



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 05.05.11

Drucksachen-Nr.: V/437

Beschluss-Nr.: 277/18/11

Beschlussdatum: 05.05.11

Gegenstand: **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
„Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“**
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Auswirkungen auf den neuen Landkreis

Ja

Nein

Beratung im:

07.04.11 Hauptausschuss

11.04.11 Stadtentwicklungsausschuss

20.04.11 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

14.04.11 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 23.03.11

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- | | |
|----------------|---|
| im Nordwesten: | die südliche Grenze der Friedrich-Schott-Straße, |
| im Nordosten: | Zaunverlauf bis zum Schnittpunkt der Grenze des Flurstückes 11/43, anschließend Zaun auf der Flurstücksgrenze 11/43 bis zum Flurstück 11/42 der Flur 3, Gemarkung Weitin, |
| im Süden: | die südliche Grenze der Flurstücke 11/39, 11/43 der Flur 3 und 30/5, 32/3 der Flur 2, Gemarkung Weitin, |
| im Südwesten: | die südwestliche Grenze der Flurstücke 6/21, 11/43 und 11/39 der Flur 3, Gemarkung Weitin |

wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

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

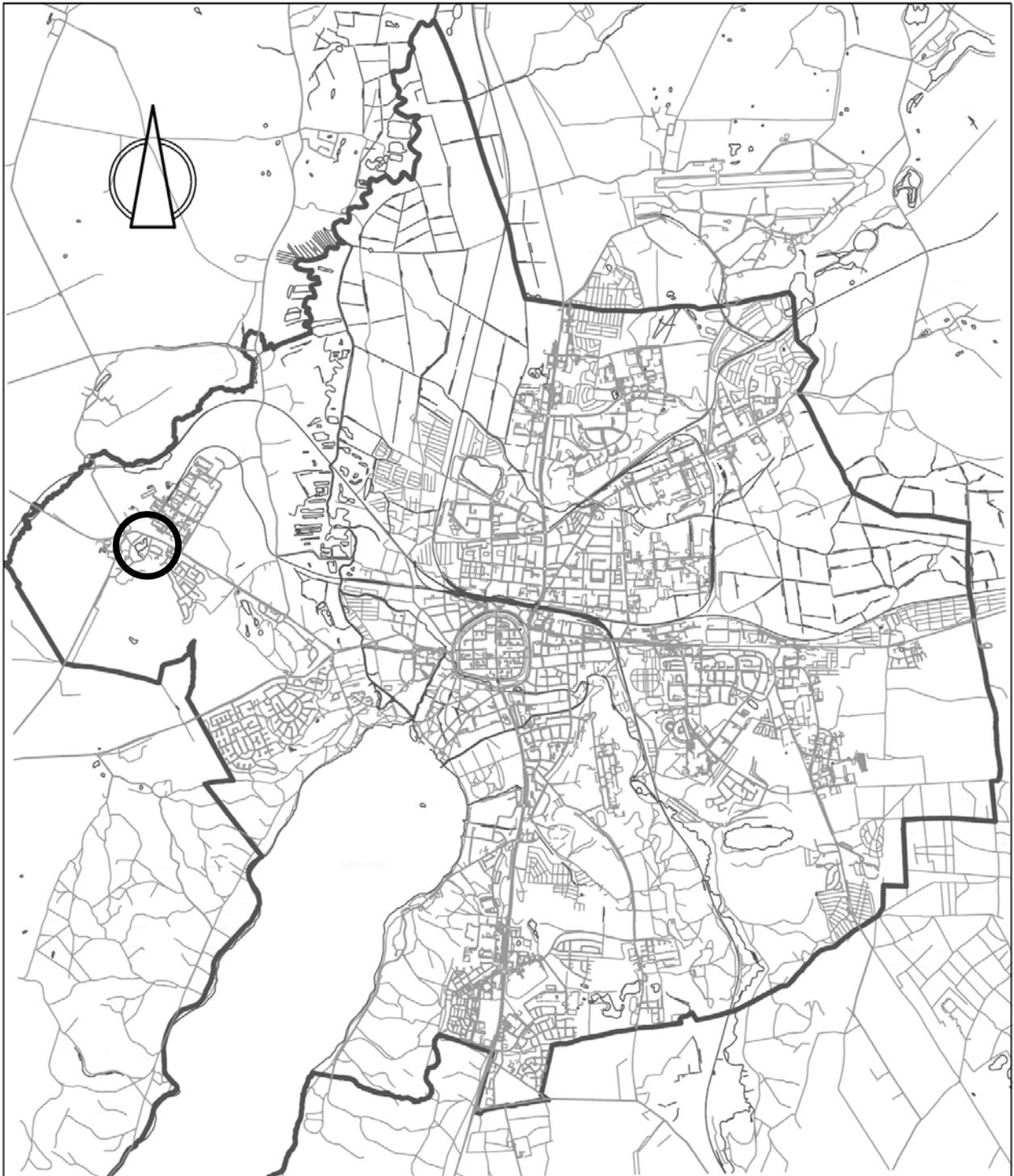
Finanzielle Auswirkungen:

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:

Die Planungsziele sind erreicht, so dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden kann. Mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger der Stadt Neubrandenburg tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ in Kraft.

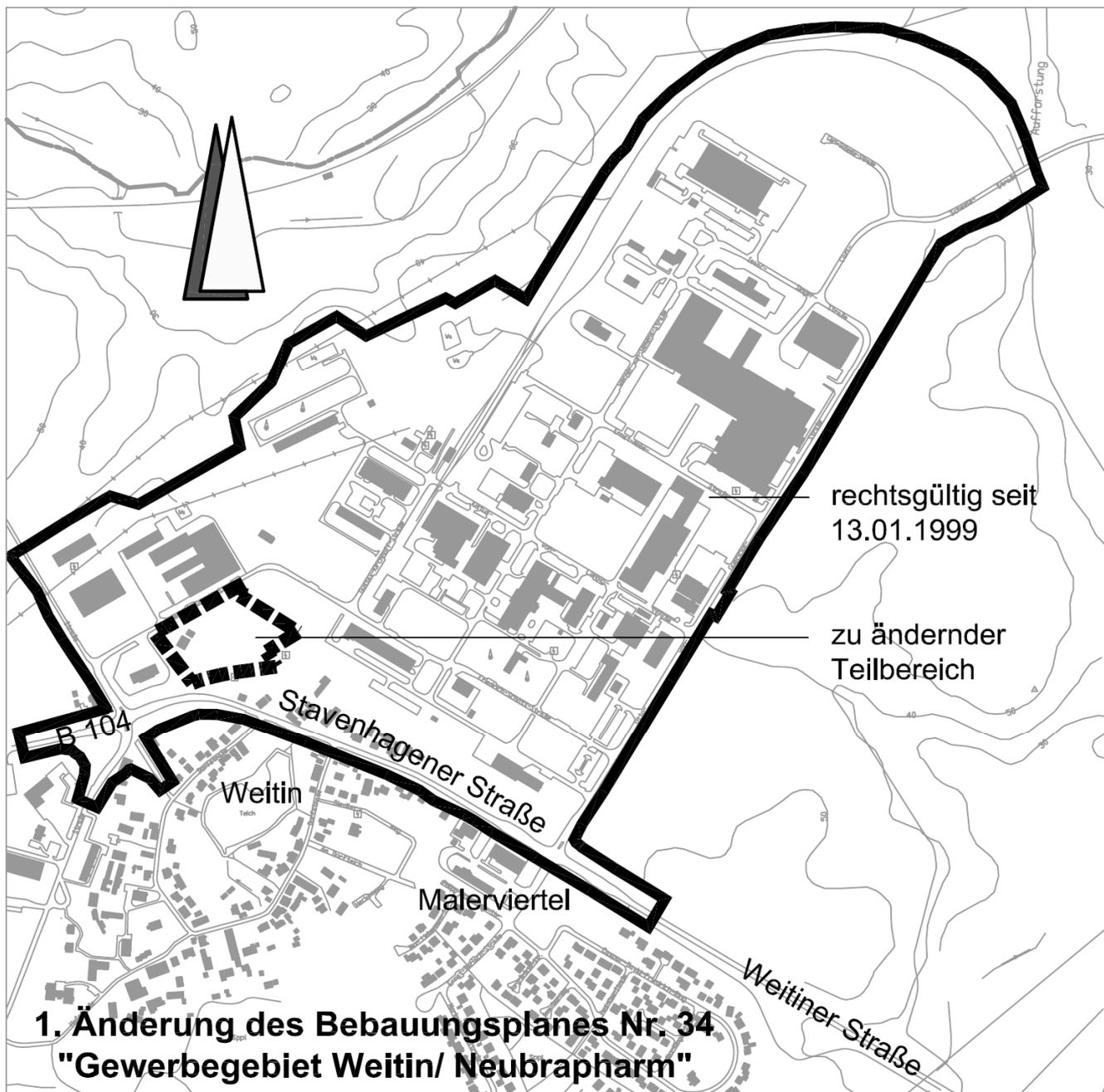
Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

B E G R Ü N D U N G



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“

Stand: Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Verkehrskonzept
 - 6.4.1 Ruhender Verkehr
 - 6.4.2 Fließender Verkehr
 - 6.4.3 Fußgängerverkehr
 - 6.4.4 ÖPNV-Erschließung
 - 6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
 - 6.6 Hinweise
- 7 Grünordnung**
 - 7.1 Geschützte Bäume und besonders geschützte Tierarten
- 8 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 9 Immissionsschutz**
- 10 Ver- und Entsorgung**
 - 10.1 Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser
 - 10.2 Löschwasserversorgung
 - 10.3 Elektroversorgung
 - 10.4 Gasversorgung
 - 10.5 Multimedia und Telekommunikation
 - 10.6 Leitungsrecht
- 11 Denkmalschutz**
- 12 Flächenbilanz**

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 26.06.08 beschlossen, eine Teilfläche im Geltungsbereich des seit 13.01.99 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ zu ändern. Dem vorausgegangen war eine Untersuchung verschiedener Varianten für einen verbrauchernahen Einzelhandelsstandort. Seit der Schließung des Citti-SB-Warenhauses ist die verbrauchernahe Versorgung der Bereiche Weitin und Malerviertel nicht mehr gesichert. Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort neben „Truck Stop“ optimal und für die Nahversorgung der **ca. 1.300 Einwohner sowie der Arbeitskräfte im Gewerbegebiet (1331)** im Stadtgebietsteil geeignet.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der Hinweise eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese wurde Grundlage bzw. Bestätigung für die Auswahl des Standortes für verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebietsteil Weitin.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 1 ha als Sondergebiet (SO) Einzelhandel genutzter Flächen geschaffen.

Die Änderung dieses Teilbereiches erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- 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 durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 378)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

2.2 Planungsgrundlagen

Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg:

Stand Topografie:	August 2007 – Januar 2010
Stand Kataster:	August 2010
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab:	1 : 500

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten: die südliche Grenze der Friedrich-Schott-Straße,
- im Nordosten: Zaunverlauf bis zum Schnittpunkt der Grenze des Flurstückes 11/43, anschließend Zaun auf der Flurstücksgrenze 11/43 bis zum Flurstück 11/42 der Flur 3, Gemarkung Weitin,
- im Süden: die südliche Grenze der Flurstücke 11/39, 11/43 der Flur 3 und 30/5, 32/3 der Flur 2, Gemarkung Weitin,
- im Südwesten: die südwestliche Grenze der Flurstücke 6/21, 11/43 und 11/39 der Flur 3, Gemarkung Weitin.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der **5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10)**. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen, da nur in diesem Bereich eine verbrauchernahe Versorgung abgesichert werden kann.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

- Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg. Sie wird gegenwärtig nicht genutzt.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserfassung „Krappmühle“ Neubrandenburg, Trinkwasserschutzzone III B. Die bestehenden Entwässerungsanlagen wurden stillgelegt. Lediglich die MS- und NS-Kabel werden genutzt.
- Innerhalb des Gebietes gibt es keine nennenswerten Höhenunterschiede. Das Gelände weist eine gleichmäßig verlaufende Topografie auf.
- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale **bekannt**.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung einer Fläche für den Einzelhandel.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wie auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB stellen klar, dass Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zu diesem Zweck wurde eine fundierte Auswirkungsanalyse für die Bebauungsplanänderung im Stadtteil Weitin erstellt.

Der Standort ist in der begutachteten Version als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte, bestehende Magnetbetriebe und zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht ermittelt worden!

Die städtebauliche Integration ist für den gut sichtbaren Standort nachweisbar. Gutachterlich ist von der Schaffung eines integrierten Standortes zu sprechen, der in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden ist und zugleich als „Scharnierstandort zwischen Wohnort und Gewerbegebiet fungiert. Dieser Standort wertet den Stadtteil deutlich auf und stärkt die wohnungsnahen Versorgung. Der geplante Betriebstyp bringt eine deutliche Verbesserung der Angebots- oder Sortimentsstruktur mit sich. Eine Strukturstärkung oder Versorgungsverbesserung (qualitativ) ist zu erkennen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg, die Struktur- und Ansiedlungspolitik der vergangenen Jahre sowie die investierten Städtebaufördermittel werden von der Entwicklung im Stadtteil Weitin nicht unterlaufen. Die Ordnung der Zentren wie auch deren aktuelle Struktur wird keinen Schaden durch die Etablierung des geplanten Projektes nehmen. Der Abwägungsschwellenwert (10 % Umsatzzumlenkung) für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird in keinem Fall überschritten. Dabei sind zudem keine bis nur geringe Umsatzzumlenkungen von bestehenden Magnetbetrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Conclusio

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Nahversorgungsstandorte bei der geplanten Entwicklung des Standortes in Weitin zu erwarten. Er ist in seiner Form und räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe für die verbraucher-nahe Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Lage des Stadtteils Weitin (ehemals Ortsteil Weitin und Malerviertel). Das nächste Nahversorgungszentrum (Broda) befindet sich ca. 3,5 km entfernt. Ein Stadtteil-versorgungszentrum (Oberbach) ist ca. 3,7 km entfernt. Insofern ist gegenwärtig eine verbraucher-nahe Versorgung nicht gegeben.

Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen **Bedarfes lt. Neubranden-burger Liste:**

- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse**
- **Drogeriewaren und Apothekenbedarf**
- **Schreib- und Papierwaren**
- **Zeitungen und Zeitschriften**

Unzulässig sind zentrenrelevante Sortimente, um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich insbesondere der „Innenstadt“ zu vermeiden.

Neubrandenburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer <i>(und jeweils unter- geordnete)</i>	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel <i>(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reform- waren (52.27.1))</i>	52.1 52.2	A, B, C, D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A, B, C, D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apothekenbedarf (52.31.0)	52.31 52.33.2	A, B, C, D
Schreib- und Papierwaren <i>Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkar- ten, Globen, Formulare (52.47.1)</i>	52.47.1	A, B, C, D
Zeitungen und Zeitschriften <i>Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)</i>	52.47.3	A, B, C, D

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,7 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Für die verbrauchernahe Versorgung sind zulässig:

- **Einzelhandelsbetrieb** max. 800 m² Verkaufsfläche einschließlich Backwarenschop
- Drogeriefachmarkt max. 300 m² Verkaufsfläche

Die max. Firsthöhe (FH) von 11 m wurde aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

6.4 Verkehrskonzept

6.4.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze wurden im Rahmen der komplexen Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet bereits in der Friedrich-Schott-Straße realisiert. Die notwendigen Stellplätze (ca. 100) für den geplanten Einzelhandelsstandort sind auf dem ausgewiesenen Baufeld abzusichern.

6.4.2 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Friedrich-Schott-Straße abgesichert. Die Grundstückszufahrt ist außerhalb der geschützten Baumreihe (§ 27 Abs. 1 LNatG M-V), wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, einzuordnen. Somit wird eine Ausnahme vom gesetzlichen Alleenschutz nicht erforderlich.

6.4.3 Fußgängerverkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes ist über die Fußgängerquerungen an den Knotenpunkten B 104/Otto-von-Guericke-Straße/Barlachstraße und B 104/L 27/MSt 26 abgesichert. Eine Querungshilfe für Fußgänger zur sicheren Erreichbarkeit der Bushaltestelle wird als notwendig erachtet und würde auch für die Erreichbarkeit des Nahversorgers sowie anderer Einrichtungen auf der nördlichen Seite der OD Weitin sinnvoll sein. Die Einordnung einer Querungshilfe ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie sollte bei dem Ausbau der Ortsdurchfahrt B 104 vom Straßenbaulastträger berücksichtigt werden.

6.4.4 ÖPNV-Erschließung

Die ÖPNV-Erschließung ist mit der Haltestelle „Weitin Dorf“ in der Nähe des Verbrauchermarktes gesichert. Sie wird von der Linie 10 des Stadtbusverkehrs und vier Linien des Regionalbusverkehrs angefahren.

6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Dachform wird als Satteldach (SD) festgesetzt, um eine Anpassung an die nähere Umgebung zu erreichen.

6.6 Hinweise

Vom 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 (Verm-KatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7 Grünordnung

Unmittelbar im Westen des bestehenden Gewerbegebietes „Weitlin/Neubrapharm“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Malliner Bach und Seenkette“ an, welches aufgrund seiner reichen Naturausstattung und seiner Bedeutung für Flora und Fauna zum überwiegenden Teil vom FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ überlagert wird. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von bis zu 160 m zu diesem FFH-Gebiet. Weil in dem bereits festgesetzten Gewerbegebiet lediglich eine Baulücke mit Änderung der Nutzungsart von Gewerbe- zu Sondergebiet geschlossen werden soll, sind Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

Östlich grenzt der Änderungsbereich an die Schutzzone III A der Trinkwasserfassung „Krappmühle“ an. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

In der Karte der Biotoptypen sind innerhalb des Änderungsbereichs Freiflächen des Siedlungsbereichs mit einem Feldgehölz (überwiegend) nicht heimischer Baumarten mit relativ geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen ausgegrenzt. Vergleichbare Biotopstrukturen (ruderalisierte Freiflächen und Brachflächen des Siedlungsbereichs) befinden sich in unmittelbarer Nähe auf den noch nicht bebauten Gewerbearealen sowie am westlichen Rand des Gewerbegebietes.

Der Änderungsbereich wurde im September 2008 auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten sowie auf gesetzlich geschützte Bäume überprüft. Der Bereich wird von brachliegenden Freiflächen mit Biotopstrukturen aus ruderalen Hochstaudenfluren, Gehölzaufwuchs und einzeln stehenden Bäumen eingenommen. Im südöstlichen Areal befindet sich ein dicht gewachsenes Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Eschenahorn). Das nordöstliche Plangebiet wird von einem überwiegend aus Weiden bestehenden Gehölzsaum begrenzt. Im Bereich einer ehemaligen Klärgrube haben sich Gebüsche aus Eschenahorn, Pappeln, Weiden und verwilderten Ziergehölzen ausgebreitet.

7.1 Geschützte Bäume und besonders geschützte Tierarten

Die Friedrich-Schott-Straße wird von einer nach § 19 LNatG M-V geschützten Pappelreihe gesäumt, die jedoch bereits außerhalb des Plangebietes liegt. Da sich **westlich** der Baumreihe eine Zufahrtsmöglichkeit befindet, wird davon ausgegangen, dass die Baumreihe erhalten werden kann. Nach § 18 LNatSchG M-V sind zudem Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm gesetzlich geschützt. Eine geschützte Baumweide mit einem Stammumfang von ca. 2,25 cm im nördlichen Plangebiet wurde dementsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Zwei weitere geschützte Baumweiden sind knapp außerhalb des Plangebietes an der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

Die besonnten Freiflächen sind Lebensraum einiger Exemplare der Zauneidechse. Für Lebensstätten von Fledermäusen gibt es keine Hinweise. Potenzielle Lebensstätten, wie Baumhöhlen oder geschützte Nischen in der vorhandenen Bauruine, sind nicht vorzufinden. Im September 2008 durchgeführte Untersuchungen in den Gehölzbiotopen haben außerdem keine Hinweise auf eventuelle Nistplätze von Vögeln ergeben. Jedoch wurden in der Bauruine **zwei Nester** der Rauchschwalbe vorgefunden.

Besonders geschützte Tierarten im Plangebiet i. S. v. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG					
Tierart	Bemerkung	BArtSchV	VogelSchRL	FFH-RL IV	RL M-V
Zauneidechse	einzelne Individuen	SS		X	2
Rauchschwalbe	2 Nester in Bauruine	§	X		-
Gebüsch-/Bodenbrüter	(nicht vorgefunden)				

Abkürzungen

BArtSchV/§:	Bundesartenschutzverordnung/besonders geschützte Art
BArtSchV/§:	Bundesartenschutzverordnung/streng geschützte Art
VogelSchRL:	europäische Vogelart i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
FFH-RL IV	Anhang IVa der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
RL M-V/2	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern/stark gefährdete Art

Die in der Tabelle aufgeführten Tierarten unterliegen den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG. Nach 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet vorkommende Arten) und Tierarten nach Anh. IV FFH-RL (Zauneidechse) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für die Vorkommen betroffener Vogelarten im Plangebiet sind aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. **Zusätzliche Vogelnistplätze wurden nicht vorgefunden. Der Abriss der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude wurde im Winter 2010 durch das Städtische Immobilienmanagement (SIM) vorgenommen. Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen der Rauchschwalbe sind durch den Verursacher drei Nisthilfen für Schwalben an den geplanten Gebäuden oder an einem anderen geeigneten Platz anzubringen.**

Für die stark gefährdete Art Zauneidechse befinden sich am Rand des Gewerbegebietes großflächig Lebensräume großer bis sehr großer Bedeutung. Die Bedeutung des relativ „verinselt“ liegenden Plangebietes sowie vergleichbarer Biotop im Gewerbegebiet ist dagegen für die Art relativ gering und besonders dadurch zu erklären, dass die Umgebungspopulation auf das Gewerbegebiet ausstrahlt. Eine Gefährdungssituation für die lokale Zauneidechsenpopulation im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG ist somit durch das Vorhaben nicht gegeben.

Hinweise für den Vorhabenträger zu naturschutzrechtlichen Vorschriften:

Der Kronen- und Wurzelbereich der geschützten Weiden an der westlichen Grundstücksgrenze, knapp außerhalb des Planungsgebietes, ist vor bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Soweit eine Beseitigung oder Beeinträchtigung geschützter Bäume nicht vermeidbar ist, ist unter den in § 26a Abs. 6 LNatG M-V genannten Voraussetzungen vom Investor ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Die geschützte Pappelreihe ist zu erhalten. Die für das Bauvorhaben

erforderlichen sonstigen Gehölzfällungen sind im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober **bis zum 28. Februar vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).**

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde eine Gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros Grünspektrum eingeholt, deren Ergebnisse im Text (Teil B) durch nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

- **Als Ausgleich für den Verlust der Brutplätze der Rauchschwalbe sind künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1 : 1,5 (= 3 Nisthilfen) an den geplanten Gebäuden anzubringen. Ort und Art der Ausgleichsmaßnahme sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.**
- **Auf den privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölze und Brachen zum Zwecke des Reptilienschutzes zu erhalten. Gehölzrodungen oder die Mahd der Brachflächen sind unzulässig. Die Randbereiche der südöstlichen Brachfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die inneren Brachflächen sind offen zu lassen.**
- Zur Gliederung der Pkw-Stellplätze ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Zur Vermeidung einer möglichen Tötung besonders geschützter Tierarten (Rauchschwalbe, Zauneidechse) und Beachtung des Artenschutzes werden die Empfehlungen eingeholter gutachterlicher Stellungnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen der Rauchschwalbe sind an den geplanten Gebäuden künstliche Nisthilfen anzubringen. Unter Berücksichtigung vorgefundener Biotopstrukturen **und Einzelfunde der Zauneidechse** wird der Weidensaum entlang der nordöstlichen Plangrenze mit einer Breite von 7 m sowie eine Grünfläche am südöstlichen Rand des Planungsgebietes als **private Grünfläche** und als Fläche **zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, besonnte Brachflächen sind als Lebensraum der Zauneidechse zu erhalten. Zur besseren Abschirmung der südöstlichen Grünfläche vor dem Gewerbebetrieb sollen die Randbereiche mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Festsetzung von Einzelbäumen im Bereich geplanter Pkw-Stellplätze dient der Gliederung und Belebung des Ortsbildes (Stadteingangsbereich, Rand zur Dorflage Weitin).**

Planungsgrundlagen

- Landschaftsplan, Arbeitsstand vom August 2008
- Karte der Biotoptypen, August 2008
- Ortsbegehungen, Bestandsbeschreibung/Erfassung und Vermessung vorhandener Gehölze (Praktikantin Frau Körsten, 02.09.08), Erfassung der Vogelnistplätze (UNB, 19.09.08)

8 Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Sinne § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Immissionsschutz

Für das im Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel (SO) ausgewiesene Baugebiet (genauer für die darin bebaubaren Teilflächen von etwa 2.500 m²) ist gemäß § 11 der BauNVO der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von 60/40 dB(A) pro Quadratmeter TAG/NACHT als Höchstwert festgesetzt.

Die überschlägige schalltechnische Berechnung verfolgte das Ziel, festzustellen, ob die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Ausweisung von Einzelhandelsflächen zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führt bzw. mit welchen Festsetzungen/Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht zum Schutz der Nachbarschaft vor schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden kann.

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 (5) BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung der Lärmemission gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan. Dies ist insbesondere für die Neuausweisung von gewerblichen Flächen in der Nachbarschaft zu bestehenden bzw. ebenfalls geplanten Wohnstandorten geboten.

Dementsprechend ist für einen Verbrauchermarkt mit etwa 100 Stellplätzen, Lieferverkehr, Lüfteranlagen etc. ein Gesamt-Schallleistungspegel von etwa 95 dB(A) zu erwarten, der auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche/Änderungsfläche des Bebauungsplanes gemäß der Beziehung

$$L''_{WA} = \text{IFSP} = L_{WA,r,\text{gesamt}} - 10 \log (s/1 \text{ m}^2)$$

umzurechnen ist. Bei einer Größe der bebauten Fläche von etwa 2.500 m² ist der IFSP auf 60/40 dB(A) TAG/NACHT festzusetzen. Zu beachten ist einerseits, dass bei einer größeren Grundstücksfläche der IFSP nach der logarithmischen Beziehung (Halbierung der Fläche + 3 dB(A)/m²), Verdoppelung der Fläche – 3 dB(A)/m²) anzupassen ist.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich auf den Rand des Geltungsbereiches bezogen

- IO 1 - westlich in einem Abstand von etwa 130 m Wohnbebauung im Außenbereich (Beurteilung wie MI),
- IO 2 - westlich in einem Abstand von etwa 30 m eine Raststätte „Truck Stop“ (Beurteilung wie GE),
- IO 3 - südöstlich und nordöstlich der B 104/Stavenhagener Straße in einem Abstand von etwa 50 m ein Wohnhaus (Stavenhagener Straße Nr. 20 - Beurteilung wie WS gemäß Bebauungsplan Nr. 34),
- IO 4 - südöstlich und südlich der B 104/Stavenhagener Straße in einem Abstand von etwa 65 m ebenfalls Wohnhäuser (Beurteilung wie W gemäß Flächennutzungsplan)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Verbindung mit den Orientierungsrichtwerten der DIN 18005 in der nächsten schutzbedürftigen Nachbarschaft (IO 3 und IO 4) für

$$W_{T/N} \text{ bzw. } W_{St/N} \quad \mathbf{55/40 \text{ dB(A)}}$$

sind einzuhalten und mit dem Bauantrag ist ein Nachweis darüber zu erbringen.

Dies gilt insbesondere bis zur Umverlegung der Stavenhagener Straße und das damit zu errichtende Lärmschutzbauwerk. Darüber hinaus sollten die Mindestabstände zu den einzelnen Schallquellen eingehalten werden:

- ➔ **Lüfteranlage** mit LWA,r ^ 60 dB(A)
- Zielpegel NACHT ^ 40 dB(A) in der NACHT
- Differenz zum Zielpegel ^ 20 dB(A)
- Mindestabstand IO-Quelle ≈ **10 bis 20 m**

- **Parkplatz** mit 100 Stellplätzen LWA ≈ 92 dB(A)
 Zielpegel TAG ^ 55 dB(A) i.d. NACHT
 Differenz zum Zielpegel ^ 37 dB(A)

Mindestabstand IO-Quelle ≈ **80 bis 100 m**

- **Parkplatzzufahrt** LWA ≈ 73 dB(A)
 Zielpegel TAG ^ 55 dB(A) i.d. NACHT
 Differenz zum Zielpegel ^ 18 dB(A)

Mindestabstand IO-Quelle ≈ **10 bis 20 m**

- **Lieferverkehr** LWA ≈ 84 dB(A)
 Zielpegel TAG ^ 55 dB(A) in der NACHT
 Differenz zum Zielpegel ^ 29 dB(A)

Mindestabstand IO-Quelle ≈ **30 bis 40 m**

Für das Vorhaben ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der IFSP bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzufordern. Ist im Nachweisverfahren die Einhaltung der IFSP bzw. Immissionsrichtwerte nicht möglich, sind weitere Maßnahmen (z. B. Anordnung der relevanten Lärmquellen hinter Schall abschirmende Gebäude, größtmögliche Abstände zwischen Wohnbebauung und einzelnen Lärmquellen, Einschränkung der Nutzungszeit oder Beeinflussung im Betriebsablauf wie beispielsweise Anlieferzeiten, aktive Lärmschutzmaßnahmen etc.) lärmtechnisch zu untersuchen und anzuordnen. Bei Nichteinhaltung der IFSP oder Immissionsrichtwerte sind die Errichtung oder der Betrieb der Anlage nicht genehmigungsfähig.

Auf den oben genannten Baufeldern dürfen nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die den angegebenen IFSP pro Quadratmeter (L^w) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WS von **55/40 dB(A) TAG/NACHT** nicht überschreiten.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die auf dem Grundstück befindliche, ehemalige Grundstücksentwässerungsanlage wurde bereits am westlich des Grundstückes vorhandenen Schacht 150821538 verschlossen. Die vorhandene Kläranlage ist damit außer Betrieb. Die ungenutzten Entwässerungsanlagen sind zurückzubauen. Die Entsorgung für die geplante Bebauung ist durch Anschluss an die Entwässerungsanlagen (Abwasser, Regenwasser) in der Friedrich-Schott-Straße möglich. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist in diesem Baugebiet (GRZ 0,7) nicht möglich.

Konkrete Aussagen zum Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem sind durch den Versorgungsträger erst nach Vorlage eines Entwässerungsantrages mit Mengenangaben möglich.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist ein Pflanzabstand entsprechend DIN 18920 von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und der Außenkante von Leitungen einzuhalten. Weiterhin ist ein Hilfsblatt ATV-H162 zu beachten.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen Leitungen in der Friedrich-Schott-Straße hergestellt werden. ***Die vorhandene Trinkwasserhausanschlussleitung PE-HD d 63 ist vor Baubeginn vom Trinkwasserversorgungssystem zu trennen.***

Die konkrete technische Anbindung wird nach Vorlage der Bedarfswerte des zukünftigen Nutzers bestimmt.

10.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Es ist eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. **Im Plangebiet kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist über Zisternen, Löschwasserbrunnen usw. abzusichern.** Darüber hinaus ist durch Grundstückseigentümer bzw. Betreiber die Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrstellplätze entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu sichern.

10.3 Elektroversorgung

Über das Grundstück verlaufen MS- und NS-Kabel, die zu erhalten bzw. in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umzuverlegen sind. Die vorhandene Transformatorenstation, südlich des Grundstückes wird durch eine Kompakttransformatorenstation ersetzt. Über diese Station wird dann auch das geplante Vorhaben erschlossen. Der Standort ist nicht innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

10.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas kann über die vorhandenen Leitungen in der Friedrich-Schott-Straße hergestellt werden. Die konkrete technische Anbindung wird nach Vorlage der Bedarfswerte des zukünftigen Nutzers bestimmt.

10.5 Multimedia und Telekommunikation

Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG befinden sich außerhalb nördlich des Plangebietes an der Friedrich-Schott-Straße, so dass bei Bedarf die Versorgung von dort aus gewährleistet werden kann.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Leitungsrohr, das mit einem Lichtwellenleiterkabel bestückt ist. Es befindet sich im gleichen Verlauf wie die Hochdruckgasleitung und ist damit gleichfalls mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind zu beachten.

10.6 Leitungsrechte

Auf den mit „Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen haben die öffentlichen Versorgungsträger das Recht, Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und gegebenenfalls zu sanieren. Eine Umverlegung ist in Absprache mit diesen möglich.

Die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes Einzelhandel ist gesichert.

11 Denkmalschutz

11.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Baudenkmale

keine

12 Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel	8.875 m ²
Grünfläche	965 m ²
Gesamtfläche	9.840 m² = ca. 1 ha