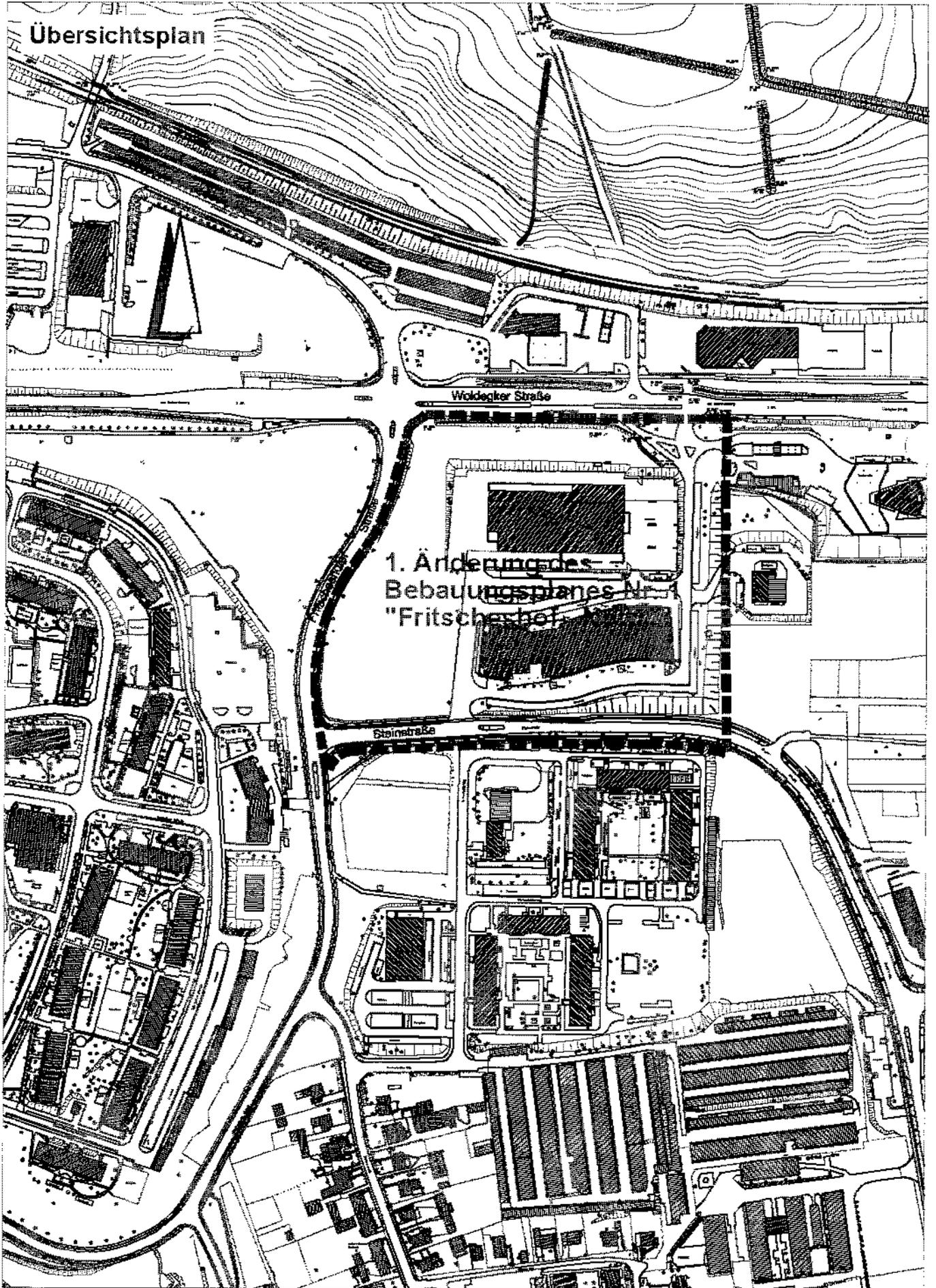


STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Fritscheshof – Nord“

B E G R Ü N D U N G



Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales Abt. Bauleitplanung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Fritscheshof – Nord“ der Stadt Neubrandenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
2	Grundlagen der Planung
2.1	Rechtsgrundlagen
2.2	Planungsgrundlagen
3	Räumlicher Geltungsbereich
4	Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage vorhandener Planungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1 Fritscheshof – Nord
4.3	Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes
5	Beschaffenheit des Plangebietes
5.1	Eigentümersituation
5.2	Topografische Situation
5.3	Aktuelle Nutzungen
5.4	Ver- und Entsorgung
5.5	Festpunkte
5.6	Bodendenkmalpflege
5.7	Nutzungsoptionen
6	Inhalt des Bebauungsplanes
6.1	Städtebauliches Konzept
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche
6.4	Grünkonzept/Ausgleichsmaßnahmen
6.5	Verkehrerschließung
7	Grünordnung
8	Immissionsschutz
9	Ver- und Entsorgung
9.1	Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser
9.2	Löschwasserversorgung
9.3	Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation
9.4	Gasversorgung
10	Bodendenkmale

- 11 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- 12 Umweltbericht
 - 12.1 Einleitung
 - 12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 12.1.1.1 Projektbeschreibung
 - 12.1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens
 - 12.1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - 12.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 12.2.1 Bestandsaufnahme
 - 12.2.1.1 Mensch
 - 12.2.1.2 Flora/Fauna
 - 12.2.1.3 Wasser/Boden
 - 12.2.1.4 Klima/Luft
 - 12.2.1.5 Relief/Landschaftsbild
 - 12.2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 12.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 12.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 12.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 12.2.2.1.1 Mensch und Kulturgüter
 - 12.2.2.1.2 Biotopfunktion/Faunistische Funktion
 - 12.2.2.1.3 Boden/Wasser
 - 12.2.2.1.4 Klima/Luft/Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung
 - 12.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen
 - 12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 12.3 Zusätzliche Angaben
 - 12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 12.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

13 Flächenbilanz

- Abbildung 1: Flurgrenzen im Geltungsbereich
- Abbildung 2: Gestaltungsvorschlag
- Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für das Plangebiet liegt seit Juli 1992 ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Dieser ist aufgrund veränderter städtebaulicher Zielstellungen und avisierter neuer Flächenbedarfe zu überarbeiten.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden folgende Zielstellungen durch die Stadt Neubrandenburg verfolgt:

- Ansiedlung von Musterhäusern und gewerblichen Einrichtungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. früheren Freihaltetrasse sowie Ausweisung und Festsetzung als Gewerbegebiet,
- weiterer Erhalt der Handelsfunktion als dezentraler Fachmarktstandort
- Prüfung der Möglichkeit zur Ausweisung von Vergnügungsstätten,
- Ordnen der Erschließungssituation für das Plangebiet, insbesondere der inneren Erschließung,
- Erhalt der „grünen Bänder“ entlang der Woldegker Straße und der Fritscheshofer Straße gemäß Landschaftsplan und Erhalt der „grünen Zäsur“ zwischen Oststadt und Fritscheshof,
- flächenwirksame Gliederung der privaten Gewerbefläche durch künftige Eigentümer, z. B. durch wirksame Begrünungen oder Geländemodellierungen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 01.06.06 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Fritscheshof – Nord“ gefasst.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt auf Grundlage folgender gesetzlicher Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- 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 (Planzeicherverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.07 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- 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 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

2.2 Planungsgrundlagen

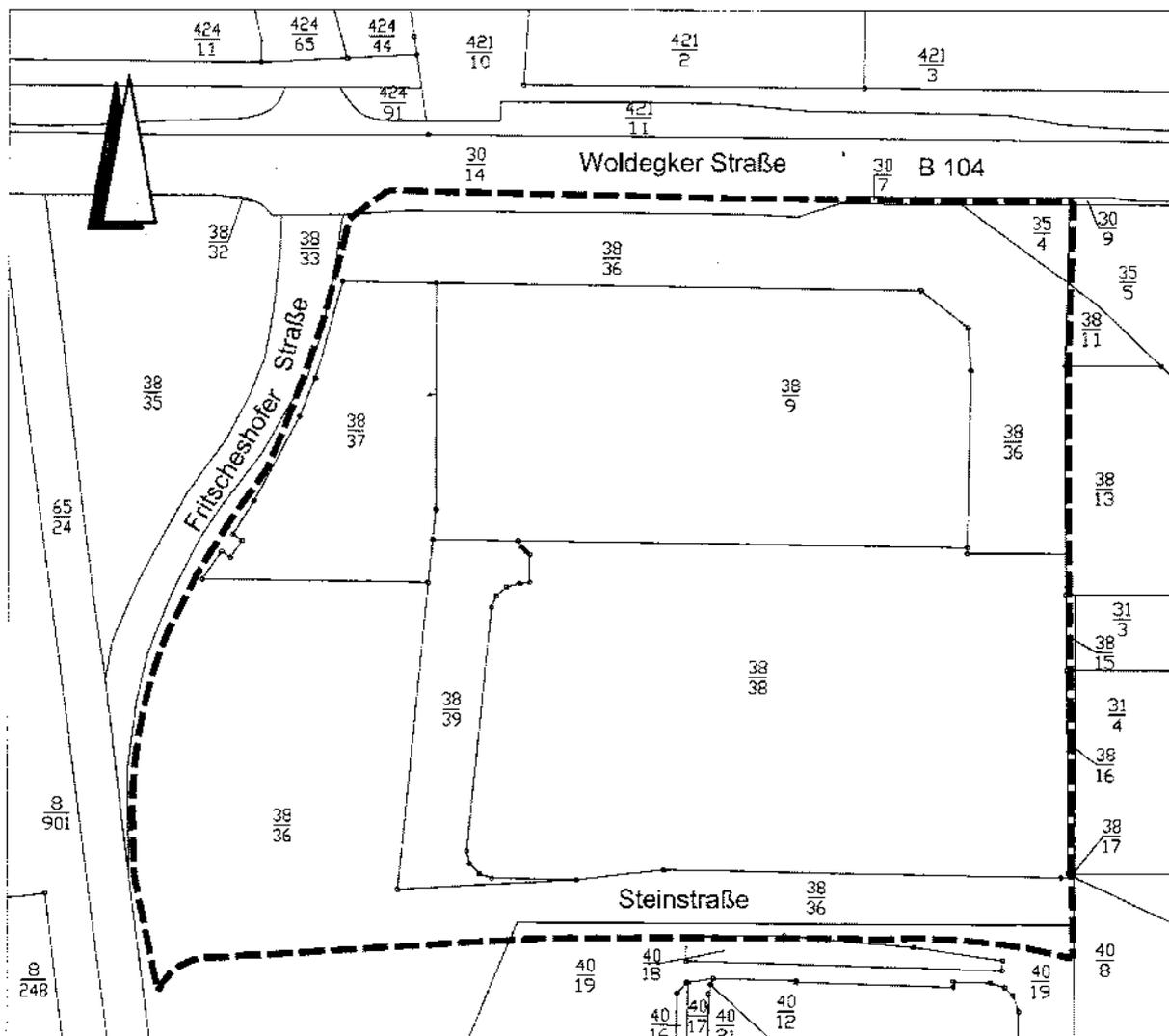
Grundlage der Planung ist der Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg.

Stand Topografie:	März 2003
Stand Kataster:	Februar 2009
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
Maßstab:	1 : 500

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 5,55 ha befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Neubrandenburg. Es markiert den Übergang vom Siedlungskörper Neubrandenburg zur Gemarkung Fritscheshof. Das Plangebiet wird begrenzt durch

im Norden:	die südliche Grenze der Woldegker Straße (B 104)
im Osten:	die östliche Grenze der Flurstücke 35/4, 38/36, 38/38 und 40/19 der Flur 4 in der Gemarkung Neubrandenburg und Verlängerung um die Breite der Steinstraße,
im Süden:	die südliche Grenze der Steinstraße und
im Westen:	die östliche Grenze der Fritscheshofer Straße.



4 Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage vorhandener Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Neubrandenburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Mit der 2. Änderung des FNP 2003 wurde für das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 38/9 (Hagebaumarkt) und im Bereich des Flurstücks 38/8 (Warenhaus) die Festlegung Sonderfläche Einkaufen beibehalten.

Die ursprünglich als Grünfläche festgesetzte Fläche (ehemals Flurstück 38/30) wird seit der 2. Änderung des FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel bzw. als Gewerbegebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2005.

4.2 Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1 „Fritscheshof – Nord“

Für den aktuellen Bebauungsplan Nr. 1 „Fritscheshof – Nord“ wurden 1992 im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsnutzung wird als Sondergebiet Einkauf zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben inkl. Imbiss unter Ausschluss der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Radio- und Fernsehartikel, Elektrohaushaltsgeräte, Schuh-, Sport- und Spielwaren ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 definiert. Eingeschossige Bebauung im nördlichen Baufeld bzw. zweigeschossige Bebauung im südlichen Baufeld sind zwingend festgesetzt. Zur Einordnung der Baukörper sind Baufelder durch Baugrenzen dargestellt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet durchlaufende Trassen der einzelnen Medien sowie der Trafostandort entlang der Woldegker Straße sind ausgewiesen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist sowohl zugunsten des Versorgungsträgers (Regenwassersammler) auf dem Flurstück 38/9 als auch zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 38/38 (Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Gebietes) mit der Befugnis zur Errichtung und Unterhaltung stadttechnischer Leitungen und Anlagen festgesetzt.

Grünflächen

Die Grünflächen wurden nach privaten, öffentlichen naturbelassenen Grünflächen und nach Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Wesentlichen mit der Maßgabe des Anpflanzens einheimischer Bäume und Sträucher bestimmt.

Sonstiges

Auf den archäologischen Fundplatz im Plangebiet wurde hingewiesen. Die Lärmgrenze wurde mit max. 65 dB(A) tags und 50 dB (A) nachts festgesetzt.

4.3 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fritscheshof – Nord“ trägt auf Grundlage des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes die aktuellen Bedingungen und Anforderungen zusammen.

Ausgehend von der Analyse der Rahmenbedingungen wurden Varianten zur Entwicklung des Gebietes untersucht und in die Darstellungsform der Bauleitplanung gebracht. Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen wurden einer umfassenden Prüfung unterzogen und auf die aktuellen Anforderungen abgestimmt.

Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fritscheshof – Nord“ sind sowohl Änderungen in den bereits bebauten Flächen des Sondergebietes als auch in der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche vorgenommen worden.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Eigentümersituation

Die Flurstücke 38/38 (ehemals 38/8) und 38/9 befinden sich in Privatbesitz. Im Besitz der Stadt Neubrandenburg sind die Flurstücke 35/4, 38/39 und 38/36 der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4.

Auf dem Flurstück 38/38 erfolgte 1992 ein Baulasteneintrag für den öffentlichen Verkehr mit jederzeitiger uneingeschränkter Nutzung.

Auf dem Vorgängerflurstück 38/18 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Energieversorgung Müritz - Oderhaff AG eingetragen. Für die genannten Flurstücke liegt beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen des Landkreises Mecklenburg-Strelitz kein Antrag auf Rückübertragung vor.

5.2 Topografische Situation

Das Plangebiet weist von der Woldegker Straße zur Steinstraße einen Höhenunterschied von ca. 13 m auf.

Die neue Gewerbefläche steigt um ca. 10 m in einer Länge von 160 m an. Das Grundstück ist 30 – 80 m breit.

5.3 Aktuelle Nutzungen

Aktuell werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes als Fachmarktzentrum (Baumarkt und Warenhaus überwiegend für Möbel und technische Geräte) mit den erforderlichen und zugeordneten Erschließungsflächen genutzt.

Grünflächen mit Pflanzgebot wurden entlang der Woldegker Straße und an den Rändern des Plangebietes angelegt. Die ursprünglich als Freihaltetrasse für eine östliche Ortsumgebung Neubrandenburgs reservierte Fläche ist durch eine Rasenfläche und eine Baumreihe begrünt.

Die öffentlichen Grünflächen werden von einer Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen durchlaufen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Verkehrsflächen

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 104, von der das Plangebiet direkt und aus beiden Richtungen erschlossen wird.

Die Fritscheshofer Straße als westliche Grenze des Plangebietes und die südlich im Plangebiet gelegene Steinstraße sind kommunale Straßen. Von der Fritscheshofer Straße ist aufgrund des Ausbaugrades und der Nähe der Kreuzungsbereiche zur Woldegker Straße und zur Steinstraße keine Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Über die Steinstraße erfolgt die Zufahrt auf die auf dem Flurstück 38/38 befindliche und öffentlich nutzbare Privatstraße. Über diese Straße erfolgt neben dem Besucherverkehr auch die Anlieferung des Fachmarktes Baumarkt (Flurstück 38/9) sowie der gewerblichen Nutzung auf dem angrenzenden Flurstück 38/13 außerhalb des Plangebietes.

Für künftige gewerbliche Nutzungen auf dem Flurstück 38/36 ist die Erschließung über das Flurstück 38/39 (ehemals 38/8) aufgrund gesicherter Verkehrsabläufe zu bevorzugen. Auf Grund des Ausbaugrades und der Linienführung der Frischeshofer Straße ist die Erschließung über diese Straße auszuschließen.

Leitungsbestand

Das Plangebiet wird von zahlreichen Ver- und Entsorgungsleitungen durchlaufen:

- Elektroleitungen (110-kV-Hochspannungsleitungen, 20-kV- und Fernmeldekabel)
- Gasleitungen
- Trinkwasserleitungen
- Abwasserleitungen (Niederschlagswasser, Schmutzwasser)
- Fernmeldeleitungen, insbesondere Telekommunikationslinien entlang der Frischeshofer Straße
- Leitungen des Kabelfernsehens (Leerrohr HD-PE- 50x2,9 mit LWL sowie Fernmeldekabel 30x2x0,8 6x2x0,8
- im Grünbereich entlang der Woldegker Straße; Fernmeldekabel 100x2x0,7 nördlich der Steinstraße) mit Versorgungsmöglichkeiten für breitbandige Datenanbindungen zur Standortvernetzung, für Rundfunk-, Fernseh- und Internetanbindung.

Es handelt sich um Leitungsbestände folgender Unternehmen:

- E.ON edis Fürstenwalde/Spree
- neu.sw - Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
- Verbundnetz Gas AG
- Deutsche Telekom AG
- Neubrandenburger Medianet KFA GmbH.

Darüber hinaus liegt die Einordnung als Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung II von Neubrandenburg vor.

5.5 Festpunkte

Im Plangebiet ist ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V bekannt (s. a. Abschnitt 11).

5.6 Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist im Plangebiet ein Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt (s. a. Abschnitt 10).

5.7 Nutzungsoptionen

Neben dem angestrebten Erhalt der am Standort etablierten Nutzungen ergeben sich neue Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufgabe der Freifläche als Reservefläche für eine Ortsumgehung Neubrandenburgs.

Aktuell liegen Investorenanfragen zur Ansiedelung eines Musterhauses sowie weiterer Gewerbebetriebe an diesem Standort vor, die in Übereinstimmung mit der angestrebten Entwicklung des Standortes steht.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Auch künftig bleibt die im geltenden Bebauungsplan Nr.1 „Fritscheshof – Nord“ festgesetzte städtebauliche Struktur bestehen.

Die Baufelder 1 und 2, ihre Erschließung über Woldegker Straße bzw. Steinstraße, ihr inneres Erschließungssystem und die breite „grüne“ Trasse entlang der Woldegker Straße entsprechen weiterhin der Entwicklungsabsicht.

Durch den Erwerb des westlichen Teiles der Privatstraße (Planstraße B) und der westlich angrenzenden privaten Grünfläche durch die Stadt Neubrandenburg wird diese Fläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes künftig als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche mit der Option der Herstellung von Zufahrten festgesetzt und sichert so die Erschließung des Baufeldes 3 (s. a. Abschnitt 6.5).

Die Flächen des Sondergebietes Einzelhandel sichern die eingeschlagene Entwicklung in einer ausreichenden Art und Weise (s. a. Abschnitt 6.2).

Die Festsetzung zur Ausweisung der Baufelder sowie der Positionierung der Baugrenzen wurde aufgrund der eingetretenen Entwicklung der Bebauung der vergangenen Jahre angepasst und wie folgt im Baufeld 2 geändert:

- geringfügige Erweiterung an der östlichen und westlichen Grenze des Baufeldes
- Anpassung der Geometrie an der südlichen Grenze gemäß errichtetem Baukörper und innerer Erschließung.

Auch das Baufeld 1 orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Auch weiterhin berücksichtigt die östliche Baufeldgrenze den Sicherheitsabstand zur vorhandenen Hochspannungsfreileitung.

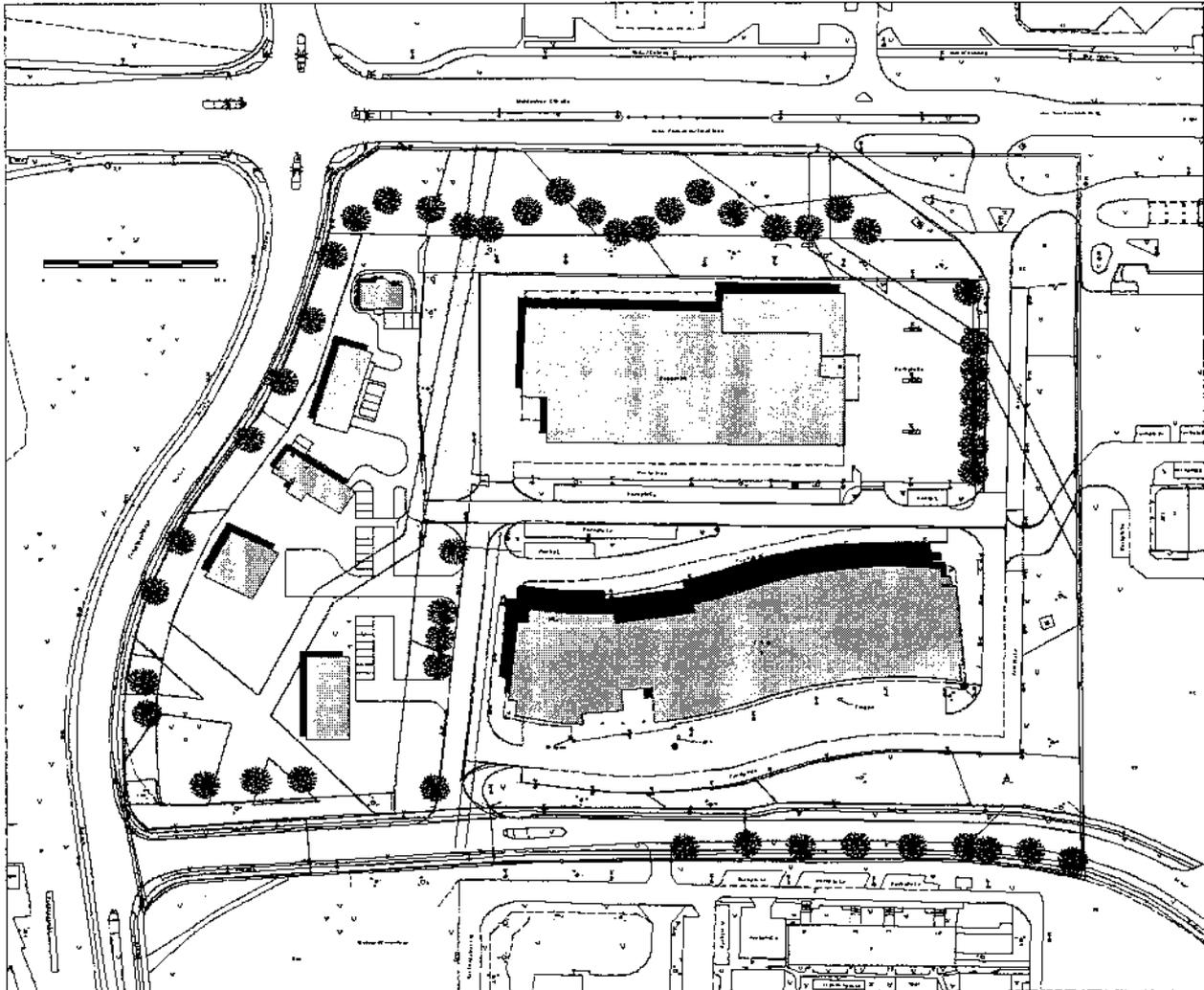
Auf die ursprünglich festgeschriebene Anordnung der privaten Stellplatzanlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird künftig verzichtet. Stellplätze sind gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere Landesbauordnung M-V) auf den privaten Grundstücken sinnvollerweise in Zuordnung zur Erschließungsfläche durch den Eigentümer nachzuweisen bzw. vorzuhalten.

Zur Sicherung der Erschließung des östlich an Baufeld 2 angrenzenden Gewerbegrundstückes (Fa. PRIMAGAS GmbH) erfolgt in der Plandarstellung ebenfalls die Angleichung der Planfestsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (östliche Planstraße B) an die vor Ort realisierte Grundstückszufahrt (s. a. Abschnitt 6.5).

Für das neue Baufeld 3 – Gewerbegebiet wurde über Baugrenzen und unter Bezugnahme zu den Baufeldern 1 und 2 die bebaubare Fläche im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes kann die Fläche in einzelne Grundstücke unterteilt und bebaut werden.

Für das Baufeld 3 liegen bereits Investorenanfragen vor. Eine mögliche Aufteilung der Flächen ist der beigefügten Abbildung zu entnehmen. Es ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Baufeldes 3 über eine gemeinsame Erschließungsstraße der drei Investoren anzubinden.

Die südlichen Grundstücke liegen an der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße C und können nur über diese erschlossen werden. Eine Erschließung von der Steinstraße ist nicht vorgesehen. Im Einfahrtsbereich von Planstraße C in die Steinstraße ist der Bereich des Sichtfeldes von Bebauung und Bewuchs in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.



6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungen werden als Sondergebiet Einzelhandel bzw. als Gewerbegebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Dabei wird die Zielstellung für die Handelseinrichtungen aus der Stärkung des Standortes als Fachmarktstandort in peripherer Lage verfolgt.

Allerdings müssen, ausgehend von der rückläufigen Entwicklung der Umsatzpotenziale bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Kaufkraftentwicklung der Kunden in Folge des demographischen Wandels und der wirtschaftlichen Situation, spezifische Einschränkungen getroffen werden. Zur Sicherung der Entwicklung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, wie dem in der Oststadt gelegenen Einkaufszentrum Lindetal-Center (mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion für die Oststadt) oder der Innenstadt selbst, sind für den peripheren Standort Fritscheshof - Nord gegenüber der derzeit gültigen Satzung Präzisierungen bezüglich zugelassener Sortimente und der Zulässigkeit ausgewählter Nutzungen vorgenommen worden.

Die Entwicklung der Gewerbefläche in diesem Stadtzugangsbereich ist Gegenstand der Neubrandenburger Stadtentwicklung, nicht verfolgtes Planungsziel ist allerdings die Ansiedlung von Einrichtungen mit „Sexcharakter“ im weitesten Sinne, die vorhandene Nutzungen negativ beeinträchtigen können. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten mit Sexcharakter gilt ebenfalls für das ausgewiesene Sondergebiet Einzelhandel.

Darüber hinaus ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, aber auch für die bestehenden Nutzungen die Nähe zu den Gebäuden des Wohnstandortes Oststadt zu berücksichtigen. Gemäß der erstellten Lärmimmissionsprognose ergeben sich geringfügige Einschränkungen für das Baufeld 2 und das Baufeld 3 (s. Abschn. 8 Immissionsschutz).

- Sondergebiet Einzelhandel §11 Bau NVO

Die Flächen werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Sondergebiet Einzelhandel) festgesetzt.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel

Zulässig sind

- Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels.

Ausgeschlossen sind

- die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenbedarf, Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikartikel, Musikalien und Tonträger, Heimelektronik, zoologischer Bedarf, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Bilder, Schreib- und Papierwaren.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Sportartikel der Warengruppen Wassersport und Campingbedarf,
- Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Bilder, Schreib- und Papierwaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 m², soweit diese das Hauptsortiment des Fachmarktes ergänzen,
- Vergnügungsstätten bis 100 m² Nutzfläche,
- Gastronomische Einrichtungen,
- Fitnessseinrichtungen.

Unzulässig sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO i. V. mit §1 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Kerngebietstypische und kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkinos, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter u. ä.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sollen den vorhandenen Charakter des Gebietes als Fachmarktzentrum stärken.

Unter Fachmärkten werden i. d. R. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites Sortiment aus einem Warenbereich, einem Bedarfsbereich (z. B. Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbelfachmarkt) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten, verstanden.

Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch des Kunden.

Dabei stehen solche Sortimente im Vordergrund, die nicht zu den Innenstadtspezifischen Sortimenten Neubrandenburgs bzw. des Wohngebietszentrums der Oststadt zählen.

Entsprechend sind solche Sortimente für diesen Standort ausgeschlossen, die

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

So sollen negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und auf die Innenstadtentwicklung verhindert werden.

Ausnahmsweise werden im Sondergebiet Einzelhandel zugelassen:

- Sportartikel der Warengruppen Wassersport und Campingbedarf,
- Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Bilder, Schreib- und Papierwaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 m², soweit diese das Hauptsortiment des Fachmarktes ergänzen,
- Vergnügungsstätten bis max. 100 m²,
- gastronomische Einrichtungen,
- Fitnessseinrichtungen.

Als Ausnahme wurden Sportartikel der Warengruppen Wassersport und Campingbedarf zugelassen. Zu den zulässigen Wassersportartikel zählen besonders Artikel der Warengruppen Angel-, Tauchsport-, Kanu- und Segelsport. Beide Warengruppen kennzeichnen besonders Sortimente, die sperrig sind und vorwiegend mit dem PKW transportiert werden.

In Ergänzung der zulässigen Sortimente sind Nebensortimente zulässig, sofern sie in einer sachlichen Beziehung bzw. Verwandtschaft zum Hauptsortiment stehen und diesem bezüglich Umfang und Bedeutung eindeutig untergeordnet sind.

Entsprechend erfolgte die quantitative Begrenzung der Nebensortimente.

Vergnügungsstätten sind bezüglich ihres quantitativen Umfangs begrenzt, um den Charakter des Gebietes nicht negativ zu beeinflussen. Denkbar sind in der festgesetzten Größenordnung insbesondere Spiele wie Dart, Billard und Poker. Auf den Ausschluss jeglicher Vergnügungsstätten mit Sexcharakter, einschließlich des Ausschlusses von Bordellen bzw. bordellartigen Einrichtungen wurde bereits hingewiesen.

Fitnessanlagen sind als Ausnahmen im Gebiet zulässig. Ausgesprochene Sporthallen sind nicht vorgesehen, um den Charakter des Standortes als Fachmarktzentrum nicht zu verändern.

- Gewerbegebiet § 8 BauNVO

In den Flächen zur Unterbringung vorwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO und unter Wahrung des angestrebten Gebietscharakters als Fachmarktzentrum sind folgende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden,
- Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkinos, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter und vom Charakter ähnliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO solche Verkaufsstellen bis 300 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

Unzulässig in diesen ausnahmsweise zugelassenen Verkaufsstellen ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Verkauf der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Apothekenbedarf, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikartikel, Musikalien und Tonträger, Glas, Porzellan und Geschenkartikel.

Mit dieser Festsetzung wird der Charakter des Gewerbegebietes gesichert. Darüber hinaus wird nochmals auf die Einschränkungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten verwiesen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbauung der privaten Grundstücksflächen ist durch die Ausweisung von Baufeldern mit Hilfe von Baugrenzen und durch die festgesetzten Grundflächenzahlen geregelt. Darüber hinaus sind der vorhandene Leitungsbestand und das Gebot, diesen nicht zu überbauen, zu beachten. In diesen Bereichen ist die Anlage z. B. von Verkehrs- und Lagerflächen in Rücksprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger denkbar.

Außerhalb der festgesetzten Baufenster können auf den privaten Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Darunter werden bauliche Anlagen verstanden, die der bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugrundstückes bzw. dem verfolgten Nutzungszweck dienen und diesem untergeordnet sind. Das sind u. a. Geräteräume, Carports, Einfriedungen oder Stützmauern.

6.4 Grünkonzept/Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern – Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V).

Der Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg beinhaltet u. a. das Umweltqualitätsziel „Entwicklung und Sicherung eines stadtgliedernden Grünsystems“. So sollen z. B. netzartige Grünverbindungen durch die Stadtteile entwickelt werden, der Großgrünbestand in der Stadt ist zu erhalten und weiter zu ergänzen, die Stadtstruktur ist durch Umgrünung der Stadtteile zu gliedern.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 13 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) werden die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in diesem Bebauungsplan getroffen.

Das geplante Vorhaben verursacht keinen Eingriff im Sinne des § 14 LNatG M-V und des § 18 BnatSchG, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich befindet. Somit kommt die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Es wurden gestalterische Maßnahmen in Form von Anpflanzungen von Hochstämmen festgesetzt sowie Erhaltungsfestsetzungen bezüglich der vorhandenen Bepflanzung und der Baumreihen getroffen.

Das Anpflanzgebot schlägt sich in der privaten Grünfläche entlang des Baufeldes 3 in Form von Baumanpflanzungen nieder. Die vorhandene Ahornreihe ist zu erhalten. Auf den übrigen privaten Grünflächen gilt vorrangig das Erhaltungsgebot.

Ein weiteres Anpflanzgebot betrifft die öffentliche Grünfläche 1 für die Baumpflanzungen für den Fall der Herstellung von Grundstückszufahrten festgesetzt sind. Diese sind, angelehnt an die Baumanordnung der Abbildung des Abschnittes 6.1, zu platzieren. Für die übrigen öffentlichen Grünflächen gilt vorrangig das Erhaltungsgebot, vor allem bezogen auf die vorhandenen Baumreihen. Ein Anpflanzgebot regelt die Pflanzung von Bäumen im Falle der Neuanlage von Stellflächen. Im Einzelnen sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Die unversiegelten Bauflächen des Gewerbegebietes sind entlang der Fritscheshofer Straße anzuordnen und mit Bäumen (Hochstamm Stammumfang 16 - 18 cm) der Arten Quercus robur "Fastigiata" oder Acer rubrum "Scanlon", mit einem Platzbedarf von 40 m²/Baum zu bepflanzen. Die Bäume werden auf 4,5 m aufgeastet, zu gewährleisten. Der erste Aufastungsschnitt erfolgt beim Pflanzschnitt. Das Aufasten ist 1 x jährlich über 6 Jahre zu gewährleisten. Es ist eine Bewässerung von mind. 10 x jährlich und darüber hinaus nach Bedarf über einen Zeitraum von 3 Jahren zu sichern.

- Auf der öffentlichen Grünfläche 1 ist die Herstellung von Zufahrten in einer Breite von 7 m einschließlich Bankett zulässig. Pro 50 m² Neuversiegelung ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein mittelkroniger bzw. je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern und mit der Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Vorhaben zu realisieren.

6.5 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten über die Woldegker Straße, B 104 von Norden und über die Steinstraße im Süden werden beibehalten.

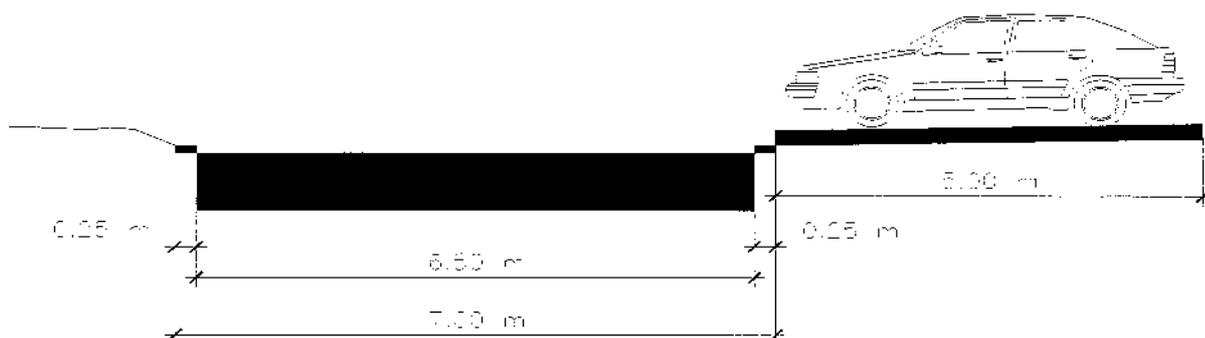
Innere Erschließung

Über die Planstraße A (öffentliche Straßenverkehrsfläche) erfolgt sowohl die Erschließung des Flurstücks 38/9 (Hagebaumarkt) als auch des Flurstücks 38/38 (Technisches Warenhaus) von der Woldegker Straße.

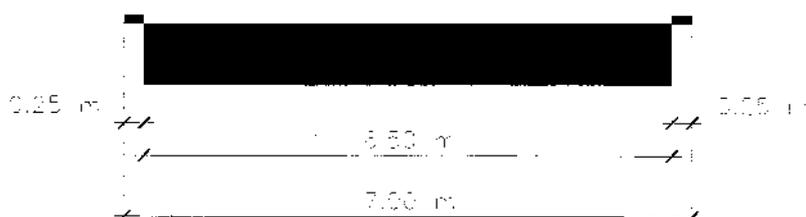
Für die verkürzte Planstraße B bleibt das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten uneingeschränkter öffentlicher Nutzung für die weitere Erschließung erhalten. Von der Planstraße B erfolgt ebenfalls die Erschließung des außerhalb des Plangebietes liegenden östlichen Gewerbestandortes (Flurstück 38/13 – PRIMAGAS GmbH). Das Wegerecht ist durch die Beteiligten privatrechtlich zu sichern.

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Planstraße A wurde in ihrer Breite aufgrund der vollzogenen Entwicklung auf den erforderlichen Umfang reduziert. Gemäß dem festgesetzten Straßenquerschnitt ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit beidseitigem 0,25 m breitem Bankett sowie östlich angeordneten, 5 m langen Stellplätzen vorgesehen.

Straßenprofil Planstraße A



Straßenprofil Planstraße B und Planstraße C



Die Planstraße B wurde ebenfalls aufgrund der vorhandenen Situation in ihrer Breite auf die ausgeführte Straßenbreite von ca. 6,50 m reduziert. Die anliegenden Stellplätze befinden sich auf dem privaten Grundstück und sind entsprechend nicht festgesetzt. Gemäß Straßenprofil ist beidseitig der Fahrbahn ein Bankett von 0,25 m Breite zu sichern (gesamt 7,00 m).

Um der erhöhten Verkehrsbelastung mit Ausweisung des Baufeldes 3 Gewerbegebiet gerecht zu werden, wurden durch die Stadt Neubrandenburg Flächen des ehemaligen Flurstückes 38/8 erworben und als Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche 3 ist die Einrichtung von Auffahrten in einer Breite von 7 m einschließlich Bankett zulässig. Die Kompensation der Versiegelungen regelt Festsetzung 3.2.2. Über diese Verkehrsfläche ist die Erschließung des Baufeldes 3 auch bei Unterteilung in verschiedene Eigentümer gesichert.

Zur Sicherung der Vermeidung der Erschließung der neuen Gewerbefläche über die Fritscheshofer Straße ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ dargestellt (Ausbildung der Grundstückszufahrt gemäß EAE 85/95).

Damit ist die äußere Erschließung des Gewerbeflächengrundstückes gesichert. Die weitere innere Erschließung ist in Abhängigkeit künftiger Ansiedlungen durch die Investoren in der Gewerbefläche eigenständig zu errichten. Für die Ausbildung der Straßenverkehrsflächen der inneren Erschließung sind die maßgebenden Bemessungsfahrzeuge zu berücksichtigen (z. B. Lastzug).

Bepflanzung

Pflanzgebote sind auch auf den privaten Grundstücksflächen, z. B. entlang von Fritscheshofer Straße und Steinstraße festgesetzt. Diese sind von den Eigentümern zu errichten und tragen dem Planungsziel zur Begrünung entlang der Plangebietsgrenzen Rechnung. Weiterhin gelten Pflanzgebote im Falle der Herstellung von Zufahrten in der öffentlichen Grünfläche 1 und der Neueinrichtung von Stellplätzen.

Darüber hinaus ist die flächenwirksame topografische Gliederung der Gewerbefläche durch geeignete Bepflanzung Planungsziel.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben dem bereits erwähnten Geh- und Fahrrecht sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

7 Grünordnung

Die Bestandsbeschreibung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Auswirkungen des Vorhabens und festgelegte Maßnahmen sind im Punkt 12 der Begründung „Umweltbericht“ umfassend beschrieben und begründet. Nachfolgend ergeht dazu eine Zusammenfassung:

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist gewerblich und anthropogen vorbelastet. Zusätzlich, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden vom Vorhaben nicht ausgehen. Das Vorhaben verursacht keinen Eingriff im Sinne des § 14 LNatG M-V und des § 18 BNatSchG, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich befindet. Somit kommt die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es wurden gestalterische Maßnahmen in Form von Anpflanzungen von Hochstämmen festgesetzt sowie Erhaltungsfestsetzungen bezüglich der vorhandenen Bepflanzung und der Baumreihen getroffen.

8 Immissionsschutz

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fritscheshof – Nord“ wurde eine Lärmimmissionsprognose auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (SKH

Neubrandenburg, Juli 2006) erstellt.

Über die Arbeitsschritte der

- Ermittlung maximal zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)
- der Erfassung des Einflusses der Vorbelastungen
- der Darstellung der Lärmimmissionen und
- der Beurteilung der Ergebnisse auf Grundlage DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm

verfolgt die Lärmimmissionsprognose das Ziel, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel so zu kontingentieren, dass

- ...schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche soweit wie möglich für die nächste schutzbedürftige Nachbarschaft (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden und
- unnötige Einschränkungen für die gewerblichen Nutzer soweit wie möglich vermieden werden.

Grundlage der Untersuchung ist die Nutzung eines digitalen, dreidimensionalen Computerberechnungsmodells zur Bestimmung relevanter Lärmimmissionen. Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose werden folgende Planungsempfehlungen gegeben, die im Text – Teil B (Festsetzung durch Text) festgeschrieben sind:

Baufeld-Nr.	Nutzung gem. BauNVO	IFSP dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
1	SO _{Einzelhandel}	65	50
2	SO _{Einzelhandel}	61	47
3	GE	62	50

Auf den jeweiligen Flächen (Baufeld 1 - 3) im Geltungsbereich dürfen nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP bzw. die maßgeblichen Richtwerte am Immissionsort nicht überschreiten (vgl. auch Lärmimmissionsprognose SKH Neubrandenburg, Juli 2006).

Die Planungsempfehlung wird auf Grundlage der DIN 18005-1 erteilt:

„Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- und Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden Schalleistungspegeln anzusetzen:

Industriegebiet, tags und nachts	65 dB(A)
Gewerbegebiet, tags und nachts	60 dB(A).“

Die nach DIN geforderten Werte sind gemäß Lärmimmissionsprognose tagsüber gesichert, für die Nachtwerte erfolgt die notwendige Kontingentierung, um die räumlich angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Anlagen folgender Unternehmen unter Nutzung des vorhandenen Leitungsbestandes sichergestellt werden.

9.1 Wasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Postfach 11 02 61
17042 Neubrandenburg

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung ist die Nutzung des vorhandenen Leitungsbestandes der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH in Übereinstimmung mit der gültigen Abwassersatzung der Stadt Neubrandenburg vorgesehen. Die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers kann nach Mitteilung durch

die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ohne Rückhaltung durch Einleitung in das öffentliche Netz gewährleistet werden.

Der Leitungsverlauf auf privaten Grundstücken ist privatrechtlich und eigenständig durch die Eigentümer in Form der Sicherung der Grunddienstbarkeiten durchzuführen.

Bei beabsichtigter Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bedingungen der Trinkwasserschutzzone III b zu beachten.

Flächenhafte Versickerung von nichtschädlichen, verunreinigten Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone erlaubt, darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Versickerung über Versickerungsmulden oder Versickerungsbecken mit oberirdischer Speicherung. Zur Erhöhung des Speichervolumens können Mulden-Rigolen-Elemente Verwendung finden.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Träger sind ebenfalls die

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Postfach 11 02 61
17042 Neubrandenburg

Durch den Versorger ist eine öffentliche Löschwassergrundversorgung von 192 m³/h zu sichern. Darüber hinaus ist durch die privaten Eigentümer bzw. Betreiber die Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrstellplätze (z. B. bezüglich Belastung und Flächenausdehnung) entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu sichern.

9.3 Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediasdiensten und Telekommunikation

Die Elektroversorgung im Plangebiet erfolgt über Anlagen und Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Postfach 11 02 61
17042 Neubrandenburg.

Die 110 kV Freileitung ist im Planbestand der E.ON/edis AG.

E.ON/edis AG
Postfach 14 43
15504 Fürstenwalde/Spree

Die folgenden Hinweise und Richtlinien sind zu berücksichtigen:

- Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON/edis AG
- Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON/edis AG
- Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen der E.ON/edis AG

T-Com
Deutsche Telekom AG
Postfach 2 29
14526 Stahnsdorf

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die nicht überbaut werden dürfen.

Das Merkblatt und die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG sind zu beachten.

9.4 Gasversorgung

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Postfach 11 02 61
17042 Neubrandenburg

10 Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist im Plangebiet ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Veränderung oder die Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen und Hinweise erfüllt werden:

Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist über die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395-5552896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (Tel. 03981-2399781) möglich.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (DSchG M-V).

11 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 38/8 ein Höhenfestpunkt. Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt (§ 7 VermKatG).

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerenetzfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätischen Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 „Fritscheshof - Nord“, 1. Änderung der Satzung, der Stadt Neubrandenburg. Der Umweltbericht ist, entsprechend dem Stand des Bebauungsplanes, in der Entwurfsphase.

Die von der Bebauungsplanänderung verursachten Wirkungen sind daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Belange erhebliche Auswirkungen haben werden:

- Natur, Landschaft, Klima, Wasser
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch, Bevölkerung
- Kulturgüter
- Erhöhung von Emissionen
- Erneuerbare Energien
- Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
- Luftqualität
- Flora, Fauna, biologische Vielfalt

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

12.1.1.1 Projektbeschreibung

Die Stadt Neubrandenburg sieht vor, das ca. 5,5 ha große Gelände innerhalb des Geltungsbereiches zu überplanen.

„Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll sowohl die verbindliche Bauleitplanung dem Flächennutzungsplan angepasst als auch auf eine aktuell vorliegende Investorenfrage reagiert werden“ (Auszug aus Anschreiben an die TÖB v. 09.05.06 zur Vorbereitung der Planung). Die Fläche liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und gilt somit nicht als Außenbereich.

12.1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Die projektspezifischen Wirkfaktoren des Vorhabens stellen sich folgendermaßen dar:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb
- Bodenverdichtung Lagerung von Baumaterialien
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld und sind im Wesentlichen folgende:

- Flächenversiegelung
- Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen
- Störungen des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall :

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Alle oben angeführten Wirkungen erhöhen sich in Anbetracht der Vorbelastungen des Bebauungsplangebietes nur sehr geringfügig.

12.1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren,

- das Baufeld
- die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
- die Wirkzonen I und II
- den Raum, der durch den Bau, die Existenz, aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst
- den sonstigen Wirkraum
- den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere baubedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Unter Beachtung oben genannter Prämissen kann für das vorliegende Vorhaben festgelegt werden, dass bei Neuerrichtung von Baulichkeiten das Baufeld gleich der neu zu versiegelnden Fläche und die Wirkzonen I bis II gleich dem Geltungsbereich sind. Der sonstige Wirkraum, ein Bereich außerhalb des Geltungsbereiches, unterliegt in Anbetracht der Vorbelastungen des Gebietes zu vernachlässigenden Wirkungserhöhungen und wird nicht in die Untersuchungen mit einbezogen.

Für alle angeführten umweltrechtlichen Belange gilt:

Die Untersuchungen erfolgen auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Einzeluntersuchungen, Zählungen oder Einzeldarstellungen, außer einer Biotoptypenkartierung, sind nicht erforderlich. Die Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

12.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Vorhabenträger plant die Änderung eines Bebauungsplangebietes. Mit dem Plangebiet werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sowie bereits genutzte und bebaute bzw. versiegelte Flächen erfasst. Die Bebauungsplanänderung dient der Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung und der planmäßigen Weiterentwicklung des Gebietes.

Im § 14 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.98 (LNatG M-V) in Anlehnung an § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden Eingriffe u. a. wie folgt definiert:

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.
- (2) Eingriffe sind insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m².

Das Bebauungsplangebiet ist kein Außenbereich. Das Vorhaben wird keinen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Somit kommt die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Planungsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.97, zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz (Bau-EAG) vom 23.09.04
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. vom 20.05.98
- das Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. von 2002
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. von 1998, zuletzt geändert 2002
- die „HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG“ Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3

- das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/1998
- Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Fritscheshof - Nord“
- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg 2. Änderung 2003
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg 1. Fortschreibung 2004
- Lärmimmissionsprognose, aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft SKH im Juli 2006.

Schutzausweisungen:

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Burgholz“

Im Plangebiet befinden sich nach § 27 LNatG M-V geschützte Baumreihen.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme

12.2.1.1 Mensch

„Für den Menschen sind, im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung“ (Umweltbericht in der Bauleitplanung Sept. 2004). Das Gebiet wird über zwei innerörtliche Straßen erschlossen. Daran anschließend grenzt Wohnbebauung an.

Das Bebauungsplangebiet hat, hinsichtlich der Erholungswirkung, keine hohe Bedeutung für die umgebende Wohnbebauung und ist durch die bisherige, überwiegend gewerbliche Nutzung bereits stark vorbelastet und gegenüber weiteren Immissionen empfindlich.

Letzteres wird durch eine durch die Stadt Neubrandenburg beauftragte und im Juli 2006 durch die Ingenieurgesellschaft SKH aufgestellte Lärmimmissionsprognose bestätigt. Allerdings werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 nie überschritten.

12.2.1.2 Flora/Fauna

Es wurden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt. Die Vorbelastung des Plangebietes lässt die Vermutung zu, dass sich nur störungsunempfindliche faunistische Arten wie verschiedene Singvogelarten und Kleinsäuger im Plangebiet aufhalten. Diese werden die Hecken aus einheimischen Gehölzen als Lebensraum und Nahrungsquelle nutzen.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet ist, laut Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, „Buchenmischwälder des Übergangsbereiches“. Dies ist die Vegetation, die sich heute ohne Eingriffe des Menschen als Klimaxstadium einstellen würde.

Die im Plangebiet aufgefundenen Siedlungsbiotope

- OIG – Gewerbegebiet,
- GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten,
- PHX – Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten,
- PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten,
- BBJ – Jüngerer Einzelbaum,
- BRG – Geschlossene Baumreihe

dokumentieren den überwiegend naturfernen Charakter der Fläche.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist zu ca. 2/3 mit Gewerbeeinrichtungen und Straßen bebaut. Das restliche Drittel ist zum größten Teil von Intensivgrasland bestanden. Der Bebauungsrand wird von Pflanzung und Bäumen gesäumt.

Die ca. 8 m breite Hecke am nördlichen und nordwestlichen Bebauungsrand ist sehr gut entwickelt und als wirksamer Sicht- und Windschutz sowie als Lebensraum für störungsunempfindliche faunistische Arten einzuordnen. Am südwestlichen Bebauungsrand und innerhalb der Bebauung befinden sich Obstbäume. Die Böschungen und Pflanzinseln der Verkehrsanlagen sind überwiegend mit Bodendecker bestanden. Diese Bepflanzungselemente dienen auf Grund der fehlenden Vernetzung eher der Gestaltung als ökologischen Zwecken.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden vor kurzem Baumpflanzungen mit Ahornarten vorgenommen. An der Fritscheshofer Straße steht ebenfalls eine Baumreihe aus Ahorn.

Auch die Steinstraße ist von Baumreihen gesäumt. Weitere gut entwickelte Baumreihen befinden sich an der Ostseite des Hagebaumarktes (Ahorn).

Die Ahornbaumreihe an der Fritscheshofer Straße bzw. nördlich der Steinstraße sowie die Baumreihe südlich der Steinstraße und die Baumreihen westlich und östlich der Planstraße A sind nach § 27 LNatG M-V geschützt.

Die Grünfläche mit Intensivgrasland war ursprünglich als Reservefläche für Verkehrsflächen vorgesehen und hat keinen Wert als öffentliche Grünfläche. Auch der ökologische Wert der Fläche ist gering. Der Straßentwässerungsgraben an der nördlichen Plangebietsgrenze hat einen naturfernen Charakter und unterliegt regelmäßiger Instandhaltung. Die Nutzung durch den Fischotter ist aufgrund der fehlenden Vernetzung mit anderen Gewässerläufen unwahrscheinlich.

Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes.

Im Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg Karte 3 „Pflanzen“ enthält das Plangebiet die Biotop- und Nutzungstypen „Grünanlagen der Siedlungsbereiche“ und „Gewerbeflächen“. Die Karte 4 „Faunistische Funktionsräume“ weist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ aus. In beiden Karten wird das Plangebiet als gering oder nicht bewertet. Für die floristische Ausstattung wird diese Aussage durch eine im Rahmen der Bestandsaufnahme vorgenommene Begehung bestätigt.

12.2.1.3 Wasser/Boden

Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Burgholz“. In der Karte 7 des Landschaftsplanes „Grundwasser“ ist das Plangebiet als bebauter Bereich und als Bereich mit „geschütztem Grundwasser“ angegeben.

In der Grundwasserkarte zum Landschaftsplan von 1994 sind im Plangebiet Grundwasserflurabstandslinien mit 1,2 und 5 m Flurabstand verzeichnet.

Im Hinblick auf Freiheit der Grundwasservorkommen von Schad- und Nährstoffen, Grad der Grundwasserneubildung und Einordnung als Heilquellen und Mineralbrunnen als Wertkriterien ist das anstehende Grundwasser als gering einzustufen, da es zwar aufgrund des guten Deckungssubstrats vor Schadstoffeinträgen geschützt ist, der Grad der Grundwasserneubildung aus vorgenanntem Grund aber eher gering sein wird, wie auch die Einstufung als Heilquellen und Mineralbrunnen nicht gegeben ist.

Laut Karte der Bodensubstrate und Standortverhältnisse zum Flächennutzungsplan von 1994 herrscht im Plangebiet Bändersand vor. Bei diesem Substrattyp handelt es sich um Boden mit geringem Ertragspotenzial und Ackerwertzahlen, die von etwa 26/27 bis 33/34 reichen. Durch höhere Schluffgehalte im Oberboden, tiefer Lehmunterlagerung bzw. dem Vorhandensein von Lehmstäben und Schichten, zwischen 40 - 80 cm Bodentiefe einsetzend, bewirkt die gehemmte Wasserversickerung ein besseres Speicher- und Transformationsvermögen sowie eine Aufwertung durch weitere fruchtbarkeitsbestimmende Faktoren gegenüber den reinen Sanden.

Im Hinblick auf „Natürlichkeit“ (Unversehrtheit des natürlichen Bodengefüges), „Biotische Lebensraumfunktion“ (potenzielle Bedeutung des Standortes für Tiere und Pflanzen), „Besonderheit und Seltenheit“ (Heterogenität, geomorphologische Besonderheiten), „Natürliche Ertragsfunktion“ (natürliche Bodenfruchtbarkeit), „Speicher- und Reglerfunktionen“ (Bedeutung für natürliche Stoffkreisläufe) des anstehenden Bodens ist dieser aufgrund der anthropogenen Belastung, der mittleren Ackerwertzahl, der fehlenden Besonderheiten bezüglich Nährstoff/Nässegehalt, der fehlenden Heterogenität und der guten Wasserspeicherfähigkeit als mittelwertig einzustufen.

12.2.1.4 Klima/Luft

„Der Raum Neubrandenburg gehört regionalklimatisch zum Klimagebiet des maritim beeinflussten Binnentieflandes und weist gegenüber dem kontinental beeinflussten Binnentiefland eine ausgeglichene Lufttemperatur und ausgeglichene relative Luftfeuchte auf. Kennzeichnend für das Stadtklima ist, dass die Tiefsttemperaturen über denen des ländlichen Raumes liegen.

Lokalklimatisch bedeutsam sind insbesondere Gebiete mit Kaltluft- und Nebelgefährdung (ufernahe Bereiche am Tollensesee), Wärmestauungen und windexponierte Lagen. Insbesondere in höher gelegenen Stadtgebieten treten zwischen der Bebauung je nach Windrichtung "Düseneffekte" auf, die durch die Gebäudestellung und durch Windschutzpflanzungen verringert werden können (Textauszug – Meteorologischer Wetterdienst, 1975).

Für die Versorgung der Stadt mit Frischluft sind insbesondere die unbebauten westlichen und südlichen Bereiche in der Hauptwindrichtung von Bedeutung.

Besonders an windstillen, heißen Sommertagen sorgt der Tollensesee über dem Kulturpark, dem Stargarder Bruch und der Oelmühlenniederung in der Stadt für einen angenehmen Temperatenausgleich. Begünstigt wird die Frischluftzufuhr aus dem Umland und den Waldgebieten zusätzlich durch die Sogwirkung der über der Stadt aufsteigenden Warmluft. Der Oelmühlenbachniederung kommt als Kaltluftschneise zum Abfluss des nächtlich über dem Tollensesee entstehenden Nebels besonders große Bedeutung zu.

Zur weiteren Spezifizierung der vorhandenen klimatologischen Daten liegt seit Sommer 1996 ein Klimagutachten vor, dessen Ergebnisse bei künftigen Planungen zu berücksichtigen sind und knapp wie folgt zusammengefasst werden:

Das entscheidende stadtklimapragende Landschaftsmerkmal der Stadt ist ihre Niederungslage. Die weiten Niederungsbereiche der Tollense und Datze stellen erhebliche Regenwasserrückhalte- und Kaltluftproduktionsflächen dar. Aufgrund dieser Eigenschaften reagieren beide Landschaftsräume sehr empfindlich auf Bebauung und Schadstoffeinträge. Deshalb stellen die positiven Klima- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkungen dieser Flächen ein besonderes Schutzgut dar. So wie abfließende Kaltluft eine klimameliorative "Beräumungsfunktion" und eine bereinigende Wirkung besitzt, ist stagnierende Kaltluft eine "Schadstoff-Falle", die schon nach kurzer Zeit zu einer Quelle vor allem der lufthygienischen Ungunst werden kann. Die Niederung am Oelmühlenbach wird als Kaltluftabflussbahn in diesem Zusammenhang als besonders empfindlich und schutzwürdig beurteilt.

Das klimaökologische Ausgleichspotenzial, welches die Stadt durch ihre Lage am Tollensesee besitzt, wird als ideal eingestuft. Gleichzeitig wird jedoch aufgezeigt, dass es für die Niederungsbereiche zwischen dem See und den angrenzenden Wohngebieten nur weniger baulicher Maßnahmen bedarf, um die klimameliorative Situation in der Stadt nachhaltig zu verschlechtern.

Für den innerstädtischen Bereich wird die klimatische Bedeutung der grünen Freiflächen, der Bäume und die Bedeutung der Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung besonders herausgestellt (Quelle: Klimagutachten, Dr. Hellmuth 1996) (Landschaftsplan Neubrandenburg).

Das Untersuchungsgebiet liegt unter o. g. Gesichtspunkten gesehen in keinem Gebiet:

- mit Luftaustauschfunktion
- mit Kaltluftproduktionsfunktion

- mit Sauerstoffproduktionsfunktion
- mit Staubbindungsfunktion.

Daher wird das Plangebiet in der Karte Nr. 8 des Landschaftsplanes als Gebiet mit geringer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion eingestuft.

12.2.1.5 Relief/Landschaftsbild

Neubrandenburg gehört zur Großlandschaft „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal“, welche der Landschaftszone „Rückland der Seenplatte“ zugeordnet ist.

Laut Landschaftsplan liegt es im Siedlungsgebiet. Entsprechend strukturarm ist das Relief der Fläche und die naturräumliche Ausstattung. Der Erholungswert der Fläche ist, zusätzlich bedingt durch die überwiegend gewerbliche Nutzung, gering. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet.

12.2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist im Plangebiet ein Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bekannt. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (DSchG M-V).

12.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Graslandflächen, die Hecken, Pflanzungen und Bäume im Plangebiet schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon.

Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoffproduktion und Staubbindung klimaverbessernd. Der Gehölzbestand auf dem Gelände ist ein positives Landschaftselement. Für störungsunempfindliche Vogel- und Kleintierarten ist dieser Lebensraum. Auf den Menschen wirken Anpflanzungen positiv.

12.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

12.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.2.1.1 Mensch und Kulturgüter

Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte gehen für den Menschen vom Vorhaben keine gesundheitlichen Gefahren aus. Durch das Vorhaben verbessert sich die wirtschaftliche Situation kleinräumig.

Es sind Bodendenkmale in Form von Siedlungsresten vom Vorhaben betroffen. Die Veränderung oder die Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen und Hinweise erfüllt werden:

Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist über die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel.: 0395-5552896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (Tel.: 03981-2399781) möglich.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (DSchG M-V).

12.2.2.1.2 Biotopfunktion/Faunistische Funktion

Es kommt voraussichtlich zur Versiegelung von Intensivgrasland. In der Hecke halten sich vermutlich störungsunempfindliche Vogelarten sowie Kleinsäuger auf, für die sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht verschlechtern wird.

In Anbetracht der geringen naturräumlichen Ausstattung und der Vorbelastung des Untersuchungsgebietes ist keine Störung der faunistischen und Biotopfunktion zu erwarten.

12.2.2.1.3 Boden/Wasser

Die Versiegelung von Grundflächen stellt einen Eingriff in die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion dar. Falls das Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken versickert, sondern abgeleitet wird, wird sich das Grundwasserdargebot verringern. Der versiegelte Boden geht für das Bodenleben als Träger biotischer Substanz und als Grundlage für den Ackerbau verloren.

12.2.2.1.4 Klima/Luft/Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen überformt und durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Die Faktoren Klima/Luft/Natürliche Erholungseignung werden durch die geplanten Maßnahmen nur unerheblich oder nicht stärker belastet. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von baulichen Anlagen, sofern diese nicht die Höhe der schon existierenden Gebäude überschreiten und die Nutzungsänderung im vorhandenen Gewerbe, nicht beeinträchtigt.

12.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im ökologischen Sinn ergeben, da das Plangebiet als Siedlungsbereich auch in Zukunft ständiger Nutzung und Pflege unterworfen wäre.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Minimierungsmaßnahmen sind folgende:

- Bei Festsetzung der Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, welche die zugelassenen Immissionsgrenzwerte (Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) überschreiten, um die umgebenden Wohngebiete keiner unzumutbaren Belastung auszusetzen.

Entsprechend der vorliegenden Lärmimmissionsprognose (SKH Neubrandenburg, Juli 2006) zum Vorhaben sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen folgende Werte nicht zu überschreiten:

SO Einzelhandel Flurstück 38/9	Tag: 65dB(A)/m ²	Nacht: 50 dB(A)/m ²
SO Einzelhandel Flurstück 38/8	Tag: 61dB(A)/m ²	Nacht: 47dB(A)/m ²
GE Flurstück 38/30	Tag: 62dB(A)/m ²	Nacht: 50dB(A)/m ²

- Das anfallende schadstofffreie Oberflächenwasser sollte möglichst bei entsprechender Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den unversiegelten Grundstücken über die belebte Bodenzone, über Versickerungsmulden, Versickerungsbecken oder Mulden-Rigolen-Elemente versickert werden. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist in das öffentliche Netz abzuleiten. Die Bedingungen der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

- Die Auflagen der Bodendenkmalpflege sind einzuhalten.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Daher ist die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen. Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung der Bebauung getroffen:

- Die unversiegelten Bauflächen des Gewerbegebietes sind entlang der Fritscheshofer Straße anzuordnen und mit Bäumen (Hochstamm Stammumfang 16 - 18 cm) der Arten *Quercus robur* "Fastigiata" oder *Acer rubrum* "Scanlon" zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten
- Auf der öffentlichen Grünfläche 1 ist die Herstellung von Zufahrten in einer Breite von 7 m einschließlich Bankett zulässig. Pro 50 m² Neuversiegelung ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein mittelkroniger bzw. je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zur Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt wurden, sind regelmäßig zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust dieser Bäume und Sträucher sind diese im unmittelbaren Umfeld, in gleicher Qualität, Art und Größe wie ursprünglich festgesetzt zu ersetzen.
- Die an der Fritscheshofer Straße, der Steinstraße sowie der Privatstraße stehenden Bäume gehören zu den geschützten Baumreihen. Nachpflanzungen sind in der bereits dort stehenden Art und Sorte sowie in gleichmäßigem Abstand voneinander vorzunehmen.

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Nutzungszieles des Vorhabens und der Nähe zum vorhandenen Gewerbe nicht.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände aus der „Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur“ 1998/ Heft 1.

12.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen haben keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt. Dennoch scheint eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte sinnvoll:

Die Gemeinde verpflichtet den Vorhabenträger zur Dokumentation des Abschlusses der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der gestalterischen Maßnahmen nach Ablauf der dritten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Pflanzung. Der Vorhabenträger erstellt dazu eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Pflanzungen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Termins.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist gewerblich und anthropogen vorbelastet. Zusätzliche, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden vom Vorhaben nicht ausgehen.

Das Vorhaben verursacht keinen Eingriff im Sinne des § 14 LNatG M-V und des § 18 BNatSchG, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich befindet. Somit kommt die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Es wurden gestalterische Maßnahmen in Form von Anpflanzungen von Hochstämmen festgesetzt sowie Erhaltungsfestsetzungen bezüglich der vorhandenen Bepflanzung und der Baumreihen getroffen. Die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf

- die Einhaltung der immissionsschutzrechtlich festgelegten Werte,
- die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers und
- die Einhaltung der Auflagen der Bodendenkmalpflege.

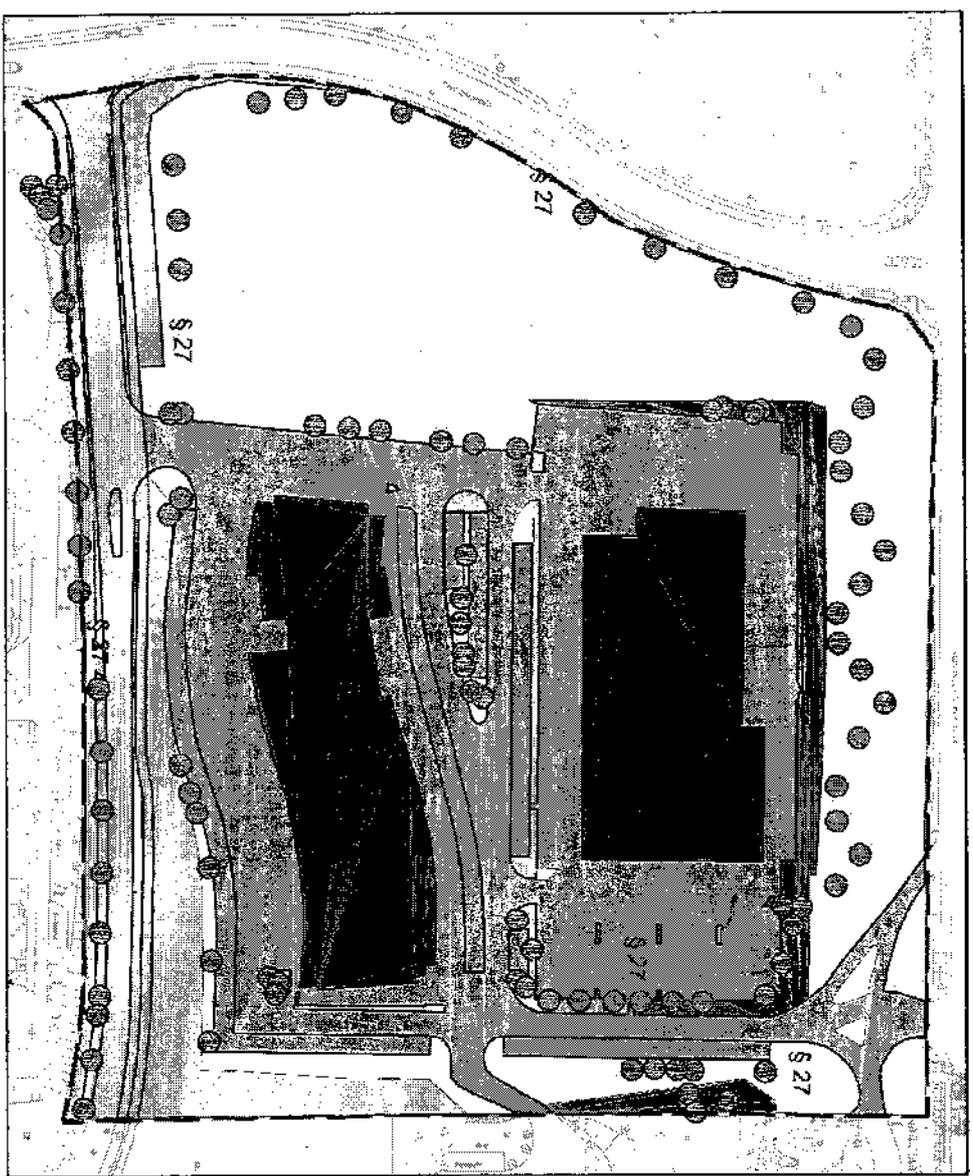
13 Flächenbilanz

Mit dem vorliegenden Entwurf wird folgende Flächenbilanz erreicht:

Flächenkategorie	Fläche m ²
Private Grundstücksfläche	41.045
- bebaubar	(21.485)
- private Grünfläche	(19.560)
Öffentliche Grünfläche	5.465
Verkehrsfläche	8.995
- äußere Erschließung	(4.720)
- innere Erschließung	(4.275)
Gesamt	55.505

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "FRITSCHESHOF - NORD"

1. ÄNDERUNG



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GIM - Intensivgrünland auf Kulturverstandorten
- PHZ - Skulpturensiedlung aus heimischer Gehölzarten
- ⊙ DB4 - jüngerer Einzelbau
- BRG - Geschlossene Baumreihe § 27
- PHV - Stadtungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- OGF - Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
- OVP - Parkplatz, versteigete Freifläche
- OVL - Straße
- OVF - Versteigeter Rad- und Fußweg



BESTANDSPPLAN - BIOTOPTYPEN