



öffentlich

Sitzungsdatum: 08.12.16

Drucksachen-Nr.: VI/578

Beschluss-Nr.: 396/22/16

Beschlussdatum: 08.12.16

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 22 „Johannesstraße“, 2. Änderung  
(einfacher Bebauungsplan)**  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	10.11.16	Hauptausschuss
-------------------------------------	----------	----------------

<input checked="" type="checkbox"/>	14.11.16	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
-------------------------------------	----------	---

<input checked="" type="checkbox"/>	24.11.16	Hauptausschuss
-------------------------------------	----------	----------------

<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
--------------------------	--	--

<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss
--------------------------	--	-----------------

<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
--------------------------	--	-----------------

<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss
--------------------------	--	----------------------------

<input type="checkbox"/>		
--------------------------	--	--

<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss
--------------------------	--	-------------------

<input type="checkbox"/>		
--------------------------	--	--

Neubrandenburg, 19.10.16

Silvio Witt  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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  | durch die Ravensburgstraße  |
| im Osten   | durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“  |
| im Süden:  | durch die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk  |
| im Westen: | durch die Flurstücke 826; 845/3; 845/6; und Verlängerung der Flucht über die Johannesstraße (Flur 12); die Flurstücke 842/9 und 842/10; Teilstück aus 843/13 bis in Höhe des Flurstücks 313/92 (Flur 11), |

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:**

keine

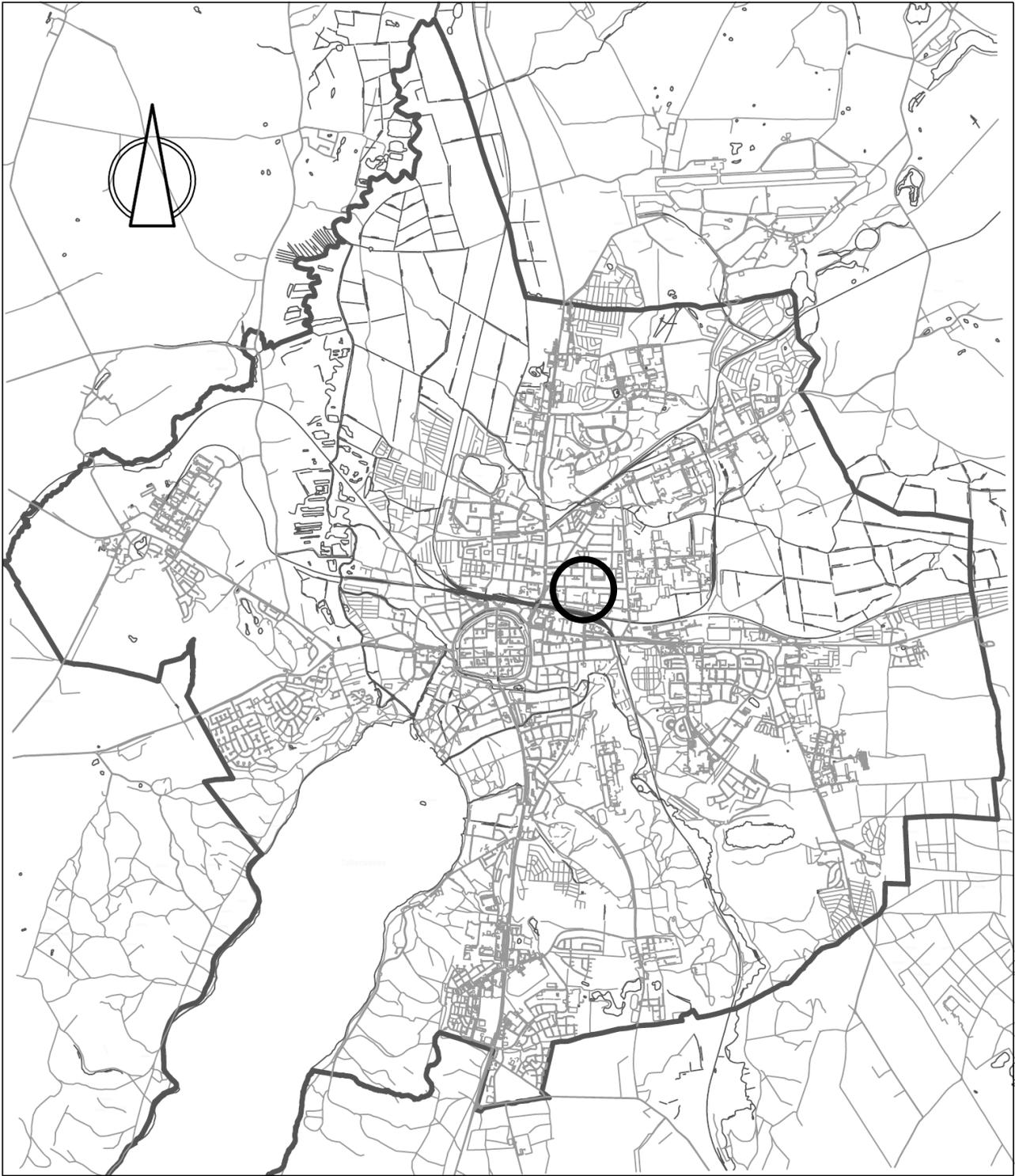
**Veranlassung:**

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

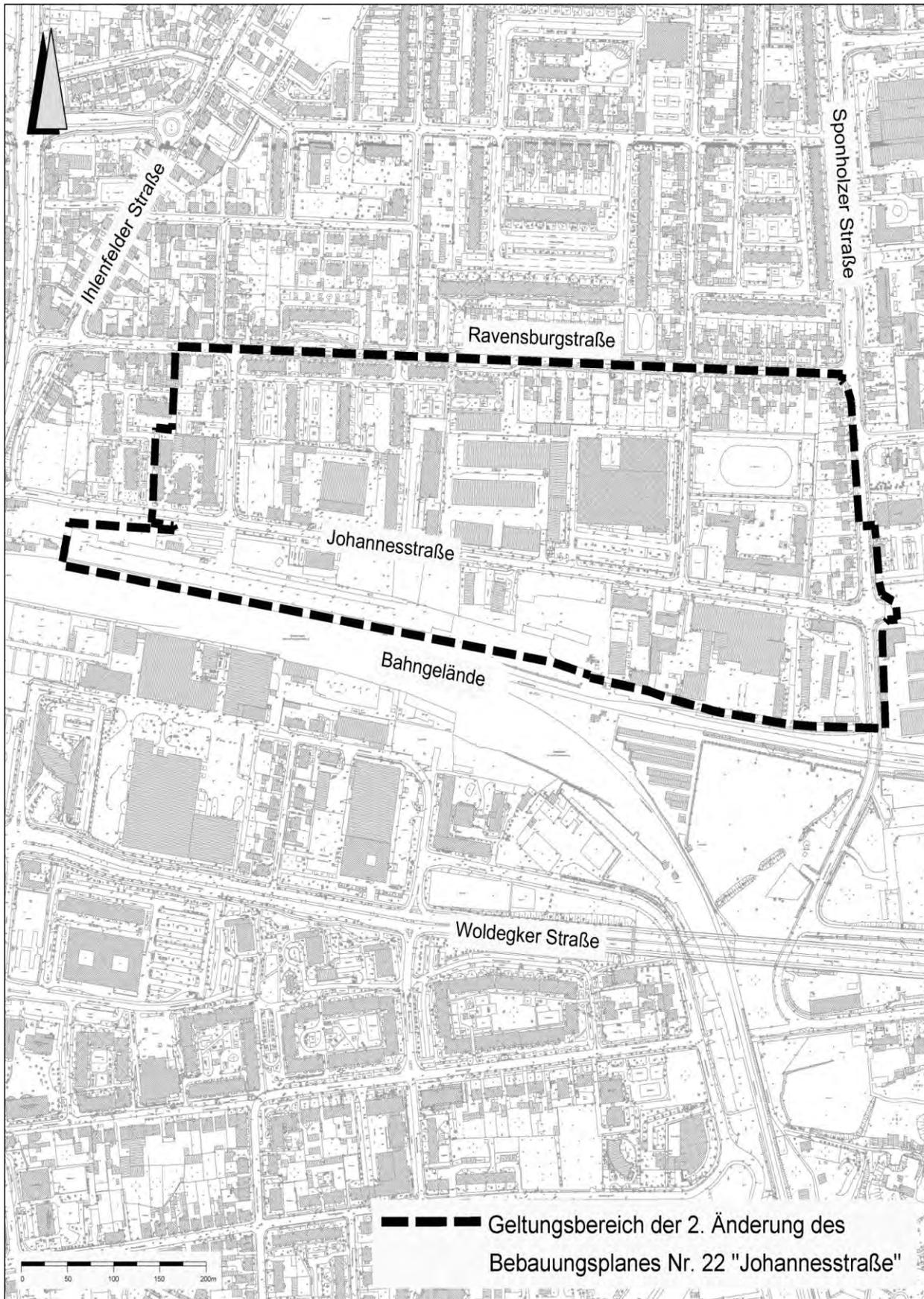
## Übersichtsplan 1

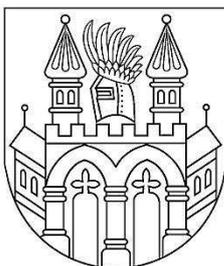
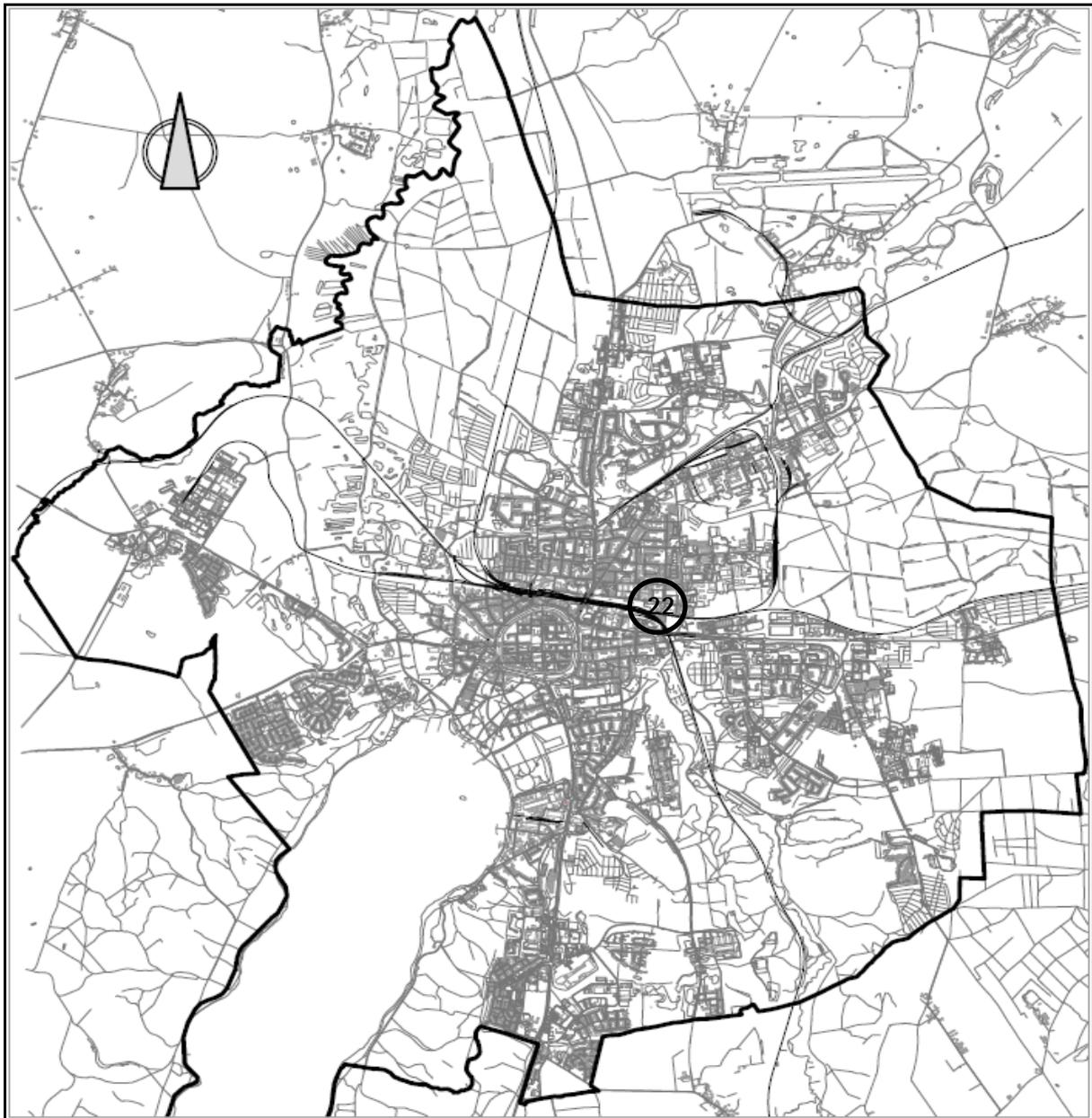


# STADT NEUBRANDENBURG

2.Änderung des einfachen  
Bebauungsplanes Nr. 22  
„Johannesstraße“

# Übersichtsplan 2





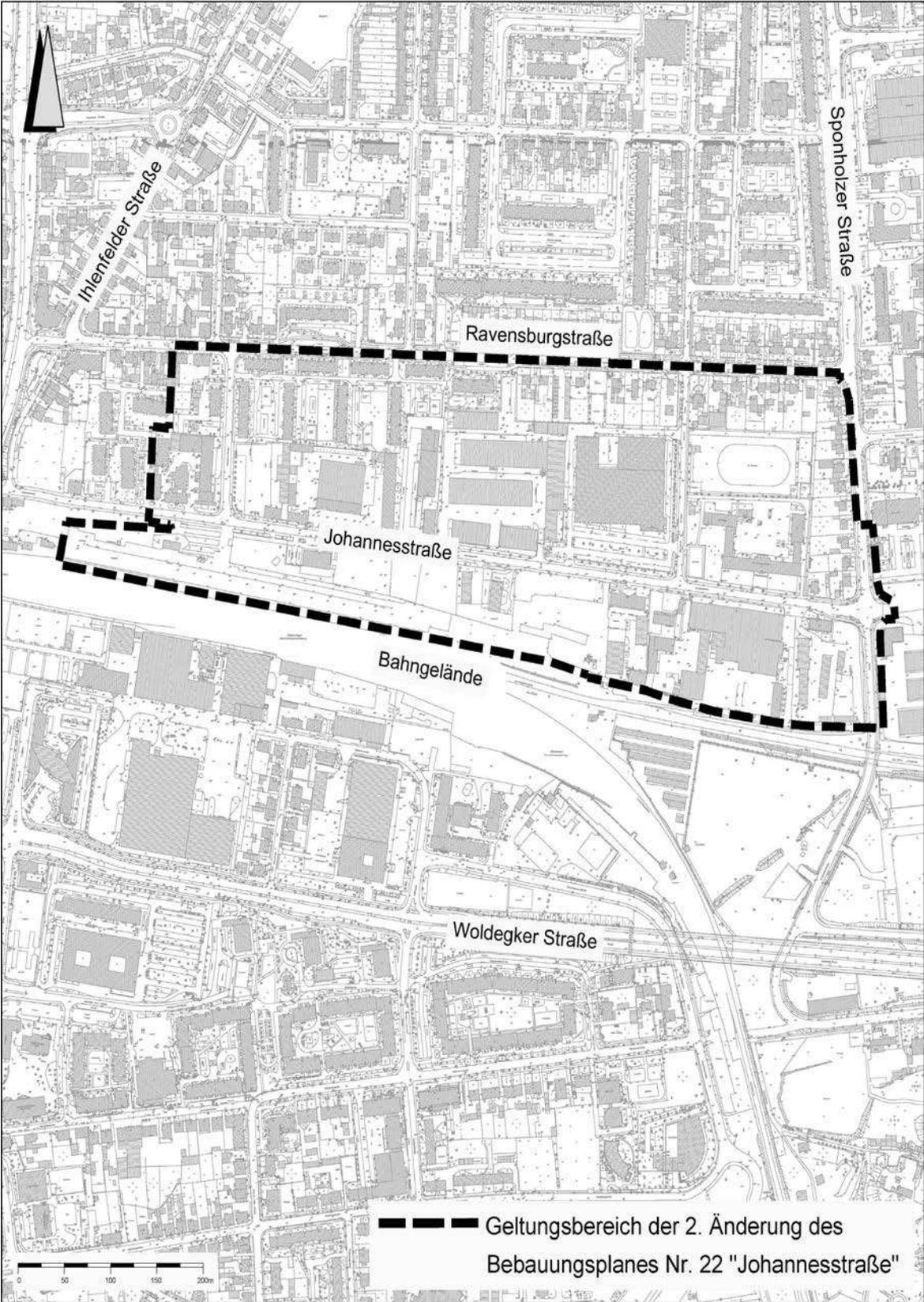
# STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22  
(einfacher Bebauungsplan)

## „Johannesstraße“

Begründung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



## **Begründung zur 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“**

Stand: Entwurf Oktober 2016

### **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 Planungsgebietes**
  
- 6      Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 6.1    Städtebauliches Konzept
  - 6.2    Art der baulichen Nutzung
  
- 7      Flächenbilanz**
  
- 8      Umweltbericht**
  
- 9      Anlage: Neubrandenburger Liste**

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Das Einzelhandelskonzept sowie Anträge von Grundstückseigentümern waren 2012 Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes. In der Vergangenheit gab es wiederholt Anfragen zur Nutzung des Gebäudes des ehemaligen Lebensmittelmarktes (Johannesstraße 12). Da die Anfragen den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprachen, mussten sie abgelehnt werden. Die ursprüngliche geplante Wiederaufnahme der Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs im Plangebiet wurde bisher nicht umgesetzt.

Im Zuge eines Eigentümerwechsels wurden das zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes avisierte Grundstück sowie das angrenzende Grundstück (ehemaliger Getränkehandel) verkauft.

Diese Grundstücke sollen nunmehr einer einheitlichen Gebietskategorie zugeordnet werden. Die Abgrenzung der Nutzungsarten wird den neuen Eigentumsgrenzen angepasst. Somit wird das Baufeld, das für einen Nahversorger vorgesehen war und ist, vergrößert. Gleichzeitig soll das mögliche Nutzungsspektrum erweitert werden.

Während nicht-zentrenrelevante Sortimente bisher nur im dezentralen Fachmarktstandort zulässig waren, sollen mit der 2. Änderung Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente zusätzlich ausnahmsweise im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sein. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen z. B. ausnahmsweise auch im Baufeld, das für einen Nahversorger vorgesehen ist, zulässig sein. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hier, kurzfristig ein Neubrandenburger Unternehmen anzusiedeln, das Online-, Groß- und Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten betreibt.

Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg ist weiterhin das durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 08.10.09 beschlossene Einzelhandelskonzept.

Damit besitzt die Stadt Neubrandenburg ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes.

Das Einzelhandelskonzept ist eine wichtige Arbeitsgrundlage, um zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie zu schützen und auszubauen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.

## 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- 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 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 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590)
- 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 4 des Gesetzes vom 15.01.15 (GVOBl. M-V 2015 S. 30, 36)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- 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](http://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](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 11.04.15
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen 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 320 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.15 (GVOBl. M-V S. 583, 584)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): (Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten 16.02.05 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert 02/12
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.10)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.92 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.06

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	April 2016
Stand Kataster:	März 2016
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

- 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)
- Bekanntmachung und Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes vom 26.09.12 (Stadtanzeiger Nr. 9 vom 26.09.12)

- Bebauungsplan Nr. 22 „Johannesstraße“, 2. Änderung (einfacher Bebauungsplan), Aufstellungsbeschluss, BS-Nr. 319/17/16 (Stadtanzeiger Nr. 6 vom 15.06.16)
- Kartenportal des Landes M-V für Umwelt, Natur und Geologie
- Landschaftsplan 2006
- Biotopkartierung 2010
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.10

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 21 ha nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flure 3; 11; 12 der Gemarkung Neubrandenburg.

#### Flur 3:

319/4; 319/5; 319/7; 319/14; 319/16; 319/19; 319/20; 319/21; 319/23; 319/29; 341/1; 356/7.

#### Flur 11:

370/1; 370/2; 371/1; 371/2; 373/1; 375/3; 375/4; 375/5; 377/3; 377/4; 377/5; 377/6; 379/3; 379/4; 379/5; 379/6

#### Flur 12:

866/3, 866/4; 866/5; 866/6; 866/7; 866/8; 866/9; 866/10; 866/11; 866/12; 867/4; 867/5; 870/2; 871/6; 871/7; 871/8; 871/9; 873/5; 874/3; 874/4; 875/3; 875/4; 875/6; 875/7; 875/8; 879/2; 879/3; 880/1; 880/2; 881/1; 881/2; 882/1; 882/2; 883/1; 883/2; 885/0; 887/0; 888/1; 888/2; 889/2; 889/3; 889/4; 890/1; 890/2; 891/0; 892/1; 892/2; 893/0; 894/0; 895/5; 895/6; 898/2; 898/4; 898/6; 898/7; 898/9; 898/15; 898/17; 898/18; 898/19; 898/21; 898/24; 898/25; 898/26; 898/27; 898/28; 898/29; 898/30; 898/31; 898/32; 899/1; 900/0; 902/2; 902/3; 903/0; 904/1; 904/2; 905/2; 905/3;

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: durch die Ravensburgstraße,
- im Osten: durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“,
- im Süden: durch die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk
- im Westen: durch die Flurstücke 826; 845/3; 845/6; und Verlängerung der Flucht über die Johannesstraße (Flur 12); die Flurstücke 842/9 und 842/10; Teilstück aus 843/13 bis in Höhe des Flurstücks 313/92 (Flur 11).

### 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die im Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes dargestellte Gliederung von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf entspricht bis auf eine geringfügige Abweichung den inhaltlichen 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).

Das Entwicklungsgebot bedeutet nicht, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in jedem Fall übernommen werden müssen (keine parzellenscharfe Darstellung). Der Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Solange die Grundzüge der Planung und die beabsichtigte Entwicklung nicht beeinträchtigt werden, sind geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich. Eine Einzelhandelsentwicklung für eine

teilweise Mitversorgung des benachbarten Wohngebietes bleibt unverändert möglich. Die Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan sind nicht berührt.

Es handelt sich bei der Abweichung um einen Teilbereich der Wohnbaufläche, die in gewerbliche Baufläche geändert wird. Der Bereich ragt in die gewerbliche Baufläche und ist ca. 3.400 m<sup>2</sup> groß. Aufgrund dieser Geringfügigkeit der Abweichung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im vorliegenden Fall entbehrlich. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bleibt dennoch gewahrt. Eine Abstimmung dazu erfolgte mit der Genehmigungsbehörde (Landkreis MSE) am 30.06.16.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

### **5.1 Ausgangssituation**

Im Bebauungsplangebiet grenzen Gewerbeflächen unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung. Es sind Eigenheime und Geschosswohnungsbau nördlich der Johannesstraße vorhanden. Außerdem befinden sich östlich der Stavener Straße ein Schulgebäude und Sportanlagen. Direkt an der Johannesstraße haben sich ein Baumarkt, ein Holzbaubetrieb und ein Autohaus etabliert. Der Nutzungskonflikt ist daher im Mittelteil des Plangebietes besonders groß.

Südlich der Johannesstraße wurde ein Großteil der leerstehenden Bausubstanz abgerissen. Es sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Bahnflächen vorhanden. Eine Aufwertung des Bebauungsplangebietes ist durch den Ausbau der Johannesstraße und den Bau der Unterführung zur Heidenstraße erfolgt.

### **5.2 Planungsrechtliche Situation**

Der einfache Bebauungsplan wurde 2005 als Satzung beschlossen. Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

Im Bauantragsverfahren kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. So ist durch den Vorhabenträger etwaiger Baumaßnahmen sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tiere vermieden wird und bestimmte Fristen für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen eingehalten werden.

Generell sind die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung zur Erhaltung von Bäumen zu beachten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2012 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür war der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) mit folgendem Planungsziel:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherung gewerblicher Bauflächen sind die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren.

Die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich und umfasst ca. 21 ha. Eine Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist nicht möglich, da sich die Änderungen auf den gesamten Geltungsbereich beziehen und dieser ca. 21 ha umfasst. Die zulässige Grundfläche bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB wäre um ein Vielfaches überschritten.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

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. Eigentümerwechsel und konkrete Anträge zur Nutzung leerstehender Immobilien erfordern die Erweiterung der Zulässigkeit der Art der Nutzung und die Zusammenfassung in einer einheitlichen Gebietskategorie. So soll zukünftig eine optimale Umgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Grundlage für die Zulässigkeit bildet weiterhin die "Neubrandenburger Liste" aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg. Zusätzlich sollen im Wege der Ausnahme nicht-zentrenrelevante Sortimente in den gewerblichen Bauflächen zulässig sein.

Planungsziel sind die Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet.

Inhalt der 2. Änderung sind folgende Festsetzungen im Vergleich zur 1. vereinfachten Änderung:

- Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE2 wird um die Fläche, die für den Nahversorger vorgesehen ist (bisher Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA), sowie um das Grundstück des ehemaligen Getränkehandels (bisher Teilbereich aus GE 1) erweitert.
- Ein SB-Markt ist nur im GE2 zulässig. Das mögliche Nutzungsspektrum wird hier erweitert, indem auch der Handel nunmehr mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Wege der Ausnahme zugelassen wird.
- Im gesamten Plangebiet werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste an den Endverbraucher ausgeschlossen.
- Im GEe 4 (Einzelhandelskonzept: dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße) sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 7.000 m<sup>2</sup> mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf mit nunmehr nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an den Endverbraucher ausnahmsweise zulässig (§ 1 [10] BauNVO).
- Die folgende Festsetzung entfällt:  
Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz; Kfz-Zubehör und Mineralölen. (Diese haben entweder Bestandsschutz oder sind entweder im Fachmarktstandort Johannesstraße allgemein bzw. in den gewerblichen Bauflächen ausnahmsweise zulässig.)

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Bereits mit der 1. vereinfachten Änderung wurde beidseitig der Besitzer Straße ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll die gewerbliche Nutzung neben einer Wohnnutzung aufrechterhalten werden.

Der übrige Planbereich ist in allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf, in eingeschränkte Gewerbegebiete nördlich der Johannesstraße und in Gewerbegebiete südlich der Johannesstraße gegliedert.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Der dezentrale Fachmarktstandort Johannesstraße ist im Einzelhandelskonzept aufgeführt und wird mit der zulässigen Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> und der Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste im Bebauungsplan festgesetzt. Die vollständige Neubrandenburger Liste mit der entsprechenden Auflistung der Sortimente befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Im gesamten Plangebiet werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE2 wird um die Fläche, die für den Nahversorger vorgesehen ist (bisher Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA), sowie um das Grundstück des ehemaligen Getränkehandels (Teilbereich aus GE 1) erweitert. Zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nur hier ein SB-Markt bis 800 m<sup>2</sup> (entsprechend der neuen Eigentumsgrößen) zulässig.

Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet sind entsprechend einer Empfehlung der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).

Im gesamten Plangebiet werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher ausnahmsweise zulässig (§ 1 [10] BauNVO).

Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)

Im Mischgebiet sowie den gewerblichen Bauflächen können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> für den sogenannten Annexhandel ist ortstypisch für den zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten. Derartige Einrichtungen im Stadtgebiet übersteigen in der Regel nicht 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 a NauNVO werden zu den Festsetzungen bestimmte Unterarten von baulichen Anlagen ausgeschlossen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Es handelt sich hierbei um Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungstätten, die ausgeschlossen werden. Trotz der gewünschten Nutzungsmischung sollen Störungen auf die Umgebung (z. B. Zu- und Abfahrverkehr) insbesondere für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung und die Gemeinbedarfseinrichtung (Schule) reduziert bzw. vermieden werden.

Nur im Wege der Ausnahme besteht die Möglichkeit, nicht kerngebietstypische Vergnügungstätten in den gewerblich genutzten Flächen südlich der Johannesstraße zuzulassen. Im Gewerbegebiet ist die Störanfälligkeit erheblich geringer.

Kleinwindkraftanlagen werden generell ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes zu vermeiden.

## 7. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	2,3 ha
Allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche	6,3 ha
Mischgebiet	1,3 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	4,8 ha
Gewerbegebiete	5,0 ha
Bahnanlagen	1,5 ha

**Gesamtfläche 21,2 ha**

## **8 Umweltbericht**

- 8.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**
  - 8.1.1 Einleitung
  - 8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
  - 8.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
  
- 8.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 8.2.1 Untersuchungsraum und Detaillierungsgrad der Untersuchungen
  - 8.2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 8.2.3 Prognose
  - 8.2.4 Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen
  - 8.1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  
- 8.3 **Zusätzliche Angaben**
  - 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
  - 8.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **8 Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung, Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### **8.1.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 des BauGB, ist die Gemeinde 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. 4 BauGB aufgefordert.

#### **8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 21 ha nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt. Der einfache Bebauungsplan wurde 2005 als Satzung beschlossen.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2012 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür war der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) mit folgendem Planungsziel:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherung gewerblicher Bauflächen sind die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren.

Mit der 2. Änderung, einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Umweltrelevante Inhalte des B-Planes beziehen sich ausschließlich auf Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutz). Durch die B-Plan-Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen und keine zusätzlichen Immissionen verursacht. Mit der Realisierung der 2. Änderung des B-Planes gehen keine zusätzlichen, zu den durch den rechtsgültigen B-Plan zulässigen, Wirkungen einher. Auf der nunmehr als GEE2 ausgewiesenen ehemaligen WA-Fläche war bisher ein Nahversorger zulässig und ansässig.

#### **8.1.3 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 artenschutzrechtlichen Belange und Belange der Eingriffsregelung zu prüfen. Die ökologische Ausgangssituation stellt der aktuelle Stand des einfachen B-Planes Nr. 22 „Johannesstraße“ dar. Alle hier aufgeführten Nutzungen und Festsetzungen sind Grundlage der Betrachtungen.

- Die durch das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz- BIm SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.02 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 02.07.13 durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.13 (BGBl. I S. 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 Gebieten mit intensiver Durchgrünung entwickelt werden. Für die anderen Bereiche sind keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1 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

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	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

### 8.2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

Das Gelände befindet sich innerhalb eines rechtsgültigen B-Planes. Die Flächen werden bereits baulich genutzt und liegen somit im Innenbereich. Die Art der Nutzung ist lt. B-Plan in Allgemeine Wohn- und Mischgebiete, in ein Gemeinbedarfsgebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert. Mit der 2. Änderung, einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, wird ausschließlich die Art

der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

An die nördliche und westliche Grenze des Plangebietes schließt sich das Wohngebiet Ihlenfelder Vorstadt an. Südlich grenzt das Plangebiet an Bahnanlagen. Westlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ mit festgesetzten Verkehrs-, Mischgebiets- und eingeschränkten Gewerbe- sowie einer Gemeinbedarfsfläche an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 ist durch die Immissionen der umgebenden Nutzungen vorbelastet. Die B-Planfläche liegt inmitten von Bebauung und deren Erschließungsstraßen. Das Plangebiet hat aufgrund der gewerblichen Nutzungen so gut wie keinen Erholungswert. Lediglich im unmittelbaren Wohnumfeld sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich gestaltete Grünflächen, die jedoch einer eingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit unterliegen. Im Plangebiet selbst bleiben die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich Lärms bestehen.

### Biotoptypen/ Pflanzen

Als Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurde die Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes 2010 - 2012 herangezogen, die vom Büro Grünspektrum erstellt wurde. Das Gebiet stellt sich wie folgt dar:



<b>Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete</b>	
	O - Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
	OG - Großformbebauung
	OE - Einzel- und Reihenbebauung
	OV - Verkehrsfläche
	OW - Wasserwirtschaftliche Anlage
	OS - Ver- und Entsorgungsanlage
	OI - Industrie- und Gewerbeflächen
	OB - Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>	
	PZ - Sport- und Freizeitanlage

Der Erhalt der vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes ist bis auf wenige Ausnahmen auf städtischen Flächen nicht festgesetzt. Er regelt sich über die Naturschutzgesetzgebung (§ 18 und 19 NatSchAG M-V). Bäume, die entlang öffentlicher oder privater Verkehrsflächen stehen, stellen unabhängig vom Stammumfang nach § 19 des NatSchAG MV geschützte Baumreihen oder Alleen dar.

Vorhanden sind mehrere Straßen- und Stellplatzbepflanzungen, die diesem Schutz unterliegen. Insbesondere die alte, im Zuge des Straßenausbaus ergänzte, Lindenallee an der Johannesstraße sowie die Birkenreihe auf dem Privatgrundstück (MI) östlich der Besitzer Straße sind gebietsprägend. Jüngere, ca. 10 - 20 Jahre alte Baumreihen stehen in GEE3 und GEE4.

Ältere laubtragende Großbäume stehen überwiegend im Hofbereich der Wohnblöcke an der Ravensburgstraße. Die Bäume sind z. T. etwa 50 - 60 Jahre alt. Im Wohnumfeld wurden nach 1990 Umgestaltungen vorgenommen, die weitestgehend den Bestand berücksichtigt haben. Im kleinteiligen Wohn- und Mischgebietsbestand sind überwiegend Birken und Nadelgehölze vorhanden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen mehr als 500 m entfernt und werden von den Auswirkungen der 2. Änderung des B-Planes nicht berührt.

### Tiere

Es ist im Rahmen einer Potenzialanalyse zu prüfen, ob am geplanten Standort Biotopstrukturen vorhanden sind, welche die Lebensraumsprüche von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten erfüllen und falls dies der Fall ist, ob die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf diese Arten so erheblich sein werden, dass diese Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen könnten.

Falls die Möglichkeit der Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL besteht, sind die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung zu prüfen.

Der Untersuchungsraum und die Lebensraumausstattung wurden bereits unter dem Punkt Biototypen/Pflanzen beschrieben. Er gilt als Innenbereich laut § 34 BauGB. Naturschutzrechtliche Festsetzungen werden durch die B-Plan-Änderung nicht getroffen, zusätzlichen Versiegelungen und zusätzliche Immissionen nicht verursacht. Mit der Realisierung der 2. Änderung des B-Planes gehen keine zusätzlichen, zu den durch den rechtsgültigen B-Plan zulässigen, Wirkungen einher. Das B-Plan-Gebiet ist bereits bis an die Grenzen der Zulässigkeit versiegelt. Es sind also kaum weitere 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 B-Plan möglich Gebäude mit Lebensraumpotenzial zu beseitigen und umzubauen sowie Gehölze zu beseitigen.

### Relevanzprüfung

Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat in der "Liste der in M-V streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" vom Juli 2015 die in M-V lebenden Arten erstellt. Durch Abgleichung der Lebensraumsprüche dieser Arten mit der Lebensraumausstattung der Vorhabenfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

Das Plangebiet ist stark versiegelt und wird sehr intensiv genutzt. Die Freiflächen stellen überwiegend gehölz - bzw. baumbestandene Inseln innerhalb großer befestigter Flächen dar, lediglich die Gartenflächen der kleinteiligen Wohnbebauung bilden größere zusammenhängende Grünareale. Das Plangebiet beinhaltet keine Gewässer und somit keine Reproduktionsstätten für Amphibienarten. Das Amphibienarten das Plangebiet als Landlebensraum nutzen, ist aufgrund der intensiven Nutzung und Versiegelung der Fläche unwahrscheinlich. Die Zauneidechse besiedelt halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, gut wasserdurchlässigem Boden. Aus den oben genannten Gründen ist das Plangebiet auch für Zauneidechsen ein ungeeigneter Lebensraum, obwohl sich im angrenzenden Bereich Bahntrassen befinden.

Für streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeignete Lebensräume (z. B. alte absterbende Eichen) und Futter- bzw. Wirtspflanzen (z. B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Potenzielle Lebensräume für Fledermaus- und Vogelarten sind die Gebäude des Plangebietes und alle Gehölzflächen. Wegen des hohen Störungspotenzials ist kein geeigneter Lebensraum für Bodenbrüter vorhanden. Das Plangebiet liegt in einer Zone hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzuges (= Zone A lt. Kartenportal LUNG M-V).

Als prüfungsrelevanten Arten werden nur noch nachfolgende Artengruppen betrachtet, da nur für diese Habitate im Untersuchungsraum vorhanden sind.

wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum
<b>Fledermäuse</b>		Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Laubwald u. a. in Kombination mit nahrungsreichen Gewässern)
<b>Avifauna</b>	alle europäischen Brutvogelarten	Gebäude- und gehölzbewohnende und Bodenbrüterarten

### Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten

#### Fledermäuse

Fledermäuse benötigen ein komplexes Lebensraumgefüge mit verschiedenen Habitatstrukturen. Dazu gehören Hohlräume, die entsprechend ihrer Funktion als Quartiere und Wochenstuben für die Fledermäuse bestimmte Bedingungen aufweisen müssen. In Abhängigkeit der Art, des Individuums und der Jahreszeit können Gebäudeteile und Höhlenbäume geeignete Quartiere sein. Fledermäuse nutzen artspezifisch unterschiedliche Strukturen als Jagdgebiete, die im Zusammenhang zu Nahrungsangebot, bevorzugter Insektenart und Anpassung der Tiere im Jagdverhalten zu sehen sind. Die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse befindet sich an oder in der Vegetation von Bäumen und Sträuchern, an Gewässern und auf Offenlandbiotopen.

Zu den wichtigen Ausstattungen im Plangebiet zählen die Baumreihen als Leitlinien sowie die Gebäude als potenzielle Quartiere bzw. Möglichkeiten für Wochenstuben.

- Leitlinien:** Vorhandene Baumreihen sind wichtige Elemente für die Flugorientierung der Fledermäuse. Sie sollten daher in vollem Umfang erhalten bleiben.
- Jagdhabitate:** Die nur außerhalb des Plangebietes liegenden Offenlandflächen bilden Jagdhabitate für die Fledermäuse, wobei vor allem die naturnahen Flächen Osten mit einer höheren Insektenichte ausgestattet sein dürften und damit attraktiver für die Fledermausjagd sind.
- Baumquartiere:** Bäume mit Höhlen bzw. Spalten, die als Quartier geeignet sein können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die meisten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, so dass bei einer zukünftig aufkommenden Fällabsicht ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. In diesem Zusammenhang wird eine gesonderte Überprüfung auf artenschutzrechtliche Belange erfolgen, so dass der B- Plan hierzu keine Festsetzung treffen muss.
- Gebäudequartiere:** Viele Gebäudeteile sind auf Grund der Bauweise nicht für Fledermäuse nutzbar. Hierzu zählen Blechfassaden und komplett verschlossene Fassaden. Diese Gebäudeteile sind in der Regel derart versiegelt, dass die Innenräume nicht angefliegen werden können. Darüber hinaus stehen an diesen Bereichen keine Spalten zur Verfügung, die durch Fledermäuse genutzt werden können. Die Oberflächen dieser Fassaden sind so glatt, dass ein Anflug mit anschließendem Festhalten, um zu den Spaltenquartieren zu klettern, nicht gelingen würde. Dagegen sind Drempelebleche, Holzverschalungen und Dachräume als potenzielle Quartiere zu betrachten.

Im Plangebiet existieren Gebäude, die eine Eignung für Quartiere/Wochenstuben der Fledermäuse aufweisen. Bei einer baulichen Änderung dieser Gebäude ist der Artenschutz zu beachten, d. h. vor dem Bau sind diese Gebäude hinsichtlich der Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen und Quartiere entsprechend zu ersetzen. Die Untersuchung sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen sind durch einen fachkundigen Gutachter durchzuführen. Nur durch die Begleitung mit einem Fachgutachter kann sichergestellt werden, dass Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot), § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen) nicht berührt werden.

#### Avifauna

Die Gebäude und Freiflächen wurden nicht auf das Vorkommen potenzieller Brut- und Ruheplätze von Vogelarten untersucht. Es wurde jedoch festgestellt, dass die stark genutzten Grünlandflächen kein potenzielles Bruthabitat für Bodenbrüter darstellen.

Die Lindenreihe sowie der Gehölzbestand in den WA-Gebieten sind jedoch potenzielle Bruthabitate. Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten ist nur bedingt vorhanden. Viele Gebäudeteile sind auf Grund der Bauweise nicht für Vögel nutzbar. Drempelele, Holzverschalungen und Dachräume sind jedoch als potenzielle Quartiere zu betrachten.

Im Plangebiet existieren Gebäude und Gehölzflächen, die eine Eignung als Bruthabitat für besonders geschützte Vogelarten aufweisen. Die wichtigsten Gehölzbiotope wurden zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen werden im Plangebiet kaum noch erfolgen. Der aktuelle B-Plan lässt aber Veränderungen zu. Bei einer baulichen Änderung der Gebäude und der Freiflächen ist der Artenschutz zu beachten, d. h. vor dem Umbau oder Abriss von Gebäuden sind diese hinsichtlich der Nutzung durch Vogelarten an den bezeichneten Stellen zu untersuchen und besondere Brutstätten z. B. von Mehlschwalben und Sperlingsarten entsprechend zu ersetzen. Gehölzbiotope dürfen nur außerhalb der Brutzeit beseitigt werden. Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot), § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen) nicht berührt werden.

#### 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 und Belastungsraum mit einer geringen klimatischen Ausgleichsfunktion. Der vorhandene 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.

#### Schutzgut Landschaft /Biologische Vielfalt/ Kulturgüter

Die generelle geomorphologische Formung der Landschaftseinheit des Tollensebeckens und des Tollense- und Datzetals erfolgte im Zeitraum der jüngsten Inlandvereisung, der Pommerschen Phase der Weichselkaltzeit, vor 18.000 bis 15.000 Jahren. Das Plangebiet stellt sich naturräumlich als Talsandbereich des zentralen Stadtgebietes dar und ist kaum bewegt.

Die Biotopstruktur des Plangebietes, bestehend aus Bebauung und durchsetzt mit jungen Gehölzen, ist in Bezug auf die Flora artenarm. Die Strukturen des Plangebietes und des größten Teiles seiner Umgebung sind als Lebensraum für faunistischen Arten nicht optimal. Der mangelnde Verbund zwischen den Grünflächen im Plangebiet schränkt die Entwicklung einer höheren Artenvielfalt weiter ein. Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein kleines Randgebiet des Bodendenkmals der „Tilly-Schanzen“ aus dem des 17. Jahrhundert.

### Schutzgut Boden

In der Karte der ingenieurgeologischen Einheiten und der Hydrologischen Verhältnisse des VEB Geologische Forschung und Erkundung Halle, BT Schwerin, von 1983, M 1 : 10.000, wird die ing. geol. Einheit als II d mit Aufschüttungen über Sand und/oder Kies als bedingt tragfähig bzw. tragfähig bezeichnet. Die Aufschüttungen sind kleiner/gleich 1 m, Sand und Kies größer als 5m mächtig. 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 geringen Grundwasserschutzfunktion aber geringer Grundwasserneubildungsrate. Es stehen keine seltenen Böden an. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Schutzgut Wasser/Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

In der Karte der ingenieurgeologischen Einheiten und der Hydrologischen Verhältnisse des VEB Geologische Forschung und Erkundung Halle, BT Schwerin, von 1983, M 1 : 10.000, wird der mit 1 – 3 m unter Gelände angegeben. Wegen des nichtbindigen Bodens ist das Grundwasser im Wesentlichen ungeschützt. Lediglich der östliche Teil (Bereich GEe4, Gemeinbedarfsfläche mit angrenzendem WA und der südlich der Johannesstraße gegenüber liegende Teilbereich aus GE 5 sind lt. Karte Nr. 7 der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes 2006 relativ geschützt. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### Wechselwirkungen

Diese grünen Elemente und die Gebäudestrukturen bieten verschiedenen faunistischen Arten eingeschränkten Lebensraum. 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. Auf Grund der Bebauung und Versiegelung der Fläche weist diese keine klimatische Funktion auf. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich hat eine geringe Landschaftsbild- und Erholungsfunktion. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche 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.

### **8.2.3 Prognose**

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 22 setzt im Vergleich zum aktuell bestehenden B-Plan 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. Das B-Plan-Gebiet ist bereits bis an die Grenzen der Zulässigkeit versiegelt. Es sind also kaum weitere 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 B-Plan 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 2. Änderung des B-Planes verursacht. Trotzdem sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Verboten nach § 19 NatschAG M-V und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen. Dies erfolgt durch Erhaltungsfestsetzungen für Alleen und Baumreihen.

## Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

### **8.2.4 Schutzgutbezogene Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen**

Da keine erhöhten Versiegelungen und Immissionen durch die B-Plan-Änderung verursacht werden, erfolgt kein Eingriff, der auszugleichen wäre. Maßnahmen sind zu ergreifen, um die Planungsabsicht des aktuellen B-Planes rechtsgültig zu sichern und um Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden. Lediglich zum Schutzgut Mensch wurden die im Textteil B des B-Planes bestehenden Festsetzungen bezüglich Lärm als Maßnahme beibehalten. Die Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Vogelarten sind vor Umbau- oder Abrissarbeiten im Bereich möglicher Stellen auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen nach Anweisung eines Gutachters durchzuführen.

### **8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **8.3 Zusätzliche Angaben**

### **8.3.1 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.

### **8.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen. Auf Grund der Feststellung, dass aufgrund der 2. Änderung des einfachen B-Plans Nr. 22 keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurden keine Maßnahmen zur Überwachung festgesetzt.

### **8.3.3 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.

## 9 Anlage: Neubrandenburger Liste

(aus „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ April 2009)

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

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

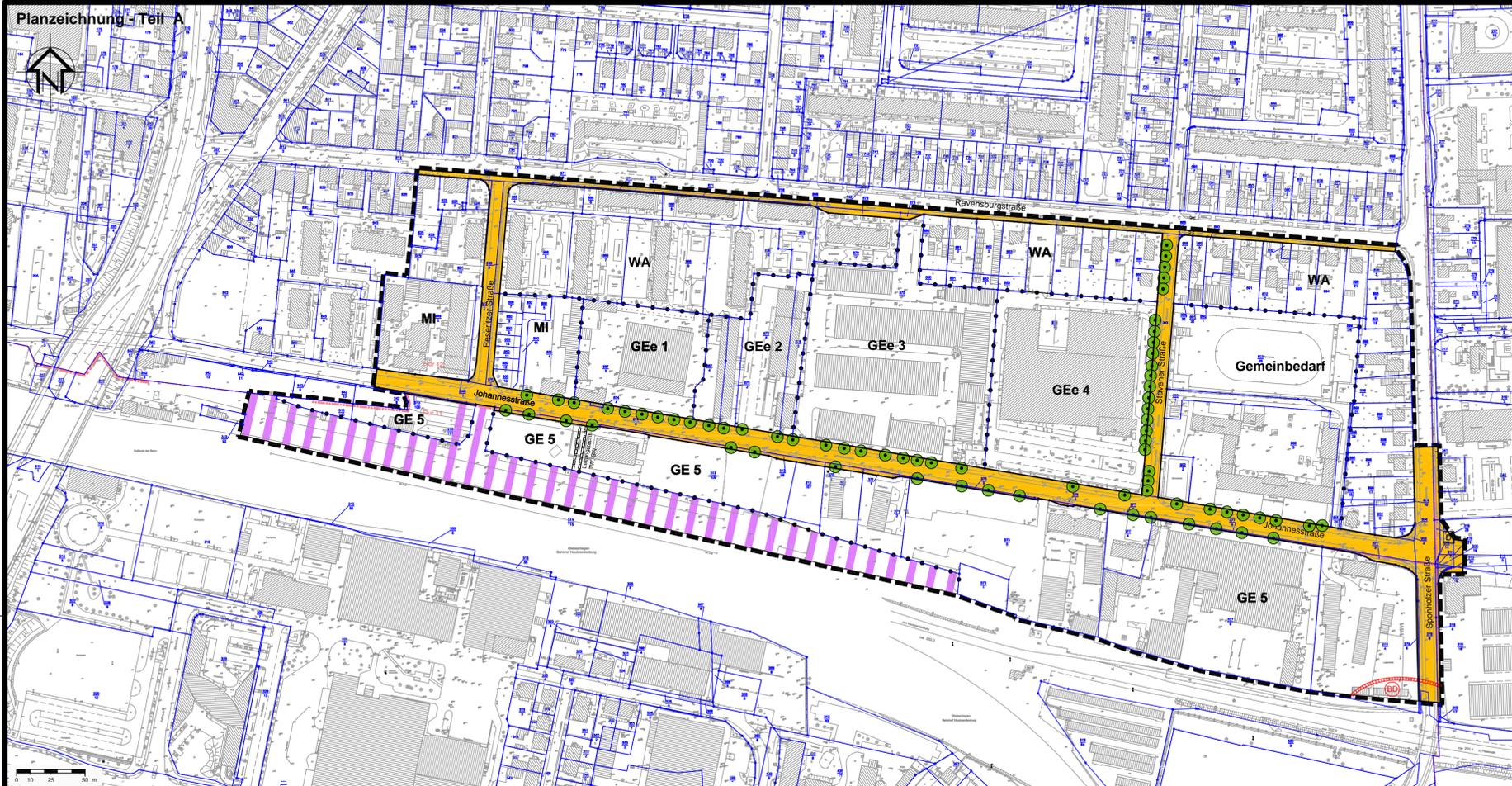
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmernaturen aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XXXXXXXX folgende Satzung über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Bahnanlagen

- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Nachrichtliche Übernahme**
- Baudenkmal Gedenkstein (Bauunion) zum Wiederaufbau
  - Bodendenkmal
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
  - vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
  - Gebäudebestand
  - Baumbestand

- Hinweis**
- Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Längemaße und Höhenangaben in Meter  
 Höhenbezugssystem: DHH 92  
 Lagebezug: ETRS 89  
 Stand Topografie: 15.04.2016  
 Stand Kataster: März 2016

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 19.05.16. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 15.06.16 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am XXXXXXXX beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XXXXXXXX erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom XXXXXXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am XXXXXXXX den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XXXXXXXX bis zum XXXXXXXX während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am XXXXXXXX im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am XXXXXXXX von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am XXXXXXXX geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XXXXXXXX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XXXXXXXX gebilligt.
- Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am XXXXXXXX im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des XXXXXXXX in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVBl. M-V S. 590)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V 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

### Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die Ravensburgstraße  
 im Osten: den Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße"  
 im Süden: die Bahnlinie nach Berlin/Passowalk  
 im Westen: die Flurstücke 826, 845/3, 845/6 und Verlängerung der Flucht über die Johannesstraße (Flur 12), die Flurstücke 842/9 und 842/10, Teilstück aus 843/13 (Flur 12) bis in Höhe der Flucht des Flurstücks 313/92 (Flur 11)

Planungsgebiet: ca. 21,2 ha

Die 2. Änderung ersetzt die Ursprungssatzung.

## STADT NEUBRANDENBURG

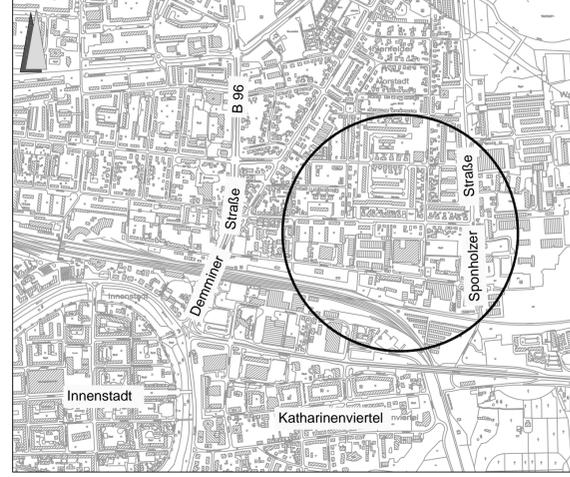
### 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 11, 12, 3

Entwurf  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung

Oktober 2016 M 1: 2000

### Übersichtsplan:



### Text-Teil B

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
  - kerngebietsstypische Vergnügungsstätten
- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden zwischen der Ravensburgstraße und der Johannesstraße ausgeschlossen:
- nichtkerngebietsstypische Vergnügungsstätten
- Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Nichtkerngebietsstypische Vergnügungsstätten können südlich der Johannesstraße (GE 5) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 - GEe4) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmmission zulässig.
- 1.1.4 Zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein SB-Markt nur im GEe2 bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop zulässig. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste: (§ 1 (10) Bau NVO)

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

1.1.6 Im GEe 4 (Einzelhandelskonzept: dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße) sind Einzelhandels-einrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 7000 m<sup>2</sup> mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haustextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergeräten aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezial-sportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbinderzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gehäusesartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

1.1.7 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (10) BauNVO)

1.1.8 Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel) Im Mischgebiet sowie den Gewerbegebieten können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

1.1.9 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Kleinwindkraftanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

#### 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 2.1 Für die Baufelder im Mischgebiet sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zulässig. Diese betragen: 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Besondere Anforderungen werden an den baulichen Schallschutz für Wohngebäude vor allem entlang der Besizer Straße gestellt.
- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
  - Außenwohnbereiche wie Terrassen/Balkone sind im Schallschatten der Besizer Straße anzuordnen.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 3.1 Die Gebäude mit Lebenspotential für Fledermäuse und Vogelarten sind laut Umweltbericht vor Bau- und Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.