52.47.3, 52.47.1, 52.47.2) max. 300 m²**IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)**

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Zudem sind die innerstädtischen Anbieter regelmäßig durch den online-Wettbewerb einer erheblichen Vorschädigung ausgesetzt. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus ist nicht zulässig. Für die Sortimente Bücher, Schreibwaren und Zeitschriften wird deshalb die bestehende Verkaufsfläche von max. 300 m² festgesetzt.

Sportartikel (WZ 52.49.8) max. 450 m²**IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (SO3)**

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case-Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Da es sich überwiegend um Sportbekleidung

und Sportschuhe, also zentrenrelevante Sortimente handelt und nicht um Sportgroßgeräte, ist eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus nicht zulässig. Auch einer der Ankermieter (InterSport) im Lindetalcenter ist massiv betroffen. Als Magnetbetrieb *Auch Magnetbetriebe in anderen Zentren sind betroffen, die ist dieser* allerdings als besonders schützenswert einzustufen *sind*. Aus diesem Grunde wurde der Bestand von 450 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Sportartikel festgesetzt.

Spielwaren (WZ 52.48.6) max. 450 m²

IM SB-WARENHAUS UND IN DER MALL-ZONE (S03)

Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. Da die Berechnungen eine Worst-Case- Situation unterstellen, ist davon auszugehen, dass strukturschädliche Umlenkungen vorliegen. Als typisches innerstädtisches Sortiment sind diese auch überwiegend dort anzusiedeln. Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus ist nicht zulässig. Zudem sind die innerstädtischen Anbieter *und Magnetbetriebe in anderen Zentren* regelmäßig durch den online-Wettbewerb einer erheblichen Vorschädigung ausgesetzt *sowie auch als besonders schützenswert einzustufen*. Auch einer der Ankermieter (SpieleMaxx) im Lindetalcenter ist massiv betroffen. Als Magnetbetrieb ist dieser allerdings als besonders schützenswert einzustufen. Aus diesen Gründen wurde der Bestand von 450 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Spielwaren festgesetzt.

Hinweis:

Die Sortimente wurden auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Destatis 2003 (WZ 03) definiert. Es wurde bewusst die Definition der WZ 03 herangezogen, da die Unterscheidungen nach Sortimentsgruppen im Gegensatz zur aktuellen WZ 08 differenzierter und damit für Neubrandenburg passender sind.

~~Folgende Festsetzungen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen:~~

~~== Maß der baulichen Nutzung: Sondergebiet S 11 Abs. 2 BauNVO~~

~~= Zahl der Vollgeschosse: 2~~

~~== Grundflächenzahl: 0,6~~

~~== Oberkante der Gebäudhöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m~~

~~Im Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Gebäudhöhe mit 12 m als Höchstmaß über Gelände vorgegeben, um der damaligen Stadtrandlage und der topografischen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen.~~

~~**Überbaubare Grundstücksfläche**~~

~~Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.~~

~~Abweichende Bauweise: Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).~~

~~Gebäuelängen über 50 m sind zulässig, um Entwicklungen zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen.~~

5.1.2.6.2.2. Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: Betriebsstätten, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u. ä. alleiniger Betriebszweck ist (selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser) sind unzulässig. Damit soll der bestehende kleinteilige gewerbliche Nutzungsmix gesichert und stadtgestalterisch ungünstige Nutzungen an der südlichen Stadteinfahrt vermieden werden. *Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), soll die vorhandene Nutzungsmischung auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 1 BauN-*

VO) soll das Gebiet darüber hinaus auch für weitere kleinteilige verträgliche Nutzungsarten offenstehen. Anlage für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO), sofern diese sich ihrer Eigenart nach dem bestehenden kleinteiligen gewerblichen Nutzungsmix unterordnen. Damit soll die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und stadtgestalterisch ungünstige Nutzungen an der südlichen Stadteinfahrt vermieden werden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur als Verkaufsstätten zulässig, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind sowie eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet sind von dieser Beschränkung Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge ausgenommen.

Gegenstand der Festsetzung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Maßgeblich für diese Festsetzung ist das Konzentrationsgebot von Einzelhandelsflächen auf die bestehenden Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche). Ziel ist es, die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Weiterer Gegenstand der Festsetzungen ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbstständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsstätte ist nur dann zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb steht und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnet.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Zeitgleich handelt es sich auch um eine ausnahmsweise zulässige Verkaufsflächenfestsetzung – im vorliegenden Fall bei einer Obergrenze von 200 m² Verkaufsfläche. Mit dieser Größe ist die notwendige Unterordnung zur Betriebsfläche zum einen und zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe zum anderen gewährleistet und an den konkreten lokalen Bedingungen bemessen worden (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 02.6.10 – 7A 295/09). Ausnahmsweise zugelassen werden können Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, in denen zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Tabelle A verkauft werden, unzulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich mit zentrenrelevantem Kernsortiment ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig.

Tabelle 3: Zentrenrelevante Sortimente Tabelle A

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handar- beiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augentoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließ- lich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Soft- ware einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Compu- tern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsport- schuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Cam- pingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turnergeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwa- ren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellie- ren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3

Folgende Festsetzungen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen:

6.3. Maß der baulichen Nutzung

6.3.1. Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

- *Zahl der Vollgeschosse: 2*
- *Grundflächenzahl: 0,6*
- *Oberkante der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m*

Im Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Gebäudehöhe mit 12 m als Höchstmaß über Gelände vorgegeben, um der damaligen Stadtrandlage und der topografischen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen.

~~5.1.3.~~6.3.2. Gewerbegebiet

Folgende Festsetzungen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen:

- *Zahl der Vollgeschosse: 2 und 3*
- *Grundflächenzahl: 0,8*
- *Oberkante der Gebäudehöhe als Höchstmaß über Gelände: 12 m*

Im Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 2 bis 3 als Höchstmaß, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Gebäudehöhe mit 12 m als Höchstmaß über Gelände vorgegeben, um der damaligen Stadtrandlage und der topografischen Situation im Gebiet Rechnung zu tragen.

~~5.2.~~6.4.Überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1. Sondergebiet

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Verkaufsflächen konnten innerhalb der bisherigen Flächen umgesetzt werden. Im Rahmen des flächensparenden Bauens und des Schutzgutes Boden wird von einer weiteren Versiegelung durch bauliche Anlagen Abstand genommen. Die Anpassung erfolgt auf Grund der Gegebenheiten vor Ort und zum Schutz der angepflanzten Bäume. Die Umsetzung der festgesetzten Verkaufsflächen lässt sich weiterhin innerhalb der Baugrenzen realisieren.

Abweichende Bauweise: Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, um Entwicklungen zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen.

Die aufgeführten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen vollständig untergebracht werden können:

- *Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung*
- *Parkplatzschranken*
- *Kinderspielgeräte*
- *Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter*
- *Abstellplätze für Fahrräder mit Einhausung/Überdachung*
- *Ladestationen für Elektromobilität*

6.4.2. Gewerbegebiet

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Abweichende Bauweise: Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, um Entwicklungen der Gewerbebetriebe zu ermöglichen ohne generell eine geschlossene Bauweise festzusetzen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

5.3.6.5. Grünkonzept mit Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die Festsetzungen, wie die zulässigen Nutzungen und Überbauungen des Bebauungsplanes vom 25.11.92 wurden vollumfänglich umgesetzt. Die realisierten Versiegelungen bewegen sich bereits im nahezu maximal zulässigen Bereich. Da alle umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes erhalten bleiben, werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungen, keine zusätzlichen Immissionen und somit keine zusätzlichen Wirkungen auf Natur und Landschaft verursacht.

Das Grünkonzept der vorliegenden Planung orientiert sich an den Vorgaben des Landschaftsplanes. Demnach sollen die Gewerbegebiete des Plangebietes zu Gewerbegebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Den Maßgaben des Landschaftsplanes wurde bereits mit den grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprochen, welche vollständig umgesetzt wurden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung qualifiziert die aktuelle Planung insofern, dass die derzeitigen Anpflanzflächen als Flächen zur Erhaltung festgesetzt, erhaltungswürdige Bäume zur Erhaltung festgesetzt und Anpflanzfestsetzungen für ausgefallene Bäume getroffen werden. Die Regelung für die Stellplatzbepflanzung wird für zukünftige Bauvorhaben aufrechterhalten.

Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste 1 – Sträucher für Wildhecken: Sträucher **mindestens** 1 x v, Höhe 60 – 120, Heister **mindestens** 1 x v, Höhe 150 – 200

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

Artenliste 2 – Laubbäume für Stellflächen und Ersatzpflanzungen, Stellplätze und Grundstücke: Hochstamm, **mindestens** 3 x v, Stü 12 – 14

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Baumhasel | - Corylus colurna |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Hängebirke | - Betula pendula- |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| - Platane | - Platanus x hybrida |
| - Winterlinde | - Tilia cordata |
| - Robinie | - Robinia pseudoacacia |
| - Rotblühende Kastanie | - Aesculus carnea |

- | | |
|-----------------|--------------------|
| - Roteiche | - Quercus rubra |
| - Spitzahorn | - Acer platanoides |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Trauben-Eiche | - Quercus petraea |

Die als Festsetzungen neu aufgenommenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen resultieren aus der laut aktuellem Bebauungsplan möglichen Beseitigung oder Veränderung von Gebäuden und Gehölzen mit Lebensraumpotenzial für Fledermaus- und Vogelarten. Bei Beachtung bzw. Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist ein Konflikt mit den Verboten nach § 44 BNatSchG nicht zu befürchten. Nach § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Da keine erhöhten Versiegelungen und Immissionen durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden und artenschutzrechtlichen Verboten durch Vermeidungsmaßnahmen vorgebeugt wird, erfolgt kein Eingriff der auszugleichen wäre.

Nachfolgende, entsprechend den betroffenen Schutzgütern gegliederte, tabellarische Nachfolgend die Ergebnisse aus dem Artenschutzfachbeitrag in tabellarischer Auflistung:

Sie stellt die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation gegenüber.

Tabelle 4: Erwartete Eingriffe und erforderliche Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag

Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft		
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Eingriffsbeurteilung
Flora Fauna	Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Nutzungsfestsetzungen geändert. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen Versiegelungen und Immissionen verursacht. Artenschutzrechtliche Konflikte könnten sich aus Veränderungen bestehender Gebäude oder Gehölze ergeben. Diesen Konflikten, welche keine Folge der Bebauungsplanänderung wären, wird mit Vermeidungsmaßnahmen vorgebeugt.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.
Boden	Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.
Grundwasser	Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen und Immissionen verursacht.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein Eingriff verursacht.
Klima/Luft	Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen und Immissionen verursacht und keine Kaltluftabflussbarrieren erzeugt.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.
Landschaftsbild, biologische Vielfalt	Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen und Immissionen verursacht und keine Festsetzungen getroffen, die das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen. Die Planung enthält keine Festsetzungen, die die biologische Vielfalt im Plangebiet oder in seiner Umgebung stören.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.
Mensch	Es werden keine zusätzlichen Immissionen verursacht.	Durch die Bebauungsplanänderung wird kein erhöhter Eingriff verursacht.

Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft		
Schutzgut	Maßnahmen und Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung	Kompensationsmaßnahmen
Flora	<i>neu: zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen zu Bäumen und Baumreihen und zu drei Flächen am Plangebietsrand</i> <i>neu: Anpflanzgebot für ausgefallene Bäume</i>	<i>Festsetzung zur Stellflächenbepflanzung bleibt erhalten</i>
Flora Fauna	<i>neu: zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen zu Bäumen und Baumreihen und zu drei Flächen am Plangebietsrand</i> <i>neu: Anpflanzgebot für ausgefallene Bäume</i> <i>neu: Begehungen im Vorfeld von Bauarbeiten zu avifaunistischen Arten und Fledermäusen</i>	<i>Festsetzung zur Stellflächenbepflanzung bleibt erhalten</i> <i>neu: nach Begehungen im Vorfeld von Baumaßnahmen eventuell Herrichtung von Ersatzlebensstätten</i>
Boden	keine	keine
Grundwasser	keine	keine
Klima/Luft	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine

6.6. Verkehrskonzept

Fließender Verkehr

Die Haupteinschließung erfolgt über die Mirabellenstraße. Sie führt von der Bundesstraße B 96 durch das Plangebiet. Von hier aus ist im Norden das Gewerbegebiet durch die Birnenstraße und die Pfirsichstraße erschlossen. Im Süden ist der Parkplatz des Einkaufszentrums durch drei Zufahrten zu erreichen. Wie auch bereits im Bebauungsplan von 1992 wurde im Westen der Mirabellenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiermit soll die Flüssigkeit des Verkehrs von und zur Bundesstraße B 96 und damit die Verkehrssicherheit geregelt werden.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze befinden sich einseitig entlang der Birnenstraße und beidseitig in der Pfirsichstraße. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Einkaufszentrum vorhanden.

6.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Dachbegrünungen sind zulässig. Die Dachbegrünung soll zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen und die Staubbelastung senken.

Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20 % der Gebäudehöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50 % der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1 m, zulässig. Großflächige ebenerdige Solaranlagen sind nicht zulässig. Die Anbringung bzw. Aufstellung von Solaranlagen haben sich gestalterisch verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren.

6.8. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBau M-V)

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1. Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zur Dachgestaltung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro belegt werden.

6.9. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg Vorpommern. Allerdings wird von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise aufgebaut. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Ebenfalls zu schützen sind Grenzmarken gemäß § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Lageänderung und Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Die untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 310 in der Flur 7 ein Festpunkt (TP-Nr.: 872033810) des geodätischen Festpunktfeldes liegt. Es ist darauf zu achten, dass der Festpunkt weder entfernt noch beschädigt wird. Die Festlegungen des § 26 Abs. 1 - 9 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.10 (GVOBl. M-V S. 713), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.05.18 (GVOBl. M-V S. 193, 204), sind zu beachten.

6.7. Abfallentsorgung, Altlasten, Bodenschutz

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Boden-Schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

~~6.6. Hinweise~~

~~Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen.~~

7.8. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Sinne von Überschreitungen der Immissionswerte (IRW) der TA-Lärm. Es gibt keine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum o. g. Bebauungsplan. Die nächstgelegenen Wohngebiete in den rechtswirksamen Bebauungsplänen:

- Nr. 7 „Lindenberg Süd“
- Nr. 16.2 „An der Landwehr-Wohnpark“ und
- Nr. 82 „Steep“

sind sämtlich durch dazwischenliegende Grünflächen, Gewerbe- oder Mischgebiete relativ weit entfernt von den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 10 gelegen, so dass eine Überschreitung der IRW durch die Schallemissionen ausgehend von den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 10 unwahrscheinlich ist. Diese Aussage trifft auch auf die in Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 16.1 festgesetzten Mischgebiete zu, in denen Wohnbebauung zulässig ist.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 findet zulässigerweise die Anlieferung von Waren auch nachts statt. Eine diesbezügliche punktuelle Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 hat gezeigt, dass auch bei der relativ unwahrscheinlichen, gleichzeitigen Anlieferung zweier Verkaufseinrichtungen keine Überschreitung der IRW an den nächstgelegenen Wohnhäusern in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 16.1 auftritt.

Auf Grund der bestehenden Gewerbegebiete besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber von außen einwirkenden Geräuschen wie z. B. von der Bundesstraße B 96, Neustrelitzer Straße. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes ist dabei analog einem Gewerbegebiet einzuschätzen.

8.9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist abgesichert. Die vorhandenen Leitungssysteme haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz. *Sie befinden sich überwiegend in den Straßenverkehrsflächen.*

- Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser
- Elektroversorgung, Versorgung mit Multimedien und Telekommunikation

9.1. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Für das Grundstück des Bethaniencenters beträgt die Menge 192 m³/h.

8.1.9.2. Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der ~~im Stadtgebiet ansässigen~~ öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmensträger, Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

9.10. Denkmalschutz

9.1.10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen

haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Weitere Informationen können bei den entsprechenden Ämtern eingeholt werden.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98 Jan. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

11. Flächenbilanz

Ursprünglicher Geltungsbereich	206.225,62 m²
Aufzuhebener Teil des Geltungsbereichs	23.887,87 m²
Aktueller Geltungsbereich	182.337,75 m²

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsfläche	Überbaubare Grundstücksfläche
Gewerbegebiet 1	20.070,86 m²	16.339,06 m²
Gewerbegebiet 2	13.397,44 m²	11.419,01 m²
Gewerbegebiet 3	7.648,89 m²	6.690,52 m²
Sondergebiet	120.837,71 m²	69.644,17 m²
Verkehrsflächen	12.045,99 m²	
Grünfläche 1	1.938,63 m²	
Grünfläche 2	6.396,58 m²	
Gesamt	182.336,09 m²	104.092,76 m²

10.12. Umweltbericht

10.1.12.1. Einleitung

Basierend auf der Projekt-UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20.07.04 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 des BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgefordert.

10: Halbsatz 1: BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

10.1.1: 12.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden Neubrandenburgs östlich der Bundesstraße B 96. Die Stadt Neubrandenburg hat ein Verfahren zur 1. Änderung des seit 1992 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg –Süd“ der Stadt Neubrandenburg eingeleitet. Ziel der Änderung ist die Entlassung der Bundesstraße B 96 und ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich sowie die Änderung von Nutzungsfestsetzungen und die Aktualisierung des Bebauungsplanes auf neueste Rechtsvorschriften. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist 18,5 ha groß.

Alle umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes wie die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 %, die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse mit II bzw. III und der Firsthöhen auf maximal 12 m über vorhandenem Gelände sowie die meisten nutzungsrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden dem Bestand angepasst. Demzufolge werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungen und keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine zusätzlichen, zu den durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen, Wirkungen einher.

10.1.2: 12.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

- Entsprechend dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.09 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert 01.09.13 aufgrund Gesetzes vom 06.06.13 (BGBl. I S. 1482), sind artenschutzrechtliche Belange und Belange der Eingriffsregelung zu prüfen. Die ökologische Ausgangssituation stellt den aktuellen Stand des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ dar. Alle hier aufgeführten Nutzungen und Festlegungen sind Grundlage der Betrachtungen.
- Die durch das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.02 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 02.07.13 durch Art. 1 G vom 08.04.13 I 734, bestimmten Grenzwerte sind bei der Erzeugung von Lärm und Gerüchen einzuhalten.
- Die Vorsorgegrundsätze aus § 1 zum sparsamen Umgang und Schutz des Bodens vor schädlichen Einflüssen des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V 04.07.11) sind zu beachten.
- Laut 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes Neubrandenburg aus dem Jahr 2006 sollen die Gewerbegebiete des Plangebietes zu Gewerbegebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

10.2: 12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1: 12.2.1. Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Untersuchungen

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsräumen (entsprechend Hinweisen zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landeamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999) und zu Detaillierungsgraden der Untersuchungen beruht darauf, dass in allen Wirkzonen keine zusätzlichen Wirkungen zu erwarten sind. Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes und aufgrund der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Tabelle 5: Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Untersuchungsgebiet	Detaillierungsgrad
Mensch	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Landschaftsbild	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Wasser/Boden	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Klima/Luft	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Fauna	UG= GB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalysen der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna
Flora	UG= GB	Darstellung geschützter Elemente und der derzeit vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet
Kultur- und Sachgüter	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen
Schutzgebiete	UG= GB	Prüfung bestehender Festsetzungen auf Grundlage vorhandener Unterlagen

10.2.1.1: 12.2.1.1. Bestandsaufnahme und Bewertung**10.2.1.2: 12.2.1.2. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung**

Das Bebauungsplangelände befindet sich auf der Fläche eines vorhandenen, genutzten Gewerbe- und Sondergebietes innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße B 96 und ihre Nebenanlagen. Daran schließt sich das Wohngebiet „Lindenberg Süd“ an. An die südliche und südöstliche Plangebietsgrenze bis zur Mirabellenstraße grenzt das Gewerbe- und Mischgebiet „An der Landwehr“ mit einem ca. 25 m breiten Grünstreifen und daran anschließend mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Östlich der Margeritenstraße, der Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet „Bethanienberg - Süd“ und dem Gebiet „An der Landwehr“, erstreckt sich das Wohngebiet „Steep“ zunächst mit etwa 100 m breiten Grünflächen. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich lockere Bebauung (Betrieb für Bau und Liegenschaften, Landeszentralkasse), welche laut Landschaftsplan zu einem Gebiet mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden soll. Der folgende unbebaute Landschaftsraum ist als Maßnahmenfläche zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst vorhandene Gewerbeflächen bestehend aus einer Tankstelle, zwei Autohäusern, einem Autoverleih, der DEKRA, einem Dienstleistungsbetrieb und einer Glaserei sowie das als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzte Bethaniencenter und ist durch die Immissionen dieser und der umgebenden Nutzungen vorbelastet. Die Fläche liegt inmitten von Bebauung und Zuwegungen. Die darüber hinaus gehende Umgebung ist als Stadtrand landschaftlich reizvoll. Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzungen keinen Erholungswert.

10.2.1.3: 12.2.1.3. Biotoptypen/Pflanzen

Etwa 500 m südwestlich des Plangebietes, an der Landwehr westlich der Bundesstraße B 96, beginnt das Landschaftsschutzgebiet Tollensebecken (Neubrandenburg-Stadt) und das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Das FFH-Gebiet DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ erstreckt sich mit der östlich der Bundesstraße B 96 gelegenen mit alten Eichen bestandenen Landwehr bis 500 m südlich des Plangebietes. Keines dieser Schutzgebiete wird in die Untersuchungen mit einbezogen, da die Wirkungen der 1. Änderung 2. Entwurf des Bebauungsplanes diese nicht erreichen werden.

Als Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurde von Oktober bis November 2013 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebietes kartiert und sind im Anhang 1 des Umweltberichtes „Karte der Biotoptypen“ dargestellt:

PWX – Die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten sind der südliche und südöstliche Teil der laut aktueller Festsetzung geforderten Abpflanzung an der Plangebietsgrenze, welcher zu einem gro-

Ben Teil aus Weiden zudem aus Feldahorn, Birken, Sanddorn, Wildrosen und vereinzelt Kiefern besteht sowie der nördliche Teil der laut aktueller Festsetzung geforderten Abpflanzung an der Plangebietsgrenze. Die Flächen befinden sich am Wendehammer (Birnenstraße) und auf dem östlichen eingefriedeten Grundstück der Glaserei. Die Gehölze dehnen sich zum Teil bis auf die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen aus. Am Wendehammer herrschen die Baumarten Weiden und Birnen vor; auf dem östlichen Grundstück besteht eine Mischung aus Weiden, Birken, Kiefern und anderen Koniferen.

- PHZ - Die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen sind Hainbuchenhecken an der Nordseite des Ostteiles der Mirabellenstraße und Rotbuchenhecken auf dem Tankstellengrundstück.
- PHW - Die Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten ist die Thujahecke östlich der Pfirsichstraße.
- PHY - Die Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten sind alle weiteren Gehölzflächen im Plangebiet, welche überwiegend aus niedrigen Gehölzen wie Schneebeeren, Zwergmispeln, Fingerstrauch, Kriechwacholder, Liguster, Bodendeckerrosen und Berberitzen bestehen.
- GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten sind die intensiv gemähten Freiflächen.
- OIG - Gewerbegebiet sind die Gebäude im Plangebiet.
- OVL - Straße sind die Straßen des Plangebietes.
- OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche sind die versiegelten Freiflächen außer den Straßen.
- OVF - Rad - und Fußweg.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes bilden Straßen- und Parkplatzbepflanzungen. Diese erstrecken sich entlang ~~der Bundesstraße B 96, der Erschließungsstraßen und der Stellflächen, z. T. entsprechend. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und z. T. mit davon verschiedenen Arten. Statt der ausschließlich geforderten~~ Platanen im Stellplatzbereich ~~des Bethaniencenters~~ wurden ~~außerdem entlang der Fahrgassen~~ Linden, Eichen Kastanien, Ahorn und Vogelbeere gepflanzt. Die ~~geforderte~~ Bepflanzung an der Ostseite der Bundesstraße B 96 wurde im Bereich des Plangebietes in Form ~~von drei parallelen Reihen jeweils aus Linden, Robinien und Baumhasel südlich der Mirabellenstraße und in Form einer Lindenreihe nördlich der Mirabellenstraße~~ vorgenommen. Weiterhin erfolgten Pflanzungen mit Platanen an der Pfirsichstraße, Pflanzungen mit Linden an der Mirabellenstraße, Eichenpflanzungen an der Birnenstraße und umfangreiche Hainbuchen-, Eichen- und Birkenpflanzungen entlang der befestigten Flächen auf dem Grundstück der DEKRA. Die Bäume sind alle etwa 15 bis 20 Jahre alt. Fast keines der in großer Zahl vorhandenen und relativ gut entwickelten Exemplare weist einen Stammdurchmesser von über 30 cm auf. Am dünnstämmigsten sind die Bäume auf dem Parkplatz des Bethaniencenters mit 5 bis maximal 15 cm Stammdurchmesser. ~~Die Baumreihen entlang der Bundesstraße B 96 haben einen Stammdurchmesser von etwa 20 cm.~~ Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der nördlichen Gewerbegebiete sind etwas jünger und mit 15 bis 20 cm etwas dünnstämmiger. Die Gehölze in den Plangebietsabpflanzungen sind überwiegend dünnstämmige Heister. Im Plangebiet befinden sich fünf Bäume mit einem Durchmesser von über 30 cm. Es handelt sich hierbei um eine Weide auf dem Grundstück der Glaserei, eine Weide an der Ecke der Birnenstraße, eine Vogelkirsche am Fußweg Ecke Bundesstraße B 96/Mirabellenstraße – Bethaniencenters, eine Zierkirsche auf der Grünfläche zwischen Autohaus und Bundesstraße B 96 und eine Vogelkirsche im westlichen Bereich der südlichen Plangebietsabpflanzung. Bäume, die entlang öffentlicher oder privater Verkehrsflächen stehen, stellen nach § 19 des NatSchAG MV geschützte Baumreihen oder Alleen dar und sind entsprechend im Bestandsplan gekennzeichnet. ~~Die zeichnerische Festsetzung Bäume wurden zeichnerisch zur Erhaltung dieser Bäume wird empfohlen festgesetzt.~~

Im Rahmen der landesweiten Erfassung geschützter Biotop wurden im Plangebiet zwei Bereiche kartiert. Es handelt sich hierbei um die Einordnung jüngerer Weiden an der Westgrenze des Grundstückes der Glaserei mit der Nummer NBG00674 und die eines lockeren Weidenaufwuchses im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze südlich der Mirabellenstraße mit der Nummer NBG00675 als Feldgehölze. Die Biotopypen wurden 2001 kartiert. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits der Bebauungsplan Nr. 10 und auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 16.1. Insofern war eine Einordnung der o. g. Biotop als gesetzlich geschützt nicht gerechtfertigt, da sich die Gehölze bereits in Siedlungslage befanden. Der Biotop NBG00674 war zum Zeitpunkt der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht mehr vorhanden. Der Biotop NBG00675 befindet sich innerhalb einer aktuell als Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche, für welche der Umweltbericht die Festsetzung zur Erhaltung empfiehlt.

10.2.1.4: 12.2.1.4. Tiere

Es wurden alle Gebäude ~~und alle Freiflächen~~ sowie Gehölze auf potenzielles Vorkommen von *Fledermäusen*, gebäudebrütender Vögel ~~und Fledermäuse~~ und ~~alle Freiflächen~~ sowie von *Bodenbrütern* auf potenzielles Vorkommen ~~von Bodenbrütern~~ geprüft. Weiterhin wurde eine Einschätzung der Lebensraum-situation im Plangebiet für Amphibien, Zauneidechse, Eremiten und Falter vorgenommen (Relevanzprüfung).

Tabelle 6: Orte mit Fledermauspotenzial im Plangebiet

Straße, Nr., (Flurstück)	Ort mit hohem Potenzial
Mirabellenstraße 2 (Flurstück: 318)	Bethaniencenter
Neustrelitzer Straße 125 (Flurstück: 125)	HEM-Tankstelle
Birnenstraße 1 (Flurstück: 266)	Autohaus Volkswagen
Mirabellenstraße 3 (Flurstück: 286)	Gebäude Europcar
Birnenstraße 4 (Flurstück: 285)	Autohaus Ford
Mirabellenstraße 7 (Flurstück: 214/38)	Glaserei (Flurstück: 214/39)
<i>Mirabellenstraße 7 (Flurstück 214/38)</i>	<i>Wohnhaus nördlich der Glaserei mit Nebengebäuden</i>
Mirabellenstraße 5 (Flurstück 214/37)	Grundstück des Dienstleisters

Tabelle 7: Nester der südlichen Plangebietsabpflanzung und der Lindenreihe

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>

Tabelle 8: Nester der übrigen Freiflächen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Elster	<i>Pica pica</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>

Tabelle 9: Erfasste Nester der Gebäude

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gebäude
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Mirabellenstraße 5
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Bethaniencenter

Außer in den erfassten Nestern werden weitere potenzielle Gehölzbrüter und Gebäudebrüter vermutet. Der Bestandskartierung und dem Artenschutzfachbeitrag sind weitere Ausführungen zu entnehmen.

10.2.1.5: 12.2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen verdichtetes Stadtgebiet, Gewerbe- und Sondergebietsfläche und Belastungsraum mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion.

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

10.2.1.6: 12.2.1.6. Schutzgut Landschaft/Biologische Vielfalt/Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 10.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Grundmoräne inmitten eiszeitlicher Talbildungen (Tollensetal, Lindetal). Aufgrund dieser „Talinsele“ ist der betreffende Landschaftsraum sehr bewegt. Das Plangebiet befindet sich auf einer bebauten Hochfläche, welche nach Süden ansteigt und nach Norden, Westen und Osten abfällt. Die Umgebung des Plangebietes ist im Nordosten von mit Gehölzen schwach strukturierten Grünlandflächen und ansonsten von Bebauung geprägt. Das Plangebiet ist ein mit Junggehölzen durchgrüntes Gewerbegebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. LINFOS light (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale – Landschaftsbildpotenzial“) weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Hochfläche Tannenkrug V 6 - 24“ eine geringe bis mittlere Bewertung zu. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Die Biotopstruktur des Plangebietes, bestehend aus Bebauung und durchsetzt mit jungen Gehölzen, ist in Bezug auf die Flora artenarm. Die einheitlichen Strukturen des Plangebietes und des größten Teiles seiner Umgebung sind als Lebensraum für faunistische Arten nicht optimal. Der mangelnde Verbund zwischen den Grünflächen im Plangebiet schränkt die Entwicklung einer höheren Artenvielfalt weiter ein. ~~Über das Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt.~~ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal, es wurde entsprechend PlanZV dargestellt.

10.2.1.7: 12.2.1.7. Schutzgut Boden

Der anstehende Boden im Plangebiet ist hauptsächlich Geschiebemergel. Laut Kartenportal Umwelt M-V des LUNG MV, der Karte der Bodengesellschaften im Maßstab 1 : 500.000 steht im Plangebiet Tieflehm-/Lehm-/Parabraunerde/Fahlerde/Pseudogley (Staugley) der Grundmoränen, zum Teil mit starkem Stauwassereinfluss an. Das Gelände ist eben bis flachkuppig. Der Boden des Plangebietes hat bezüglich Ertragspotential, Versickerungsfähigkeit und biotischem Entwicklungspotenzial als bebauter Bereich einen geringen Wert. Die anstehenden Bodenhorizonte sind aufgrund von Baumaßnahmen und der bestehenden Nutzungen gestört. Der Boden ist gering versickerungsfähig mit einer hohen Grundwasserschutzfunktion aber geringer Grundwasserneubildungsrate. Es stehen keine seltenen Böden an. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

10.2.1.8: 12.2.1.8. Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Umgebung des Plangebietes ist mit einem ca. 50 m nördlich, einem ca. 150 m nordöstlich gelegenen Kleingewässer, den etwa 100 m nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken sowie den etwa 500 m südöstlich gelegenen Fünfeichener Teichen relativ wasserreich.

In das oben genannte Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes geleitet, welches über den Kupfermühlengraben und den Steepengraben in den Tollensesee fließt. Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Entwässerungseinrichtungen in die Kläranlage der Stadt Neubrandenburg entsorgt.

Laut Kartenportal Umwelt M-V des LUNG MV, der Rubrik Grundwasser hat das Grundwasser einen Flurabstand von größer als 10 m und liegt auf Höhen von 35 m über HN mit einer Fließrichtung von Süden nach Norden. Im Plangebiet herrscht ein potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität des Grundwassers vor. Wegen des bindigen Deckungssubstrates ist das flurfern anstehende Grundwasser geschützt. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

10.2.1.9: 12.2.1.9. Wechselwirkungen

Der Standort der Fläche in höheren Lagen hat das Fehlen holozäner Ablagerungen zufolge. Daher weist das Plangebiet mittlere Bodenwerte und flurfern anstehendes Grundwasser auf. Für eine gewerbliche Nutzung und Nutzung als Sondergebiet war das Plangebiet daher besser geeignet als hochwertiges Ackerland. Demzufolge ist das Plangebiet derzeit bebaut und beinhaltet junge Gehölzpflanzungen mit geringer floristischer Artenvielfalt. Diese grünen Elemente und die Gebäudestrukturen bieten verschiedenen faunistischen Arten eingeschränkten Lebensraum. Auf Grund der Bebauung und Versiegelung der Fläche weist diese keine klimatische Funktion auf. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich sowie Gewerbe- und Sondergebiet und hat somit eine geringe Landschaftsbild- und Erholungsfunktion. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd. Menschliche Nutzungen wirken auf die anderen Schutzgüter beeinträchtigend.

10.2.2: 12.2.2. Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt im Vergleich zum aktuell bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegend verschiedenen Nutzungen fest. Die Planung wird voraussichtlich keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen. Die geringe Erholungsfunktion und die klimatische Funktion des Plangebietes sowie die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Kulturgüter werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Regenrückhaltebecken, den Kupfermühlengraben und den Steepengraben in den Tollensesee bleibt erhalten, da davon auszugehen ist, dass die Einleitgenehmigung bereits mit Auflagen zur Aufbereitung des einzuleitenden Regenwassers verbunden war. Das Bebauungsplangebiet ist bereits bis an die Grenzen der Zulässigkeit versiegelt. Es sind also keine weiteren Versiegelungen zu erwarten. Es können aber noch Veränderungen von befestigten und Grünlandflächen auch von Gehölzflächen mit erhöhter Lebensraumfunktion vorgenommen werden. Zudem ist es laut aktuellem Bebauungsplan möglich, Gebäude mit Lebensraumpotenzial zu beseitigen und umzubauen sowie Gehölze zu beseitigen. Die bestehende biologische Vielfalt wäre dadurch gefährdet. Diese Eingriffe werden nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht. Trotzdem sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Verboten nach §§ 18 und 19 Landesnaturschutzgesetz M-V und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen. Dies erfolgt durch Erhaltungsfestsetzungen für Alleeen und Baumreihen und erhaltungswürdige Biotope sowie durch Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie der Überprüfung potenzieller Habitate von Fledermäusen und Vögel vor Beginn von Baumaßnahmen ggf. bei gleichzeitiger Anordnung von Ersatzmaßnahmen im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes. Somit wird durch die Bebauungsplanänderung drohenden Konflikten mit dem Naturschutzrecht vorgebeugt.

10.2.2.1: 12.2.2.1. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als dynamisch beanspruchtes Gewerbe- und Sondergebiet bestehen bleiben. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen.

10.2.3: 12.2.3. Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Da keine erhöhten Versiegelungen und Immissionen durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden, erfolgt kein Eingriff der auszugleichen wäre. Maßnahmen sind zu ergreifen, um die Planungsabsicht des aktuellen Bebauungsplanes rechtsgültig zu sichern und um Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind im Textteil B des Bebauungsplanes unter „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ festzusetzen.

10.2.3.1. 12.2.3.1. Mensch

- Minimierungsmaßnahmen: - keine
 Vermeidungsmaßnahmen: - keine
 Kompensationsmaßnahmen: - keine

10.2.3.2. 12.2.3.2. Biotoptypen/Pflanzen, Luft /Klima, Landschaft/Biologische Vielfalt, Boden/Wasser

- Minimierungsmaßnahmen: - keine
 Vermeidungsmaßnahmen:

- ~~= An den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen festgesetzten Stellen, sind die vorhandenen Bäume dauerhaft erhalten. Ausfall ist laut Artenliste 2 zu ersetzen.~~
- ~~= An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen, sind Hochstämme in Art und Qualität wie die in der Umgebung vorhandenen Bäume (laut Artenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist zu ersetzen.~~
- ~~= Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken sind zu füllen und Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind Gehölze in Art und Qualität entsprechend Artenliste 1 des Umweltberichtes zu verwenden.~~
- ~~= Die Stellflächen sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) mit Platanen (Stammumfang 20 - 25 cm in 1,30 m Höhe), mit 1 Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen.~~
- = *Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).*
- *An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Hochstämme in Art und Qualität wie die in der Festsetzung 4.5 vorhandenen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*
- *Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken sind zu füllen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).*
- *Auf den Gewerbeflächen ist je 6 Stellplätze 1 Baum (s. Festsetzung 4.5.) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).*
- *Die Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten zur Bepflanzung sind in der Begründung aufgeführt. Artenliste 1 – Sträucher für Wildhecken*
 - o *Pflanzqualität: Sträucher mindestens 1x v, Höhe 60-120, mindestens 1 x v, Höhe 150-200*
 - o *Artenliste 2 – Laubbäume für Stellplätze und Ersatzpflanzungen: Hochstamm, mindestens 3x v, Stü 12-14 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).*
- *Die anzupflanzenden Gehölze (s. Festsetzungen 4.2 – 4.5) sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*
- *Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vogelarten, laut Umweltbericht, sind vor Bau- oder Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 9 Abs. 6 BauGB).*
- *Böschungen sind maximal in einen Böschungswinkel von 1 : 2 zu erstellen. Sie müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen auslaufen und sind zu begrünen. Durch diese Festsetzung soll die Standsicherheit erhöht, die Unfall- und Erosionsgefahr minimiert sowie der biologische Wert gesteigert, die Biotopstruktur des Gebietes verbessert und diese als Lebensraum für faunistische Arten gestärkt werden.*

- Kompensationsmaßnahmen: - keine

10.2.3.3. 12.2.3.3. Tiere

- Minimierungsmaßnahmen: - keine
 Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Vogelarten laut Bestandsplan zum Umweltbericht sind vor Umbau- oder Abrissarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Stellen auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen durch den Verursacher durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen: - keine

10.2.4.12.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Vorbereitung geringfügiger Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan handelt, welche ohne umweltrelevante Auswirkungen sind, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.

10.3.12.3. Zusätzliche Angaben

10.3.1.12.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

10.3.2.12.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt im Vergleich zum aktuell bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Versiegelungen und keine grundlegend verschiedenen Nutzungen fest. Eingriffe werden nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht, so dass seitens der Gemeinde keine Überwachung zu erfolgen braucht.

Bei den möglichen Maßnahmen an Gebäuden oder im Gehölzbestand mit Lebensraumpotenzial legt die zuständige Naturschutzbehörde Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen zur Umsetzung durch den Verursacher fest.

10.3.3.12.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Die Änderung verursacht keine Versiegelungen und keine erhöhten Immissionen, welche eine Kompensation verursachen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen.

Anlage 1 – Bestandserfassung Umweltbelange



ZEICHENERKLÄRUNG

-  PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
-  PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
-  PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
-  PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
-  GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten
-  OIG - Gewerbegebiet
-  OVL - Straße
-  OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche
-  OVF - Rad- und Fußweg

 Bäume eingegangen - Anpflanzgebot wird empfohlen

 Festsetzung der Flächen zur Erhaltung wird empfohlen

Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen laut Umweltbericht wird empfohlen für:

 Rt  Brutplätze der angeführten Arten

Rt, E Brutplatzpotenzial für die angeführten Arten

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

 Fledermauspotenzial hoch

 Fledermauspotenzial gering