



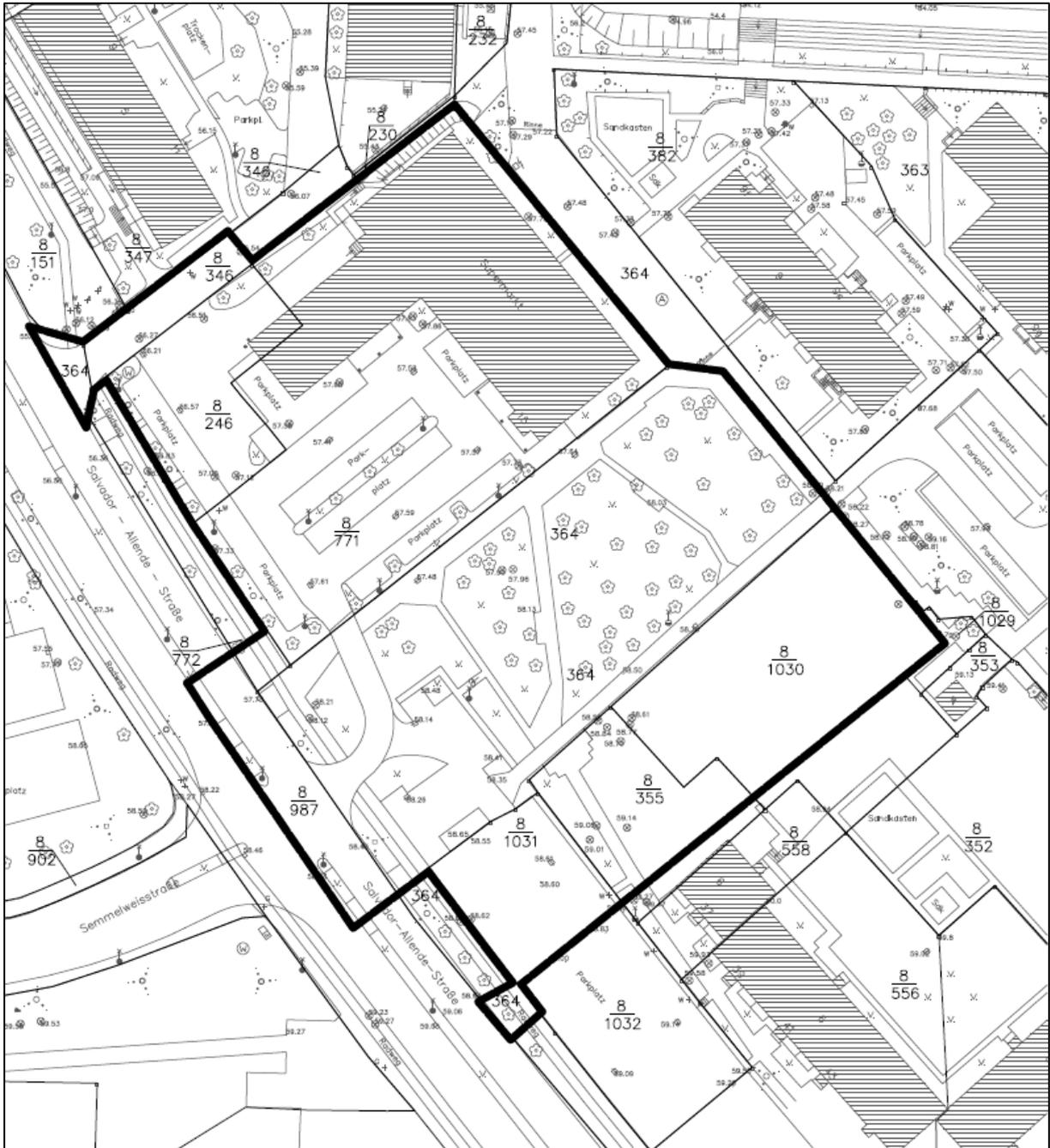
**STADT NEUBRANDENBURG**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43**  
**„ERWEITERUNG SUPERMARKT**  
**SALVADOR-ALLENDE-STRASSE 15“**

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

Rechtswirksam mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.05.2019



**Begründung zum:  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43  
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)**



Satzungsbeschluss vom 16.05.19



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS .....	7
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	8
2.2.	Planungsgrundlagen.....	8
2.3.	Aussagen der Regionalplanung.....	9
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	11
4.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES .....	12
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
5.1.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	15
5.2.	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes .....	16
5.3.	Art der baulichen Nutzung.....	18
5.4.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.5.	Verkehrliche Erschließung .....	23
6.	GRÜNORDNUNG, UMWELT UND ARTENSCHUTZ .....	26
6.1.	Natur und Landschaft.....	26
6.2.	Baumbestand .....	27
6.3.	Grünordnung.....	33
6.4.	Artenschutz.....	36
7.	ALTLASTEN .....	42
8.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	42
9.	VER- UND ENTSORGUNG / LEITUNGSRECHTE.....	45
9.1.	Stromversorgung/Straßenbeleuchtung.....	46
9.2.	Wasserversorgung .....	47
9.3.	Abwasserentsorgung .....	47
9.4.	Abfallentsorgung .....	48
10.	FLÄCHENBILANZ.....	49
11.	HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNG .....	49



## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.07.17 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Die Einleitung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers SAS V.u.V. GmbH & Co. KG, die einen Neubau des bestehenden REWE-Marktes sowie eine Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes plant. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen, das der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient. Die Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort entspricht der gutachterlichen Empfehlung zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet Ost vom August 2017.

Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Als Grundlage dazu dient der vom Vorhabenträger angefertigte Vorhaben- und Erschließungsplan. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Zudem wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es wird eine innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Fläche entwickelt (sonstige Maßnahme der Innenentwicklung).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d. h., dass Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird abgesehen. Auch kann der Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flä-

chennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

## **2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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 20.10.16 mit der 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 04.11.16 unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 20.10.16.

### **2.2. Planungsgrundlagen**

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg (Topografie / Kataster vom März 2019, Lagebezugssystem: ETRS 89, Höhenbezugssystem: System des deutschen Haupthöhennetzes DHHN 2016
- „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; April 2009

- „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“ der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen vom August 2017
- Gutachterliche Einschätzungen vom 10.04.18 und 03.05.18 zur „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen
- „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; Juli 2018

### **2.3. Aussagen der Regionalplanung**

Die Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme erging mit Schreiben vom 01.02.18. Danach sind die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.16 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.11 zu beurteilen.

Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Relevanz:

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung soll nach Programmsatz 4.1 (2) RREP MS der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt werden.

Raumordnerische Erfordernisse zum großflächigen Einzelhandel legen mit Programmsatz 4.3.2 (2) RREP MS fest, dass Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Ziel der Raumordnung)

Des Weiteren dürfen nach Programmsatz 4.3.2 (3) RREP MS Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versor-

gungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Ziel der Raumordnung).

Auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom November 2017 sowie dessen Begründung wurde das Vorhaben raumordnerisch bewertet. Im Ergebnis entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" der Stadt Neubrandenburg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.17) als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung abweichend davon als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

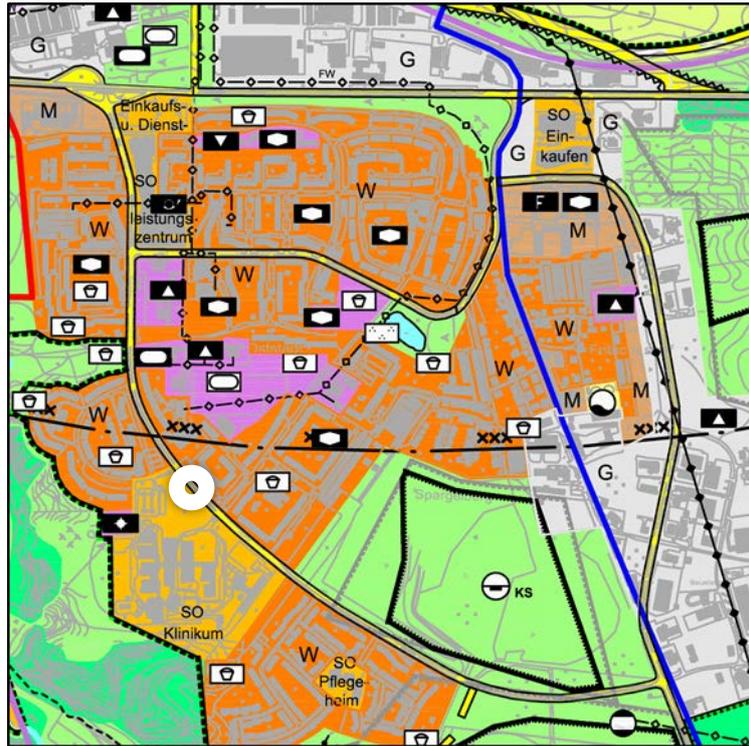


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung

Die Salvador-Allende-Straße wird als übergeordnete Verkehrsfläche dargestellt. Sie bildet eine Haupteerschließung innerhalb der Oststadt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Neubrandenburg. Die zulässige Bauhöhe beträgt hier (je nach Entfernung vom Startbahnbezugspunkt) 45–100 m über dem Startbahnbezugspunkt (69,04 m ü. NHN). Diese Grenze wird durch die vorgesehene Typologie nicht erreicht.

Die genaue Lage der im FNP verzeichneten Fernwärmeleitung wird im Laufe des Verfahrens abgefragt. Ggf. sind hier diesbezügliche Festsetzungen oder Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.

### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 8/246, 8/346 (tlw.), 8/1030 (tlw.), 8/355 (tlw.), 364 (tlw.) 8/771, 8/772 (tlw.), 8/1031 und 8/987 (tlw.) der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg und wird begrenzt durch:

- im Norden: Teilfläche des Flurstücks 364
- im Osten: Teilfläche des Flurstücks 8/1030, Teilfläche des Flurstücks 8/355, westliche Grenze des Flurstück 8/1032,

- im Süden: Teilfläche des Flurstücks 8/772, Teilfläche des Flurstücks 8/987, Teilfläche des Flurstücks 364,
- im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 8/230, Teilfläche des Flurstücks 8/346, östliche Grenze des Flurstücks 8/151

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet zum einen das eigentliche Vorhabengrundstück, das sich aus den Flurstücken 8/246, 8/771, 364 (teilweise), 8/1030 (teilweise), 8/355 (teilweise) und 8/1031 (teilweise) zusammensetzt. Davon befinden sich die Flurstücke 8/246 und 8/771 bereits in Eigentum des Vorhabenträgers. Die übrigen Grundstücksteile werden durch ihn erworben; die Verfügungsberechtigung wird zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Zum anderen liegen auch im Eigentum der Stadt Neubrandenburg stehende Verkehrsflächen (Teile der Flurstücke 8/346, 364, 8/772, 9/987) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da sie zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens bzw. der Stellplatzanlage eines Nachbargrundstücks erforderlich sind.

#### **4. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km östlich der Innenstadt im Stadtteil „Oststadt“ (ca. 13.000 Einwohner)<sup>1</sup> an der Salvador-Allende-Straße Nr. 15. Die Oststadt bezeichnet eine neuzeitliche Stadterweiterung der 1970er/1980er Jahre und ist geprägt durch Wohnhochbauten in Großtafelbauweise. Das Gelände liegt direkt an der Salvador-Allende-Straße, einer 4-spurigen Straße, die tangential um die Oststadt der Hapterschließung dient. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Teil der inneren fußläufigen Quartierserschließung. Diese verläuft beginnend am „Lindental-Center“ parallel zur Salvador-Allende-Straße inmitten einer Vielzahl an Gewerbe- und öffentlichen Einrichtungen in Richtung Süden.

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2016; Stadt Neubrandenburg

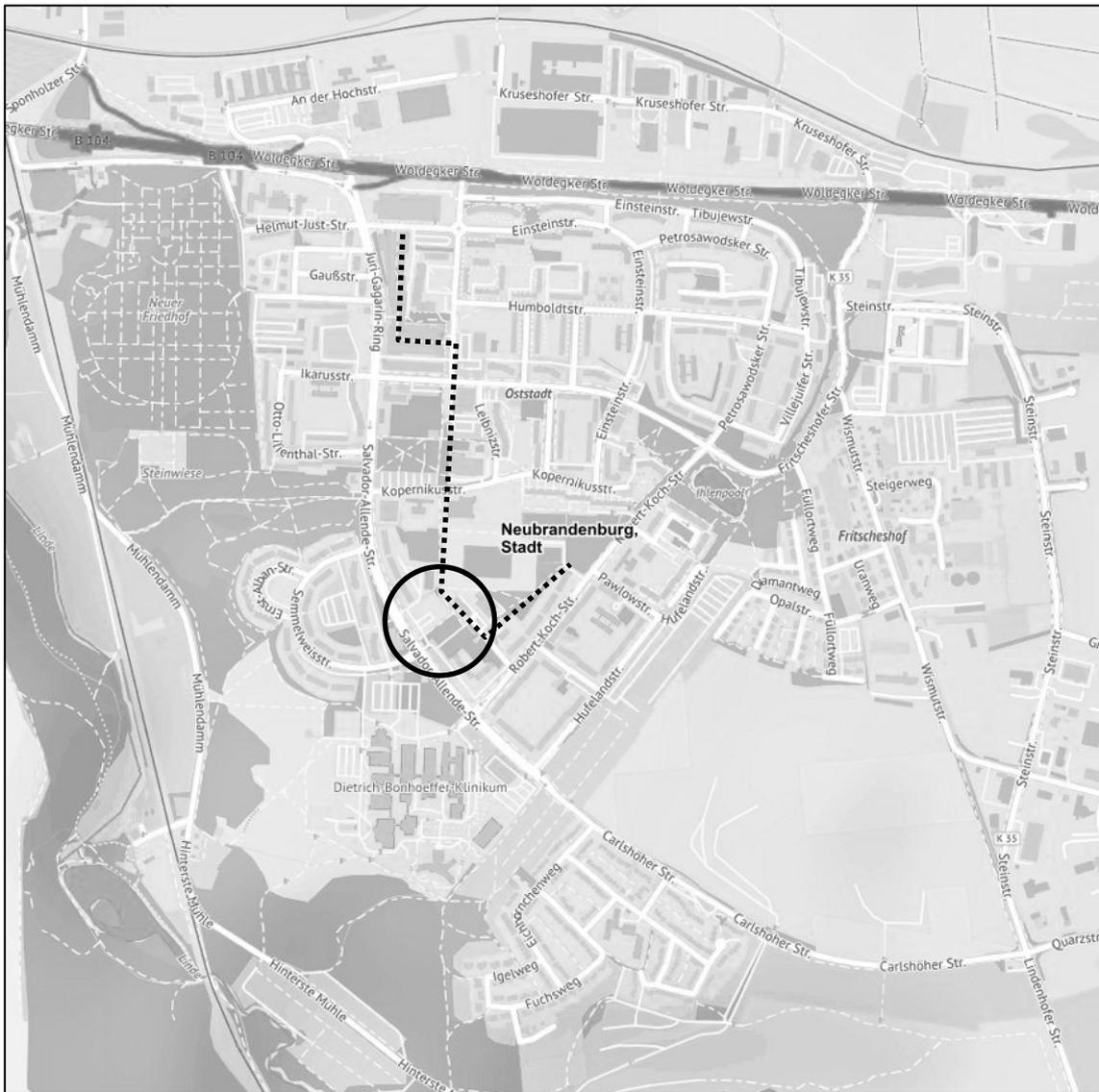


Abbildung 2: Plangebiet im Stadtteil mit eingezeichneter Fußwegverbindung  
Kartenbild © Hansesstadt Rostock (CC BY 4.0) | Kartendaten © OpenStreetMap (ODbL) und LKfS-MV

In näherer Umgebung (230–420 m Entfernung) befinden sich mehrere Schulstandorte sowie Sportanlagen; das Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum ist 300 m in südlicher Richtung entfernt.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit den Haltestellen „Friedenskirche“ und „Sammelweisstraße“ in der Nähe des Verbrauchermarktes gesichert. Sie liegen an der Salvador-Allende-Straße in ca. 100 m Entfernung und werden von den Linien 8 und 21/22 des Stadtbusverkehrs angefahren.

Im Plangebiet ist ein Höhenunterschied von bis zu ca. 3 m auszumachen. Der Geländeanstieg erfolgt dabei von Westen in Richtung Süd/Südost.

Der Geltungsbereich umfasst den Standort eines bestehenden Lebensmittel-Einzelhandel-Standortes (REWE) sowie eine mit Bäumen bepflanzte und von Wegen

durchzogene Grünfläche. Darüber hinaus werden Teile einer an der Salvador-Allende-Straße gelegenen Stellplatzanlage in das Plangebiet einbezogen, die über die Zufahrt zum REWE-Markt erschlossen wird. In unmittelbarer Nähe (< 20 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt) stehen fünf- bis neugeschossige Wohngebäude:

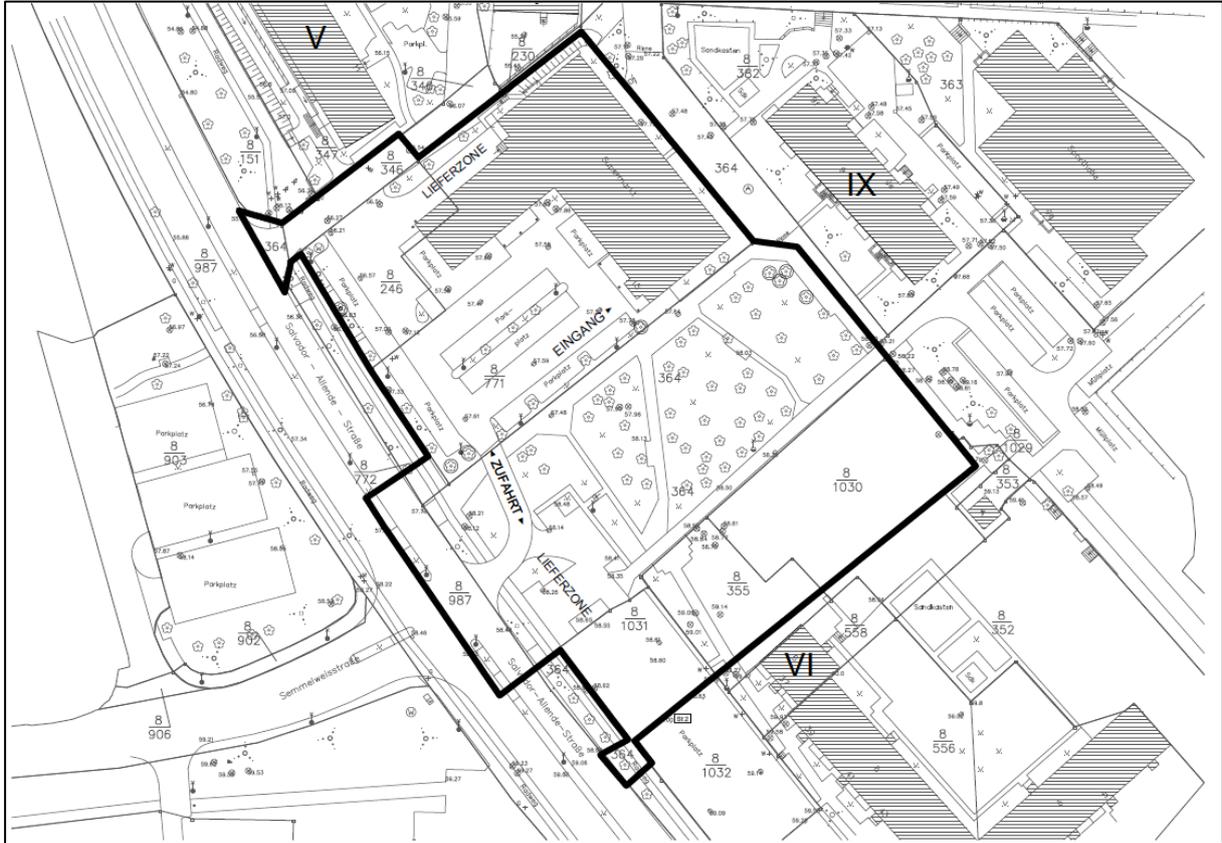


Abbildung 3: Plangebiet (Bestand) mit Umgebung

Das L-förmige Gebäude des Marktes mit einer Grundfläche von 1.560 m<sup>2</sup> orientiert sich mit den vorgelagerten ca. 50 Stellplätzen zur Salvador-Allende-Straße und weist eine Verkaufsfläche von 1.060 m<sup>2</sup> auf. Der Eingangsbereich befindet sich an der südlichen Gebäudeecke.

Die Stellplatzanlage des REWE-Marktes ist mit insgesamt 14 Ahorn-Bäumen begrünt. Die Hauptzufahrt, welche auch die Stellplätze der nebenan befindlichen Wohnbebauung erschließt, befindet sich im Westen am Knotenpunkt Salvador-Allende-Straße / Semmelweisstraße. Eine weitere untergeordnete Zufahrt erfolgt im Norden über eine Stichstraße. Von dort aus wird auch die Lieferzone – durch den Nebentrakt des REWE-Marktes von den Stellplätzen abgetrennt – erschlossen.

## 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgrund gestiegener Anforderungen an eine wettbewerbsfähige Marktgröße und bauliche Gestalt von Lebensmittelmärkten sowie zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes (vgl. Kapitel 5.2.) ist ein Neubau des REWE-Marktes südlich des bestehenden Marktgebäudes vorgesehen. Dazu werden zusätzliche Flächen vom Vorhabenträger erworben, die gegenwärtig als Grünfläche bzw. als Teil einer Stellplatzanlage genutzt werden. Das bestehende Gebäude soll verkleinert und durch einen Drogeriemarkt nachgenutzt werden. Grundlage für die Planung hierfür bildet der in der Anlage dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der geplante Neubau beinhaltet den Lebensmittelmarkt einschließlich einer Backwaren-Verkaufsstelle mit angeschlossenem Café. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.800 m<sup>2</sup>. Der geplante Neubau ist rechtwinklig zum vorhandenen Gebäude ausgerichtet. Der Kundeneingang befindet sich an der nordwestlichen, zum Parkplatz orientierten Gebäudeseite. Neben dem Eingangsbereich sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und eine eingehauste Fläche für Einkaufswagen platziert. Die Anlieferzone ist auf der südlichen, zur Salvador-Allende-Straße orientierten Seite des Marktgebäudes vorgesehen.

Das Bestandsgebäude soll in Kubatur und Nutzung geändert werden: Der nach Südwesten verlaufende Gebäudetrakt wird zurückgebaut. Auf der verkleinerten Grundfläche von nunmehr 1.200 m<sup>2</sup> werden ein Drogeriemarkt mit ca. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zwei weitere kleinere Ladeneinheiten untergebracht. Der Zugang zum Drogeriemarkt bleibt an jetziger Stelle bestehen; ein neuer separater Zugang zu dem vorgesehenen Ladenlokal ist vom Fußweg aus geplant. Auch die vorhandene Lieferzone bleibt erhalten; sie wird aus Lärmschutzgründen teilweise umbaut.

Die bestehende Stellplatzanlage des Marktes wird erweitert und neu organisiert, da mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ein gesteigerter Stellplatzbedarf (113 Stellplätze) einhergeht. Inmitten der Stellplatzanlage führt ein wechselseitig von Bäumen flankierter Fußweg von Nordost nach Südwest. Dieser nimmt die vorhandene Wegebeziehung auf und bindet die Gebäude direkt an die stadtteilweite innere Fußwegverbindung (s. Kapitel 4) an.

Mit der Erweiterung des Marktstandortes werden bauliche Maßnahmen an den Zufahrten zum Plangebiet erforderlich, die sich z. T. auch auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Diese werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. So wird die vorhandene Hauptzufahrt von der Salvador-Allende-Straße auf 10 m verbreitert, wobei auch der Gehweg und der Fahrradweg in der Salvador-Allende-Straße umzugestalten und der Mittelstreifen zu verkürzen und so umzubauen ist, dass eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen wird.

Die ursprünglich von der Hauptzufahrt abgehende Zufahrt zu der Stellplatzanlage vor dem benachbarten Wohngebäude Salvador-Allende-Straße 37–43 wird durch das geplante Marktgebäude überbaut und entfällt somit. Als Ersatz ist eine neue Zufahrt von der Salvador-Allende-Straße vorgesehen.

Weiterhin wird die zweite Zufahrt im nördlichen Teil des Plangebietes in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, da diese insbesondere für die Anlieferung des Drogeriemarktes unerlässlich ist.

## Bedingte Festsetzung zum Vorhabenbezug – Textliche Festsetzung 1.6.1

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

### BEGRÜNDUNG

Aufgrund des Vorhabenbezugs dieses Bebauungsplanes wird mit dieser Festsetzung konkret auf die im Vorhaben- und Erschließungsvertrag geregelten Inhalte Bezug genommen. Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind somit nur solche Nutzungen zulässig, welche auch durch den zugehörigen Vertrag vereinbart wurden.

## 5.2. Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Die Stadt Neubrandenburg hat im April 2009 ein Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> erstellen lassen, welches momentan eine Fortschreibung erfährt. Zu diesem Zweck wurde ein teilträumliches Einzelhandelskonzept für die Oststadt<sup>3</sup> erstellt, das in der Fassung vom August 2017 vorliegt. Darüber hinaus wurde für die Beurteilung der konkret geplanten Einzelhandelserweiterung an der Salvador-Allende-Straße neben zwei einzelnen gutachterlichen Einschätzungen<sup>4</sup> im Juli 2018 eine Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> erstellt, die je-

---

2 „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ ; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; April 2009

3 „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; August 2017

4 Gutachterliche Einschätzungen vom 10.04.18 und 03.05.18 zur „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen

5 „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; Juli 2018

weils auf das gesamtstädtische sowie das teilräumliche Einzelhandelskonzept für die Oststadt Bezug nehmen.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept sieht für die Stadt Neubrandenburg folgende Zentrenhierarchie vor:

**A-Zentrum:** Hauptgeschäftszentrum (nahezu deckungsgleich mit der Altstadt).

**B-Zentrum:** Stadtteilzentrum – Auf den Einzelhandel bezogen sind die B-Zentren so ausgestattet, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist.

**C-Zentrum:** Stadtteilversorgungszentrum – Es umfasst meist Dienstleistungsbetriebe der unteren Stufe, ein adäquates Angebot an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen und dient in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben den Gütern des täglichen Bedarfs sind auch Angebote im periodischen Bedarf vorzuhalten.

**D-Zentrum:** Nahversorgungszentrum – Es dient der wohnortnahen (i. d. R. fußläufig erreichbaren) Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist charakterisiert durch einen Stammbetrieb in Form von Lebensmitteleinzelhandel und ergänzenden Dienstleistungs- oder Gastronomienutzungen.

Der im Plangebiet bestehende REWE-Markt wird als „Solitärer Standort“ klassifiziert. Dieser beschreibt einen einzelnen Nahversorgungsmarkt, der einen autokundenorientierten und damit optimal erreichbaren Standort ohne städtebauliche Integration darstellt. In der Oststadt finden sich insgesamt fünf Solitärstandorte.

Daneben besteht in der Oststadt in Luftlinie 500 m vom Plangebiet entfernt an der Einsteinstraße momentan eines von stadtweit insgesamt sieben D-Zentren. Das nächstgelegene B-Zentrum (Stadtteilzentrum) ist das Lindetalcenter in 500–800 m Entfernung. Ein C-Zentrum (Stadtteilversorgungszentrum) existiert in der Oststadt nicht.

Auf Grundlage einer umfassenden Analyse wird im Zentrenkonzept für die Oststadt eine Änderung in der Zentrenstruktur für notwendig erachtet:

„ ... die Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung aber auch die Notwendigkeit bei einer alternden Bevölkerungsstruktur möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte zu erhalten, hat die Notwendigkeit der Bildung eines ergänzenden D-Zentrums in der Oststadt ergeben. Der bereits bestehende Rewe-Supermarkt übernimmt trotz erheblichem Wettbewerbsdrucks durch die solitären Nahversorger (Aldi und Lidl) entscheidende, vor allem fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung als auch für das Klinikum. So zeigt sich, dass der Standort Salvador-Allende-Straße der einzige Nahversorger ist, der die südlichen (Wohn-)Bereiche der Oststadt versorgt. Der Wegfall dieses Standortes würde eine erhebliche Verschlechterung der quantitativen aber auch qualitativen Nahversorgung bedeuten. Auch in Hinblick auf eine mögliche zukünftige Wohnneubebauung des freien Areals zwischen Hufeland- und Steinstraße ist der Standort als systemrelevant zu bewerten.

Gleichzeitig ist aber von ergänzenden Fachmarktansiedlungen (z.B. Textil, Schuhe, Hausrat) abzuraten. Daher wurde bewusst die Kategorie D-Zentrum, also Nahversorgungszentrum, gewählt. Damit der Standort allerdings auch nachhaltig als D-Zentrum bestehen kann, ist eine Standortoptimierung und Weiterentwicklung anzustreben.“<sup>6</sup>

Auch die Auswirkungsanalyse vom Juli 2018 erachtet eine Erweiterungsentwicklung des Standortes zu einem D-Zentrum als zielführend. Empfohlen wird eine Stärkung und nachhaltige Entwicklung durch ein neues D-Zentrum in Form von moderatem Flächenwachstum zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen wohnungsnahen Nahversorgung. Auf Grundlage einer Untersuchung der zu erwartenden Umsatzlenkungen und der daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Oststadt sowie der Stadt Neubrandenburg insgesamt wird für den Standort D-Zentrum Salvador-Allende-Straße eine perspektivische Verkaufsflächen-erweiterung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf max. 1.800 m<sup>2</sup> und im Bereich Drogeriewaren auf max. 750 m<sup>2</sup> empfohlen.

Zusammenfassend kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Neubrandenburger Oststadt als städtebaulich verträglich und zudem strukturstärkend zu bewerten ist. Die untersuchten geplanten Verkaufsflächen ordnen sich allen notwendigen zu prüfenden städtebaulichen Kriterien unter und sind als verträglich einzustufen. Es werden keine städtebaulichen Ziele gemäß dem bestehenden Zentrenkonzept (2009) oder dem im Entwurf befindlichen Konzept (2018) unterlaufen. Vielmehr wird der Standort dann die gewünschte Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie für das Krankenhaus übernehmen. Auch wird gegen kein regional- und landesplanerisches Ziel (Integrationsgebot, Kongruenzgebot oder Beeinträchtigungsverbot) verstoßen.

### **5.3. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dieses dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes. Aussagen zu Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes erfolgen gem. § 1 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO gesondert über eine textliche Festsetzung:

---

6 „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“, Seite 44

## Zweckbestimmung Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ – Textliche Festsetzung 1.1.1

*Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes.*

*Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (WZ 2003-Ziffer)*

- Nahrungs- und Genussmittel (52.1),*
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1),*
- Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31),*
- Schreib- und Papierwaren (52.47.1),*
- Zeitungen und Zeitschriften (52.47.3)*

*gemäß „Neubrandenburger Liste“ zum Verkauf an Endkunden anbieten. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß „Neubrandenburger Liste“ als Randsortiment anbieten.*

*Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie dem jeweiligen Hauptgebäude im Maß der baulichen Nutzung deutlich untergeordnet sind.*

### BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzung folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Oststadt, wonach der Standort des bisherigen REWE-Marktes als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) zu entwickeln ist. Dementsprechend sollen hier vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Neubrandenburger Liste zulässig sein.

Die Neubrandenburger Liste wurde zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt ausgearbeitet. Die dort aufgeführten Sortimente sollen nur in A- und B-Zentren (zentrenrelevant) bzw. zusätzlich auch in den C- und D-Zentren (nahversorgungsrelevant) angeboten werden dürfen. Zur Erhöhung des angebotenen Warenspektrums können auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.<sup>7</sup>

Die Typisierung als Nahversorgungszentrum umfasst neben reinen Einkaufsmöglichkeiten auch kleinere Dienstleistungsbetriebe oder gastronomische Einrichtungen (siehe

---

<sup>7</sup> „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Stadt Neubrandenburg“; Seite 42, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; Juli 2018

Seite 16). Dem wird hier Rechnung getragen, indem derartige Einrichtungen in untergeordnetem Maße zulässig sind.

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)</b>	<b>WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)</b>	<b>zulässig in</b>
<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	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A,B,C,D
<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	A,B,C,D
<b>Zeitungen und Zeitschriften</b> Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D

Tabelle I: Neubrandenburger Liste (aus „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Juli 2018; S. 23)

## Zulässige Verkaufsfläche – Textliche Festsetzung 1.1.2

*Die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Nahrungs- und Genussmittel führen, darf maximal 1.800 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Drogeriewaren führen, maximal 680 m<sup>2</sup> betragen.*

*Verkaufsfläche i. S. d. textlichen Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.*

## BEGRÜNDUNG

Durch die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche wird gesichert, dass es durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes nicht zu unverträglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Neubrandenburg kommt. Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, dessen Fortschreibung sowie die Auswirkungsanalyse vom Juli 2018 (siehe Kapitel 5.2). Darin wird für den Drogeriemarkt eine

Verkaufsfläche von bis zu 750 m<sup>2</sup> als verträglich beurteilt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt. Für den Lebensmittelmarkt ist die in der Auswirkungsanalyse als verträglich beurteilte Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zulässig.

## **5.4. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.4.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die daraus resultierende zulässige Grundfläche von knapp 4.500 m<sup>2</sup> ist ausreichend für die Errichtung der vorgesehenen Hauptgebäude und liegt deutlich unter der gem. § 17 BauNVO geltenden Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8. Für die durch Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen besteht hingegen gesonderter Regelungsbedarf:

### **Überschreitung der zulässigen Grundfläche – Textliche Festsetzung 1.1.3**

*Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Stellplätze und deren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 1 BauNVO von insgesamt maximal 0,85 überschritten werden.*

### **BEGRÜNDUNG**

Einzelhandelsstandorte erfordern neben dem eigentlichen Verkaufsgebäude einen hohen Flächenbedarf für die Errichtung von Stellplätzen, Lieferbereichen, Zufahrten, etc. Zudem ist im vorliegenden Fall eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung geplant, für die weitere Teile des Grundstücks zu überbauen sind. Um die Funktionsfähigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen zu sichern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,85 erforderlich.

### **5.4.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Marktgebäude der umgebenen Wohnbebauung unterordnen und nicht durch zu hohe Baumassen in unangemessener Weise aus dem baulichen Umfeld hervortreten. Dabei soll die Höhe beider Gebäude jeweils höchst-

tens 8,0 m über dem Gelände betragen. Dies entspricht der für Einzelhandelsnutzungen üblichen Gebäudehöhe und sichert sowohl den zu erhaltenden Baukörper als auch den geplanten Neubau.

Als eindeutiger Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird das Deutsche Haupthöhenetz herangezogen (DHHN 2016). Da das Gelände von Nord nach Süd von knapp 58 m über DHHN 2016 auf ca. 59 m über DHHN 2016 leicht ansteigt, werden für die beiden Gebäude unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. So beträgt die zulässige Höhe für das nördliche Baufeld A (bestehendes Gebäude) 66 m über DHHN 2016 und für den REWE-Neubau im Baufeld B 67 m über DHHN 2016. Daraus ergibt sich jeweils eine zulässige Gebäudehöhe über dem Gelände von 8,0 m.

Darüber hinaus wird die Höhe technischer Aufbauten geregelt:

## Überschreitung durch technische Aufbauten – Textliche Festsetzung 1.1.4

*Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

### BEGRÜNDUNG

Es soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass auf den Marktgebäuden die Errichtung von technischen Aufbauten wie Schornsteine, Lüfter, etc. erforderlich ist. Da sie als untergeordnete Bauteile nur einen geringen Einfluss auf die wahrnehmbare Gebäudehöhe haben, dürfen Sie die zulässige Gebäudeoberkante um bis zu 1,5 m überschreiten.

## 5.4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und deren Anbauten nicht überschritten werden. Die daraus gebildeten Baufenster sind so angeordnet, dass sie das (verkleinerte) Bestandsgebäude sowie den geplanten Neubau in einem Abstand von ca. 1,0 m bis 5,0 m umfahren. Dadurch wird dem Vorhabenträger ein angemessener Spielraum für die Errichtung etwaiger Anbauten zur Einhausung der Lieferbereiche gegeben.

Der Abstand der Baugrenzen von der Flurstücks- bzw. Baugebietsgrenze beträgt in der Regel 3,0 m, was dem Mindestabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V entspricht. Sofern seitens des Vorhabenträgers entlang der südwestlichen Baugrenze des Lebensmittelmarktes zu den Nachbargrundstücken die volle Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beabsichtigt ist, ergeben sich notwendige Abstandsflächen von 3,2 m, die nicht mehr vollständig auf dem eigenen Baugrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgewiesen werden

können. In diesem Fall sind ggf. öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (Baulasten, Grunddienstbarkeiten) mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke zu treffen.

Die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abzuleitenden Abstandsflächen liegen innerhalb der Flächen des sonstigen Sondergebietes bzw. innerhalb öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen (vgl. § 6 Abs. 2 LBauO M-V). Da sich das gesamte Flurstück 8/355 im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und das benachbarte Wohnhaus Salvador-Allende-Straße 37 – 45 mit seiner auf der Flurstücksgrenze 8/558–8/355 befindlichen Brandwand nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V als Grenzbebauung zu beurteilen ist, wird durch die Planung an dieser Stelle auch kein Konflikt mit Abstandsflächen vorhandener Gebäude erzeugt.

## Zulässigkeit von Werbeanlagen – Textliche Festsetzung 1.3.2

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 68 m ü. DHHN 2016 zulässig.*

### BEGRÜNDUNG

Zum Zwecke der erhöhten Außenwahrnehmung sowie zur Kenntlichmachung des Einfahrtbereiches soll die Errichtung eines Werbepyloons ermöglicht werden, welcher an der vorgesehenen Stelle mit insgesamt ca. 10 m unwesentlich höher (+1 bzw. +2 m) ausfallen darf, als die im Bebauungsplan zulässigen Hauptgebäude.

Von der Festsetzung unberührt bleibt die Errichtung weiterer Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Fahnenmasten, Einkaufswagenboxen, etc., die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

## **5.5. Verkehrliche Erschließung**

### **5.5.1 FLIEßENDER VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung ist direkt über die Salvador-Allende-Straße abgesichert. Von dieser aus führen zwei Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. den Anlieferungszonen des Einzelhandelsstandortes.

Die gegenüber der Einmündung der Semmelweisstraße in die Salvador-Allende-Straße befindliche Hauptzufahrt wird auf insgesamt 10 m verbreitert, um genügend Aufstellfläche für ausfahrende Kfz zu schaffen sowie den Begegnungsfall bei Kurvenfahrt auch mit größeren Fahrzeugen zu ermöglichen. Zudem wird dadurch die Zu- und Abfahrt des Lieferverkehrs des zukünftigen REWE-Markts gewährleistet. Die Er-

schließung des Plangebiets für Fußgänger ist weiterhin beidseitig der Zufahrt vorgesehen.

Die verbreiterte Lage der Zufahrt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung<sup>8</sup> wird die Verbreiterung der Zufahrt so angeordnet, dass sie möglichst geradlinig gegenüber der Einmündung Semmelweisstraße liegt, um einen verkehrssicheren symmetrischen Knoten auszubilden. Damit verbunden sind bauliche Maßnahmen im Bereich der Salvador-Allende-Straße (Umgestaltung der Zufahrt, Markierung Fahrradweg, Umbau des Mittelstreifens), so dass die betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Sie werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Bei der im Norden des Plangebietes befindlichen zweiten Zufahrt ist infolge der Nutzungsintensivierung eine regelgerechte Umgestaltung erforderlich. Insbesondere ist im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Fahrbahn der Salvador-Allende-Straße die bestehende Aufwölbung abzuflachen, die durch einen unterhalb der Zufahrt verlaufenden Fernwärmeheizkanal bedingt wird. Die genaue Lage und Höhe des Heizkanals wurde mittels einer Suchschachtung aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde eine Entwurfsplanung entwickelt, die die Errichtung eines Schutzbauwerkes über dem Heizkanal vorsieht und einen Lastabtrag gewährleistet. Dies ermöglicht es, die Überdeckung der Zufahrt zu verringern und somit die fahrtechnisch problematische Aufwölbung abzutragen. Die Überdeckung des Schutzbauwerkes erfolgt mit Asphalt oder Straßenbeton. Die Neubrandenburger Stadtwerke haben als Betreiber des Heizkanals der Umsetzung der Maßnahme zugestimmt. Vor Bauausführung ist ein statischer Nachweis zu erbringen.

Die zweite Zufahrt liegt nicht auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück, sondern ist Bestandteil eines in Eigentum der Stadt Neubrandenburg liegenden Verkehrsweges (Flurstück 8/346), der auch der Erschließung benachbarter Grundstücke dient. Da die Zufahrt für die Erschließung des Einzelhandelsstandortes und insbesondere für die Anlieferung des Drogeriemarktes durch LKW erforderlich ist, wird sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Errichtung einer weiteren Zufahrt ist im Süden des Plangebietes vorgesehen. Sie dient der Erschließung einer privaten Stellplatzanlage vor dem Wohngebäude Salvador-Allende-Straße 37 – 45, deren ursprüngliche Zufahrt durch das geplante Marktgebäude überbaut wird. Ihre Lage ist so angeordnet, dass ein möglichst großer Abstand (ca. 50 m) zu der weiter südlich bestehenden Bushaltestelle sowie bessere Sichtbeziehungen gewährleistet werden. Der im Bereich der Salvador-Allende-Straße befindliche Teil der geplanten Zufahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

---

8 Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 43 »Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15« in Neubrandenburg; Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin; Mai 2018

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Mai 2018 war noch der unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche anschließende Teil der Stellplatzanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Stellplätze (St 2) festgesetzt. Die Stellplatzanlage wird nunmehr durch den Eigentümer des Gebäudes Salvador-Allende-Straße 37–45 erworben. Durch ihn ist auch der Anschluss an die neue Zufahrt herzustellen. Die Stellplatzanlage ist nicht Bestandteil des Einzelhandelsvorhabens und wird daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen.

### 5.5.2 MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes ist entlang der Salvador-Allende-Straße sowie im rückwärtigen Bereich über die rein fußläufige interne Erschließung des angrenzenden Quartiers gegeben. Im Bereich der Einfahrt an der Salvador-Allende-Straße (Knotenpunkt Semmelweisstraße) ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorhanden, um die fußläufige Erschließung zur Bebauung an der Semmelweisstraße zu erleichtern. Im Plangebiet wird darauf mit der Einräumung eines Gehrechts an entsprechender Stelle reagiert:

#### Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit – Textliche Festsetzung 1.2.1

*Die Fläche mit dem Buchstaben 'G' ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

#### BEGRÜNDUNG

Innerhalb des Plangebietes ist die Beibehaltung der fußläufigen Verbindung von West nach Ost vorgesehen. Diese ist Bestandteil der sich in der Vorentwurfsplanung befindlichen „Nord-Süd-Fußgängerachse“. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung der Fußwegeverbindung wird der Allgemeinheit ein Gehrecht eingeräumt, welches im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die städtebauliche Neuordnung an dieser Stelle berücksichtigt damit die vorhandenen innerquartierlichen Vernetzungsstrukturen.

### 5.5.3 RUHENDER VERKEHR

Die für den geplanten Einzelhandelsstandort notwendigen Stellplätze (ca. 113) sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die für Stellplätze zu belegende Fläche konkret festgesetzt.

## Beschränkung der Flächen für Stellplätze – Textliche Festsetzung 1.3.1

*Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.*

### BEGRÜNDUNG

Die Stellplätze sollen möglichst genau verortet werden, um ein zu nahes Heranrücken an die Wohnbebauung zu verhindern.

## **6. GRÜNORDNUNG, UMWELT UND ARTENSCHUTZ**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, d. h. dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird. Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es sind „lediglich“ Eingriffe in geschützte Gehölzbestände sowie mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu beachten.

### **6.1. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in der Oststadt von Neubrandenburg. Der Geltungsbereich ist im nördlichen Abschnitt durch den bereits vorhandenen REWE-Markt mit dazugehörigem Parkplatz geprägt. Dieser Bereich weist einen hohen Stör- und Versiegelungsgrad auf. Daran schließt sich im Südosten eine von Wegen durchzogene Gehölzfläche mit einem Bestand an älteren Pappeln im Süden und Osten sowie einer Vielzahl von Bäumen vorwiegend jüngeren und mittleren Alters im übrigen Bereich an. Die Gehölzfläche wird durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandorts weitgehend in Anspruch genommen. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes findet sich eine offene Scherrasenfläche. Die benannten Teilflächen im Geltungsbereich sind durch Betonplattenwege miteinander verbunden.

Der Geltungsbereich unterliegt bereits im Ist-Zustand anthropogenen Nutzungen und Vorbelastungen. Er befindet sich inmitten von Siedlungsstrukturen, welche v. a. durch DDR-Plattenbauten geprägt sind. Im Westen schließt sich die vierspurige Salvador-Allende-Straße sowie die ringförmig angeordnete Bebauung der Semmelweisstraße an. Im Süden/Südosten befinden sich die Bebauung im Umfeld der Robert-Koch-Straße sowie ein weitläufiger Anwohner-Parkplatz. Im Norden und Nordosten befindet sich ein Areal mit Schulgebäuden und Sportplätzen. Hinsichtlich des Ortsbilds ist innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches eine deutliche anthropogene Vorbelastung zu verzeichnen.

Die Gehölzfläche im Plangebiet stellt ein höherwertiges innerstädtisches Biotop dar. Eine Bestandsdarstellung der Bäume sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Fällung erfolgt in Kapitel 6.2. Außerhalb der Gehölzbestände weist das Plangebiet hingegen Störungen der Bodenfunktionen (Versiegelung, Verdichtung) und nur eine geringe bis sehr geringe Biotopwertigkeit auf.

Die Gehölze im Plangebiet bewirken gegenüber den umliegenden bebauten Bereichen eine Verbesserung des Mikroklimas (Temperatenausgleich, Lufthygiene etc.). Durch den Verkehr der Salvador-Allende-Straße sowie der Parkplatznutzung des REWE-Marktes und der umliegenden Wohnhäuser sind Emissions-Vorbelastungen der Luft zu verzeichnen. Um eine Verschlechterung des Mikroklimas im Geltungsbereich zu verhindern, sind für den zu erwartenden Gehölzverlust Ersatzbäume zu pflanzen (siehe Kapitel 6.2 und 6.3).

Mit dem Verlust von Bäumen im Bereich der Gehölzfläche sowie einer Veränderung der Gebäudekubatur im Bereich des vorhandenen REWE-Marktes können Habitate für Brutvögel beeinträchtigt werden. Eine Betroffenheit von seltenen bzw. stark gefährdeten Arten ist aufgrund der fortwährenden Störungen im unmittelbaren Umfeld (REWE-Markt, Salvador-Allende-Straße, Wohnumfeldnutzung etc.) nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung von Maßnahmen (siehe Kapitel 6.4) können artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich vermieden werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Grundsätze des Umweltschutzes im Sinne des § 1a BauGB ein, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung der Städte zu stärken.

## **6.2. Baumbestand**

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes im Bereich der Gehölzfläche vor. Dort wurden 62 Bäume erfasst. Vier der Bäume (Nr. 30, 33, 35, 55 alt) wurden zwischenzeitlich gefällt. Zudem wurden im Parkplatzbereich und dem angrenzenden Straßenraum innerhalb des Geltungsbereiches 21 Baumstandorte erfasst, von denen 19 mit Bäumen bepflanzt sind.

Die Kompensationsermittlung für die notwendige Fällung der gesetzlich geschützten Bäume innerhalb des Siedlungsgehölzes erfolgt nach den Vorgaben des NatSchAG M-V und des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV von 2007. Die angepflanzten Bäume im Bereich des Parkplatzes, welche keiner Betroffenheit nach NatSchAG M-V unterliegen und die im Zuge des Vorhabens verloren gehen, sind pauschal im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein straßenbegleitender Baum im Geltungsbereich ist als Alleebaum geschützt (§ 19 NatSchAG M-V) und durch eine Ergänzungspflanzung im Bereich einer bestehenden Allee zu ersetzen.

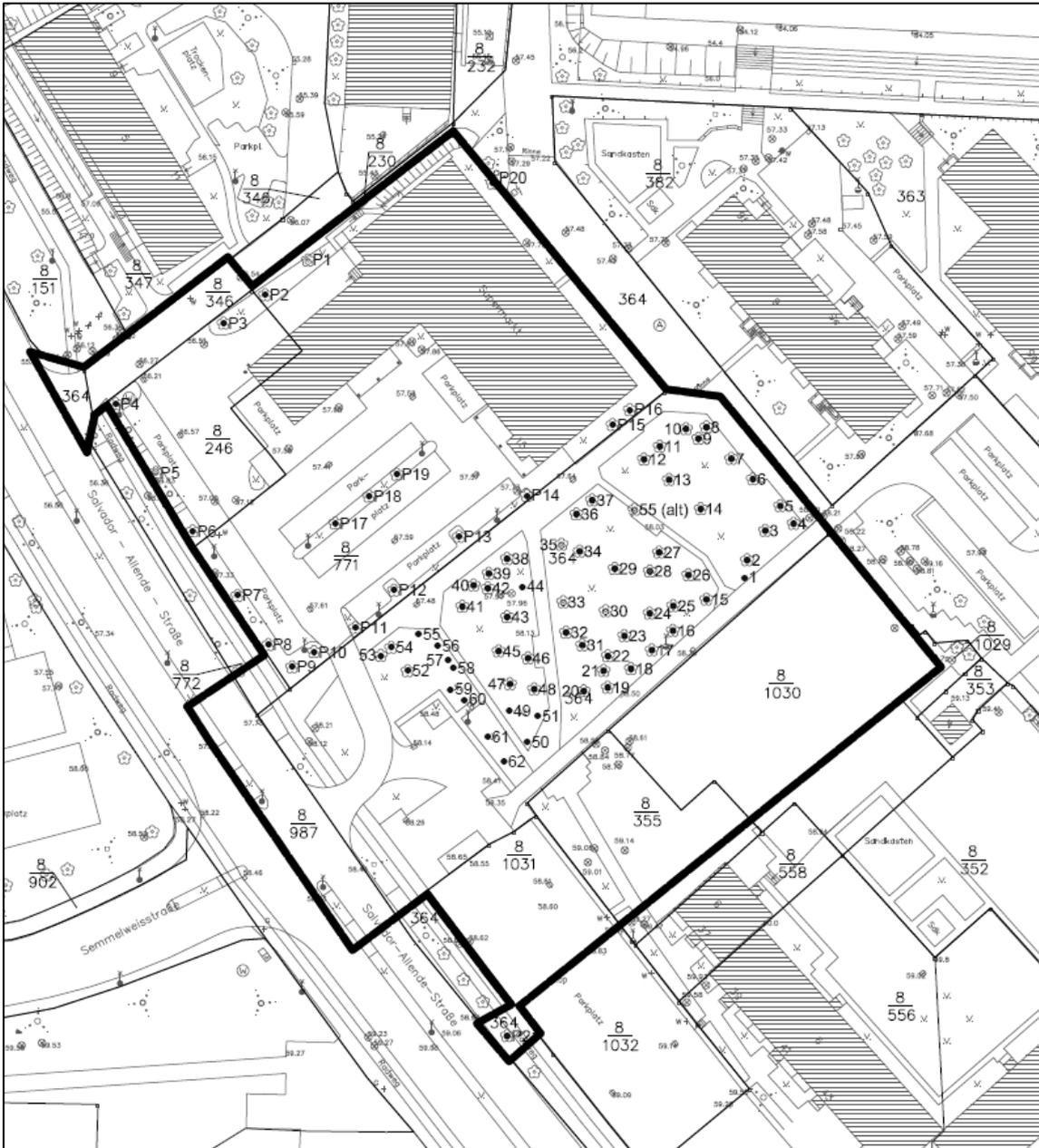


Abbildung 4: Bäume im Geltungsbereich

### 6.2.1 BÄUME IM BEREICH DER GEHÖLZFLÄCHE

Im Bereich der Gehölzfläche wurden 62 Bäume erfasst. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für (Auszug):

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Das Ersatzerfordernis für die zu fällenden Bäume wird im Baumschutzkompensationserlass des MLUV von 2007, Anlage 1, geregelt. Geschützte Bäume sind wie folgt zu ersetzen:

- Bäume mit Stammumfang 50 cm – 150 cm im Verhältnis **1:1**
- Bäume mit Stammumfang 150 cm – 250 cm im Verhältnis **1:2**
- Bäume mit Stammumfang > 250 cm im Verhältnis **1:3**

Nachfolgend werden die im Bereich der Gehölzfläche aufgemessenen Bäume entsprechend ihrer Baumnummer mit Art, Stammumfang, Schutzstatus und Kompensationsbedarf dargestellt.

Baum-Nr. (0810408/ 050XX-1)	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Ersatzerfordernis nach Baumschutz- kompensations- erlass
01	Gemeine Esche	31			
02	Pappel	154			
03	Pappel	137			
04	Gemeine Esche	41	x		
05	Pappel	180	x		
06	Berg-Ahorn	52	x		
07	Gemeine Esche	36	x		
08	Berg-Ahorn	60	x		
09	Berg-Ahorn	43	x		
10	Gemeine Esche	43	x		
11	Kirsche	65			
12	Gemeine Esche	38			
13	Roskastanie	45			
14	Roskastanie	78			
15	Pappel	158			
16	Berg-Ahorn	48			
17	Spitz-Ahorn	58			
18	Berg-Ahorn	49			
19	Berg-Ahorn	31			
20	Pappel	160			
21	Spitz-Ahorn	57			
22	Pappel	123			
23	Pappel	113			
24	Linde	119		x	1

Baum-Nr. (0810408/ 050XX-1)	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Ersatzerfordernis nach Baumschutz- kompensations- erlass
25	Linde	115		x	1
26	Gemeine Esche	25			
27	Ahorn	31			
28	Ahorn	31			
29	Ahorn	26			
30	Ahorn	49			2009 gefällt
31	Ahorn	23			
32	Ahorn	31			
33	Pappel	236			2011 gefällt
34	Linde	46			
35	Ahorn	42			2011 gefällt
36	Ahorn	78			
37	Ahorn	80			
38	Roskastanie	82			
39	Roskastanie	50			
40	Roskastanie	43			
41	Kirsche	53			
42	Kirsche	49			
43	Götterbaum	65			
44	Götterbaum	24			
45	Jap. Zierkirsche	40			
46	Pappel	173			
47	Kastanie	33			
48	Pappel	180			
49	Roskastanie	30			
50	Gemeine Esche	25			
51	Pappel	40			
52	Roskastanie	40			
53	Roskastanie	38			
54	Roskastanie	40			
55 (alt)	Roskastanie	38			2011 gefällt
55	Winter-Linde	60			
56	Winter-Linde	60			

Baum-Nr. (0810408/ 050XX-1)	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Ersatzerfordernis nach Baumschutz- kompensations- erlass
57	Hybrid-Pappel	90			
58	Hybrid-Pappel	90			
59	Winter-Linde	60			
60	Winter-Linde	60			
61	Winter-Linde	60			
62	Winter-Linde	60			
<b>Summe:</b>					<b>2</b>

Tabelle II: Liste der Bäume im Bereich der Gehölzfläche

Im Bereich der Gehölzfläche befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V **zwei geschützte** Bäume. Sieben Bäume (nicht geschützt) wurden zum Erhalt festgesetzt. Bei einer Fällung des nicht zum Erhalt festgesetzten Baumbestands ergibt sich im Bereich der Gehölzfläche gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum Baumschutzkompensationserlass bei Verlust der Bäume ein Ersatzerfordernis in Höhe von **zwei Bäumen**.

Als Pflanzqualität für die Ersatzbäume sind gemäß § 3.1.8 Baumschutzkompensationserlass dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu verwenden.

## 6.2.2 BÄUME IM PARKPLATZBEREICH / STRAßENRAUM

Nachfolgend werden die im Bereich des Parkplatzes und des angrenzenden Straßenraums innerhalb des Geltungsbereiches aufgemessenen Bäume (P1 bis P21) dargestellt. Ein Teil der Bäume wird zum Erhalt festgesetzt (siehe Planzeichnung und textlicher Festsetzung 1.4.2). Die Bäume P1 und P5 existieren nicht bzw. nicht mehr. Für die Parkplatzbäume, die im Zuge des Vorhabens verloren gehen, ist pauschal ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Ein an die Salvador-Allende-Straße angrenzender Baum ist als Alleebaum geschützt (§ 19 NatSchAG M-V) und wird durch eine Ersatzpflanzung im Bereich der bestehenden Allee im Süden des Geltungsbereiches kompensiert. Die übrigen, nicht geschützten Bäume unterliegen nicht den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses (MLUV, 2007), wurden aber im Zuge der Parkplatzgestaltung gepflanzt und sind daher für die Neugestaltung des Parkplatzes adäquat im Plangebiet zu ersetzen.

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	Ersatz bei Fällung
P1	Spitz-Ahorn	< 50		vor 2015 gefällt	
P2	Spitz-Ahorn	< 50			
P3	Spitz-Ahorn	< 50	x		
P4	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P5	Spitz-Ahorn	< 50		Baum existiert nicht	
P6	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P7	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P8	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P9	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P10	Spitz-Ahorn	< 50	x	x	
P11	Spitz-Ahorn	< 50			1
P12	Spitz-Ahorn	< 50			1
P13	Spitz-Ahorn	< 50			1
P14	Spitz-Ahorn	< 50	x		
P15	Spitz-Ahorn	< 50			1
P16	Spitz-Ahorn	< 50			1
P17	Spitz-Ahorn	< 50			1
P18	Spitz-Ahorn	< 50			1
P19	Spitz-Ahorn	< 50			1
P20	Spitz-Ahorn	< 50	x		
P21	Spitz-Ahorn	< 50		x	1*
<b>Summe:</b>					<b>9</b>

Tabelle III: Liste der Bäume im Straßenraum bzw. im Bereich von Stellplatzanlagen;  
\*zusätzlich 1 Alleebaum gemäß § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V und Baumschutzkompensationserlass

Im Parkplatzbereich befinden sich **neun Bäume**, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden und bei denen vorhabenbedingt eine Fällung zu erwarten ist. Für diese Bäume, welche zum Großteil zur Gestaltung des vorhandenen Parkplatzes gepflanzt wurden, ist bei Verlust ein adäquater Ersatz im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Daraus ergibt sich ein Pflanzerverfordernis in Höhe von **neun Bäumen**.

Die Allee entlang der Salvador-Allende-Straße ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Der von Fällung betroffene Baum P21 ist Bestandteil dieser Allee. Die Fällung ist notwendig, um für die zur Wohnbebauung an der Salvador-Allende-Straße/Robert-Koch-Straße gehörende Stellplatzanlage eine neue Zufahrt zu schaffen. Als Ausgleichspflanzung ist **ein Alleebaum** zu pflanzen. Dieser wird im Bereich des vakanten Baumstandortes P5 gepflanzt, wodurch die **Kompensation** für den Verlust des Alleebaumes im **Geltungsbereich** erfolgen kann.

Die Fällung von Alleebäumen ist nur nach den Maßgaben des § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V genehmigungsfähig und bedarf einer Naturschutzgenehmigung. **Vor Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V** ist eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 30 NatSchAG M-V erforderlich. Ein Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V wurde im November 2018 bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

### 6.2.3 ZUSAMMENFASSUNG

Für den Verlust von Bäumen im Bereich der Gehölzfläche und des Parkplatzes sind insgesamt **elf Ersatzbäume** zu pflanzen. Die Eingriffe können durch Anpflanzungen im Geltungsbereich (siehe textliche Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2) **vollständig im Geltungsbereich** kompensiert werden.

Zusätzlich wird für den Verlust eines nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebaumes innerhalb des Geltungsbereiches zur Vervollständigung der vorhandenen Baumreihe am Standort P5 ein weiterer Alleebaum gepflanzt. Damit kann der Eingriff in geschützte Alleebäume ebenfalls **vollständig** kompensiert werden.

### 6.3. Grünordnung

Durch die nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, sollen auch außerhalb des Plangebietes unmittelbar südöstlich des geplanten Lebensmittelmarktes (Teil des Flurstücks 8/1030) 13 neue Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet folgende grünordnerischen textlichen Festsetzungen getroffen:

#### Anpflanzen von prägenden Bäumen – Textliche Festsetzung 1.4.1

*An jedem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abzugleichen und ggf. örtlich anzupassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild*

zu schaffen, wird die durchgehende Verwendung einer schadstoffresistenten Sorte der Pflanzliste I empfohlen.

### BEGRÜNDUNG

Die mit einem Gehrecht belegte Fläche dient als Querverbindung zwischen dem Wohnquartier und der Salvador-Allende-Straße bzw. dem Quartier an der Semmelweisstraße. Diese soll durch die Neupflanzung von neun großkronigen Bäumen adäquat betont werden. Da dieser Zusammenhang sich auch in der Realität weitestgehend niederschlagen soll, wird eine einheitliche Pflanzung mit raumprägenden Bäumen festgesetzt, welche sich aufgrund ihrer Kronenform und -größe sowie der farblichen Ausprägung der Blätter (rotblättrig) von den restlichen Pflanzungen im Geltungsbereich unterscheidet. Gleichzeitig kann somit ein Teil der notwendigen Fällungen ausgeglichen werden.

### Anpflanzen von Bäumen an Stellplätzen sowie im Bereich von Baumreihen – Textliche Festsetzung 1.4.2

*An jedem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abzugleichen und ggf. örtlich anzupassen. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.*

### BEGRÜNDUNG

Auf der Stellplatzanlage sind bereits Ahornbäume zur Gliederung gepflanzt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von neun Bäumen. Aufgrund ihrer geringen Größe sind die Bäume mit Ausnahme eines Alleebaumes nicht geschützt. Die vorhandene Qualität soll jedoch verloren gehen. Mit den textlichen Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 werden im Bereich des Marktgeländes insgesamt 13 Bäume gepflanzt. Damit kann der Kompensationsbedarf durch die Fällung von elf Bäumen vollständig im Geltungsbereich gedeckt werden.

Der Ausgleich für die Fällung des geschützten Alleebaumes (siehe Kapitel 6.2.2) erfolgt im Geltungsbereich durch die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe an der Salvador-Allende-Straße. Dazu wird im Bereich des vakanten Baumstandortes P5 ein Alleebaum gepflanzt, wodurch die Kompensation für den Verlust des nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebaumes im Geltungsbereich erfolgen kann.

### Erhalt von Bäumen – Textliche Festsetzung 1.4.3

*Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.*

## BEGRÜNDUNG

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um Bäume, die bereits im Plangebiet stehen und bei denen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, dass ein Erhalt trotz der Baumaßnahmen möglich ist. Zum Großteil handelt es sich um nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume (vgl. Kapitel 6.2). Bei Abgang ist eine Nachpflanzung durch schadstoffresistente Sorten der Pflanzliste II anzustreben.

## Anpflanzen von Sträuchern – Textliche Festsetzung

### 1.4.4

*Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mindestens 2-reihige Hecke in einer Pflanzqualität von 50 – 70 cm mit einer Endwuchshöhe von maximal 150 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste III empfohlen.*

*Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Zeitpunkt der Ersatzpflanzungen ist dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.*

## BEGRÜNDUNG

Die geplante Hecke dient der visuellen Abschirmung der Stellplätze zum vorhandenen Fußweg. Gleichzeitig können mit der Heckenpflanzung Bruthabitate für Vögel geschaffen und die Lebensqualität für Kleinlebewesen verbessert werden.

Die dreijährige Gehölzpflege umfasst ein Jahr Fertigstellungspflege und zwei Jahre Entwicklungspflege.

## Anpflanzen von Sträuchern – Textliche Festsetzung

### 1.4.5

*Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

## BEGRÜNDUNG

Entlang der nordöstlichen Fassade des bestehenden Marktgebäudes befindet sich eine Pflanzung aus Bodendeckern, welche den dort befindlichen Fußweg (vgl. Kapitel 4, Abbildung 2) von der Rückseite der Bebauung abschirmt. Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität der Wegeverbindung soll diese Pflanzung gesichert werden.

## Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 1.4.1–1.4.4

### PFLANZLISTE I

Spitzahorn, rotblättrig	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn, rotblättrig	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'

### PFLANZLISTE II

Feldahorn, kegelförmig	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Feldahorn, eiförmig	<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'
Spitzahorn, säulenförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'

### PFLANZLISTE III

Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

## 6.4. Artenschutz

### 6.4.1 GRUNDLAGEN

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Jahr 2017 geändert. Von dieser Änderung sind auch die Regelungen zum Artenschutz betroffen. Die folgenden Ausführungen berücksichtigen den aktuellen Gesetzesstand. Der seit 29.10.17 geltende Gesetzestext stellt v. a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen nicht von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, bspw. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, ‚lediglich‘ nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

#### 6.4.2 RELEVANZPRÜFUNG

In der Relevanzprüfung werden die geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die einheimischen, wildlebenden Vogelarten dahingehend betrachtet, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG möglich sind. Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Ansprüche an den Lebensraum mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, werden nicht weiter geprüft.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung und der daraus abzuleitenden Maßnahmen erfolgt durch Potentialanalyse auf Grundlage von drei Begehungen des Plangebietes im Juni 2013, im September 2017 und im April 2018.

Arten/ Artengruppe	Einschätzung artenschutzrechtliche Relevanz der Planung	Maßnahmen erforderlich
<b>Vögel</b>		
alle einheimischen, wild lebenden Vogelarten	Bei den Begehungen wurden im Geltungsbereich keine aktuellen oder verlassenen Nester vorgefunden. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Brutaktivitäten. Im Bereich der Gehölzfläche und des vorhandenen Gebäudebestands sowie der in diesen Bereichen angebrachten Nistkästen ist eine potentielle Nutzung durch Brutvögel jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.	<b>Ja</b> <b>(Potentielle Habitate für Gehölz- und Gebäudebrüter)</b>
<b>Säugetiere</b>		
alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Fledermausarten	Bei den Begehungen wurden im Geltungsbereich keine Hinweise (Kot, Futterreste, Toffunde etc.) auf eine aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse vorgefunden. Der vorhandene Baumbestand stellt aufgrund seiner Alters- und Vitalitätsstruktur und dem damit einhergehenden Fehlen geeigneter Höhlungen kein geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Aufgrund fehlender Habitate am und im Gebäude sowie der ganzjährigen Nutzung des Einzelhandelsstandortes und den damit verbundenen Emissionen (Licht, Lärm, Erschütterungen etc.) ist eine Nutzung durch Fledermäuse mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.	<b>Nein</b>
alle sonstigen nach Anhang IV FFH-RL geschützten Säugetierarten	keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	<b>Nein</b>
<b>Amphibien</b>		
alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Amphibienarten	keine Hinweise auf ein Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich Es befinden sich keine Laichgewässer im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung. Es bestehen keine geeigneten Tageslebensräume, Nahrungshabitate oder Wanderruten im Geltungsbereich.	<b>Nein</b>
<b>Reptilien</b>		
Zauneidechse	keine Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich Die Böden im Geltungsbereich sind weitgehend versiegelt bzw. stark verdichtet. Es befinden sich keine für eine Eiablage geeigneten grabfähigen vegetationsfreien Böden im Geltungsbereich.	<b>Nein</b>

Arten/ Artengruppe	Einschätzung artenschutzrechtliche Relevanz der Planung	Maßnahmen erforderlich
alle sonstigen nach Anhang IV FFH-RL geschützten Reptilienarten	keine Hinweise auf ein Vorkommen im Gel- tungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich	<b>Nein</b>
<b>Gewässerorganismen (Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Meerestiere)</b>		
alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Gewässerorganismen	keine Gewässer oder Lebensraum- potentiale im Geltungsbereich	<b>Nein</b>
<b>Insekten (Käfer, Libellen, Schmetterlinge)</b>		
alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Insektenarten	keine Hinweise auf ein Vorkommen im Gel- tungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich	<b>Nein</b>
<b>Pflanzen (Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten)</b>		
alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Pflanzenarten	keine Hinweise auf ein Vorkommen im Gel- tungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich	<b>Nein</b>

### 6.4.3 EINSCHÄTZUNG ERFORDERLICHER MAßNAHMEN

Der Habitatwert im Geltungsbereich ist für wildlebende Tiere aufgrund der fortlaufenden Störungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes (Gewerbelärm, Besucher-/Anlieferverkehr, Schule, Sportplätze, sonstige Wohnumfeldaktivitäten etc.) sowie der anthropogenen Überformung des Geländes (großflächige Versiegelungen) generell als gering einzustufen.

Im Geltungsbereich wurden für die Artengruppe Brutvögel **keine** Hinweise auf aktuelle Brutaktivitäten erbracht. Es wurden insgesamt sechs künstliche Nistkästen erfasst. Nester bzw. Gelege von Brutvögeln wurden jedoch nicht vorgefunden. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden kulturfolgende Arten wie Nebelkrähe, Grünfink und Haussperling beobachtet. Das Gebäude des vorhandenen REWE-Marktes im Geltungsbereich bleibt bis zum geplanten Umbau sehr wahrscheinlich durchgehend in Betrieb. Somit ist eine Nutzung der Gebäudeinnenflächen durch Brutvögel nutzungsbedingt auszuschließen. Eine potentielle Nutzung der Gebäudeaußenseiten durch Brutvögel beschränkt sich nutzungsbedingt derzeit allenfalls auf weit verbreitete, störungsunempfindliche Arten, die im Stadtgebiet von Neubrandenburg sehr wahrscheinlich geeignete Ausweichquartiere finden würden. Für Brutvögel kann aufgrund der vorhandenen Gehölze und Gebäude sowie von insgesamt sechs künstlichen Nistkästen in diesem Bereich ein Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für alle anderen prüfrelevanten Arten/Artengruppen sind die im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräume nicht für eine dauerhafte Besiedelung geeignet. Für Fledermäuse besteht aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit der Innen- und Außenbereiche des Bestandsgebäudes keine Eignung als Winter-, Sommer- oder Zwischenquartier. Zauneidechsen finden im Geltungsbereich keine geeigneten grabfähigen Sandböden zur Eiablage. Zudem stellt der vorhandene Anliefer- und Besucherverkehr eine erhebliche Tötungsgefahr für bodengebundene Tiere dar. Hauskatzen und Hunde aus den umliegenden Siedlungsbereichen stellen eine zusätzliche Vergrämungswirkung für wildlebende Tiere dar.

Für unvermeidbare Baumfällungen erfolgt eine Kompensation entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV sowie aus gestalterischen Gründen. Zudem erfolgt zur Abschirmung der Stellplätze zum vorhandenen Fußweg eine Heckenpflanzung (siehe textliche Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.4).

Da trotz der benannten deutlich suboptimalen Habitatbedingungen für Vögel eine Nutzung des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird mittels Bauzeitenregelung sichergestellt, dass notwendige Baumfällungen und Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden (siehe Hinweis 1 zum Artenschutz).

Um den Verlust von potentiellen Nistplätzen von Vögeln im Bereich der vorhandenen Nistkästen zu vermeiden, sind die im Eingriffsbereich befindlichen Nistkästen nach dem Ende der Brutperiode abzunehmen und vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode an der von Eingriffen nicht betroffenen nordöstlichen Gebäudefassade des Bestandsgebäudes unterhalb des Dachüberstands anzubringen (siehe textliche Festsetzung 1.5.1).

Um weitere Nistmöglichkeiten für Brutvögel zu schaffen, sind nach Fertigstellung des Neubaus des REWE-Marktes an dessen südöstlicher Gebäudefassade unterhalb des Dachüberstands sechs zusätzliche Nistkästen anzubringen (siehe textliche Festsetzung 1.5.2).

#### 6.4.4 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

##### Umsetzung von Nistkästen – Textliche Festsetzung 1.5.1

*Die im Bereich der zu fällenden Bäume und des Rückbauteils des Bestandsgebäudes im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Nistkästen sind nach Beendigung der Brutperiode abzunehmen und vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode fachgerecht an der nordöstlichen Fassade des im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Bestandsgebäudes unterhalb des Dachüberstands anzubringen.*

### BEGRÜNDUNG:

Mit dem Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Bäumen sowie zum Rückbau des westlichen Gebäudeflügels des vorhandenen REWE-Marktes. Um eine Verletzung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die dort vorhandenen künstlichen Nistkästen nach Beendigung der Brutperiode (nach dem 01.10.) abzunehmen und rechtzeitig vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode (vor dem 28.02.) an der nordöstlichen Fassade des Bestandsgebäudes des vorhandenen REWE-Marktes unterhalb des Dachüberstands anzubringen. Dieser Gebäudeteil befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, ist jedoch von den Umbau- und Neu- baumaßnahmen nicht betroffen. Zudem liegt dieser Gebäudebereich auf der stra- ßenabgewandten Seite, wodurch Brutvögel hier bessere Habitatbedingungen als im übrigen Geltungsbereich vorfinden.

### Anbringen zusätzlicher Nistkästen – Textliche Festsetzung 1.5.2

*Nach Fertigstellung des Neubaus in dem Baufeld mit dem Kennbuchstaben B sind an dessen südöstlicher Gebäudefassade unterhalb des Dachüberstands 3 Kleinvogel- kästen mit Einfluglochdurchmesser von 26 mm sowie 3 Vogelkästen mit Einflugloch- durchmesser von 32 mm anzubringen.*

### BEGRÜNDUNG:

Mit der zusätzlichen Anbringung von sechs Nistkästen an der südöstlichen Gebäude- fassade des Neubaus des REWE-Marktes können in lärmabgewandter Seite zusätzli- che Angebote für Brutvögel geschaffen werden. Damit kann in Verbindung mit der Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie der Umsetzung vorhandener Nistkästen an das vorhandene Bestandsgebäude der potentielle Verlust von Bruthabitaten adä- quat kompensiert werden.

### Hinweis zur Bauzeitenregelung

*Zur Vermeidung von Brutverlusten und Störungen des Brutgeschehens sowie zur Be- achtung des Tötungsverbots sind notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sofern Rückbauarbeiten innerhalb der Brutperiode nicht zu vermeiden sind, ist der betroffene Bereich zuvor auf ein Vorhandensein von Brutvö- geln zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzu- stimmen.*

### BEGRÜNDUNG:

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Vegetationsbestände ein- schließlich der Fällung von Bäumen sowie der Rückbau von Gebäudeteilen einher.

Sofern diese Arbeiten während der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege kommen. Die Brutzeit der Vögel wird i. d. R. mit der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres gleichgesetzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher auf den Fällverbotszeitraum nach § 39 BNatSchG verwiesen.

## **7. ALTLASTEN**

Altlasten sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diese Anforderungen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Bei der künftigen Nutzung ist aber von Emissionen auszugehen, die sich negativ auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken. Zu diesem Zweck wurde eine Schallimmissionsprognose<sup>9</sup> erstellt, welche die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung beurteilt. Diese wurde aufgrund von Hinweisen, die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, konkretisiert und ergänzt.<sup>10</sup>

Für die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung wurde die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass zum Schutz vor Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 db (A) am Tag bzw. 40 db (A) in der Nacht dort nicht überschritten werden dürfen.

Für die Ermittlung der Geräusentwicklung wurden Öffnungszeiten der Märkte von Montag bis Samstag zwischen 07–22 Uhr zu Grunde gelegt. Längere Öffnungszeiten nach 22 Uhr würden im Ergebnis einer Immissionsprognose insbesondere durch die Parkvorgänge des Kundenverkehrs zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Die im Plangebiet vorkommenden relevanten Störquellen sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

<sup>9</sup> Schallimmissionsprognose für die Erweiterung des REWE-Marktes Neubrandenburg, Salvador-Allende-Straße, Dr. Torsten Lober, Ankershagen, November 2017

<sup>10</sup> Schallimmissionsprognose für die Erweiterung des REWE-Marktes Neubrandenburg, Salvador-Allende-Straße, Dr. Torsten Lober, Ankershagen, 04.12.18

- a **Lieferverkehr** (Aus den Anlieferungen der beiden Märkte resultierende Emissionen): Die Belieferung erfolgt mittels LKW; betrachtet wurden auch Zustellungen durch Paketdienste mit Kleintransporten. Im ungünstigsten Szenario ist am REWE-Markt täglich mit 14 LKW und 5 Kleintransportern zwischen 06:00 und 19:00 Uhr zu rechnen. Der Drogeriemarkt wird voraussichtlich einmal täglich durch einen LKW angefahren, wobei die Anlieferung aus Lärmschutzgründen im Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr erfolgen muss. Neben den reinen Fahrgeräuschen werden auch weitere, beim Lieferprozess auftretende Geräusche wie Rückfahrwarner, Entladungsrampe etc. betrachtet. Die Ladezone des REWE-Marktes ist mit einer umbauten Laderampe bereits so geplant, dass Emissionen in Richtung Straße/Parkplatz des Marktes erfolgen und eine schädliche Auswirkung auf die Wohnbebauung vermieden wird. Die Ladezone des künftigen Drogeriemarktes ist hingegen nur mit baulichen Maßnahmen zu realisieren. Vorgeschlagen wird eine 6,50 m tiefe (gemessen ab Fassade des Marktes) Umbauung der Ladezone. Für den gesamten Einzelhandelsstandort wird eine Nachtanlieferung im Zeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausgeschlossen, so dass auch eine Anlieferung von frischen Backwaren für den geplanten Backshop erst ab 6:00 Uhr erfolgen wird. Da die Anlieferzeiten im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass eine Anlieferung zwischen 22:00 und 06:00 nicht stattfinden darf und die Belieferung des Drogeriemarktes auf den Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zu beschränken ist. Darüber hinaus wird der Bereich, in dem die Laderampe des Drogeriemarktes einzuhausen ist, als Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (mit C gekennzeichnet) festgesetzt. Für die Fläche wird die textliche Festsetzung 1.7.1 getroffen:
- „Auf der mit C gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe mit einem Dach und zwei Seitenwänden auf einer Länge von 6,5 m zu umbauen. Die Seitenwände sind an das Hauptgebäude anzubauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur südwestlichen Baugrenze des Baufeldes A auszurichten.“
- Weiterhin soll gesichert werden, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Einhausung der Laderampe des REWE-Marktes realisiert wird, um ladebedingte Geräuschauswirkungen auf das nordöstlich liegende Wohnhaus Salvador-Allende-Straße 37-41 zu vermeiden. Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen (textliche Festsetzung 1.7.2):
- „Auf der mit E gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe mit einem Dach und zwei Seitenwänden zu umbauen. Die Umbauung ist an das Hauptgebäude anzubauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur nordwestlichen Baugrenze des Baufeldes B auszurichten.“
- b **Kundenverkehr:** Beim Parkplatzlärm werden die PKW-Bewegungen des Kundenverkehrs inklusive Türenschnallen betrachtet. Die Prognose geht aufgrund der Agglomerationseffekte davon aus, dass der Drogeriemarkt keinen zusätzlichen Besucherverkehr generiert und betrachtet daher nur den Kun-

denverkehr des REWE-Marktes. Insgesamt werden so bis zu 1.400 PKW täglich angesetzt. Eine künftig erheblich negative Auswirkung des Parkplatzverkehrs konnte daraus nicht ermittelt werden. Die Emissionen auf der Salvador-Allende-Straße erhöhen sich durch den Kundenverkehr nur geringfügig und bleiben unter der Schwelle, bei der ein gesondertes Eingreifen notwendig wäre (Erhöhung um 3 db (A)).

Da im Ergebnis der Immissionsprognose die Schallauswirkungen des Parkplatzverkehrs bei Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr nicht mit der TA Lärm in Einklang zu bringen sind, werden im Durchführungsvertrag als übliche Öffnungszeiten Montag bis Samstag 07:00 bis 22:00 Uhr festgelegt.

- c **Haustechnik:** Bei der Haustechnik werden alle Geräte betrachtet, die Lärmemissionen ins Freie absondern. Dazu zählen Klimageräte, Wärmepumpen, etc. Für das Schallgutachten wurden insgesamt sechs solcher Anlagen zu Grunde gelegt. Es wurde nachgewiesen, dass bei einer möglichst von der Wohnbebauung abgewandten Anordnung der technischen Anlagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Um die Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen zu sichern, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Geräte der technische Gebäudeausrüstung an den in der Immissionsprognose angeordneten Standorten mit den jeweils zu Grunde gelegten Schalleistungspegeln angeordnet werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräte ergeben. Es wird daher zusätzlich im Durchführungsvertrag festgelegt, dass die hinzutretenden Geräte mit ausreichend niedrigen Emissionen bzw. mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden oder die Schalleistungspegel der bereits berücksichtigten Geräte gemindert werden. Überdies sind in der Anlagenplanung gemäß dem Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.
- d **Einkaufswagen:** Es wird von Einkaufswagen aus Metall ausgegangen. Maßgebliche Geräusche ergeben sich aus dem Ein- und Ausstapeln der Wagen. Es wurde die Station für die Einkaufswagen betrachtet, die nordöstlich neben dem Eingang unter dem Vordach des REWE-Marktes in einer Box angeordnet wird. Die Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge wird analog der PKW-Anzahl angenommen. Somit resultieren von 174 Ein- und Ausstapelvorgänge je Stunde pro Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr. Nach 22:00 Uhr kann in analoger Weise von zehn Einstapelvorgängen ausgegangen werden. Unter den getroffenen Annahmen werden durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen keine unverträglichen Geräuschimmissionen verursacht. Es ist jedoch erforderlich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Einkaufswagenstation einzuhausen, um Lärmbeeinträchtigungen des nördlich liegenden Wohngebäudes Robert-Koch-Straße 9 zu vermeiden. Es wird daher folgende textliche Festsetzung (1.7.3) getroffen:
- „Die Abstellfläche für die Einkaufswagen des im Baufeld B geplanten Einzelhandelsbetriebes ist innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen anzuordnen und mit

einem Dach und drei Seitenwänden zu umbauen. Die Öffnung der Umbauung ist zur nordwestlichen Baugrenze des Baufeldes B auszurichten.“

Zusammenfassend zeigt die Schallimmissionsprognose, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes nach der geplanten Erweiterung die Schallimmissionen einschließlich der ermittelten Vorbelastung die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Es wurde gezeigt, dass durch den Betrieb des Einkaufszentrums kein Anstieg der Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs um mindestens 3 dB (A) auftreten kann. Weitergehende organisatorische Maßnahmen seitens des Betreibers sind daher laut Punkt 7.4 TA-Lärm nicht erforderlich.

Die Anforderungen der TA-Lärm werden erfüllt.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG / LEITUNGSRECHTE**

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und liegt inmitten des vorhandenen Stadtkörpers der Oststadt, so dass Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und dessen Umfeld anliegen. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH hat mit Schreiben vom 29.11.17 und 05.09.18 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwände zu dem Vorhaben bestehen. Es muss jedoch im Vorfeld der Erweiterung/Änderung der Bebauung überprüft werden, inwieweit die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Auch Neu- und Umverlegungsmaßnahmen können aus den Erweiterungen/Änderungen resultieren. Diese Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Vorhabenträger und den Neubrandenburger Stadtwerken ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen.

Durch den Vorhabenträger wurden mit den Stadtwerken bereits Leitungstrassen für umzuverlegende Leitungen abgestimmt. Für die zu erhaltenden bzw. neu zu verlegenden Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

### **Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung – Textliche Festsetzung 1.2.2**

*Die Flächen mit dem Buchstaben 'L1', 'L2' und 'L3' sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.*

## BEGRÜNDUNG

Über die vom Vorhabenträger neu erworbenen Grundstücke verlaufen ein Schmutzwasserkanal, ein Regenwasserkanal, eine Trinkwasserleitung sowie eine Niederspannungsleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH bzw. der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH. Da sie jeweils Bestandteil der örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind, sind sie zu erhalten bzw. umzuverlegen und durch Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu sichern. Für folgende Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt.

Das Leitungsrecht L1 bezieht sich auf den mittig das Plangebiet querenden Schmutz- sowie den Regenwasserkanal, die unverändert bestehen bleiben. Die festgesetzte Fläche beinhaltet einen Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m.

Für die Trinkwasserleitung gilt das Leitungsrecht L2 inklusive einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Die festgesetzte Fläche umfasst sowohl den umzuverlegenden Trassenabschnitt als auch den zu erhaltenden Leitungsteil auf dem Grundstück des bestehenden REWE-Marktes.

Die Trasse der zu erhaltenden bzw. abschnittsweise umzuverlegenden Niederspannungsleitung wird durch das Leitungsrecht L3 einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 1,0 m gesichert.

Im Einzelnen bestehen folgende Rahmenbedingungen und Erfordernisse für die Sicherung der Ver- und Entsorgung des Vorhabens.

### **9.1. Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Durch das Plangebiet verläuft von der Salvador-Allende-Straße ein Niederspannungskabel zur Trafostation TSt Oststadt 59.1, das das Baufeld B durchquert. Zur Schaffung der Baufreiheit erfolgt eine Umverlegung in den Bereich des Parkplatzes nordwestlich des Baufeldes.

Vorhandene Anlagen der Straßenbeleuchtung der ursprünglich durch das Plangebiet verlaufenden Wege müssen zurückgebaut werden. Die Beleuchtungsanlagen werden nicht durch die Stadtwerke betrieben.

Für die Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Trafostation im Bereich zwischen der südöstlichen Seite des Baufeldes B und der Plangebietsgrenze vorgesehen.

## 9.2. Wasserversorgung

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150. Da sie auch die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes quert, wird sie in dem betroffenen Abschnitt in den Bereich zwischen dem Baufeld B und der Salvador-Allende-Straße verlegt.

Im Bereich der erhalten bleibenden Leitungstrasse befindet sich ein vorhandener Baum, der als Alleebaum nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist und daher nicht gefällt werden darf.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann grundsätzlich gewährleistet werden.

## 9.3. Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren keine Einwände seitens der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH bzw. der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH zum Bebauungsplan vorgetragen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Anlagen sowohl der öffentlichen als auch der privaten Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung. Neben den Grundstücksentwässerungen kreuzen Schmutz- und Regenwasserkanäle das Grundstück.

Bei den öffentlichen Leitungsnetzen handelt es sich zum einen um einen im südlichen Teil der Flurstücke 8/246 und 8/771 entlang der Salvador-Allende-Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal (DN 400 STZ), für den bereits dingliche Leitungsrechte zu Gunsten der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH bestehen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an diesen Kanal möglich. Durch den Vorhabenträger ist ein Entwässerungsantrag mit Angaben zur anfallenden Abwassermenge an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Zum anderen verlaufen öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet, die unverändert erhalten bleiben und im Bestand zu schützen sind. Die Leitungen befinden sich überwiegend unterhalb des festgesetzten Kundenparkplatzes. Lediglich im nördlichen Abschnitt werden sie mit einer 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern überdeckt. Da sich die Leitungen ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Beschädigungen durch das Wurzelwerk der zu pflanzenden Sträucher auszuschließen.

Die durch den künftigen REWE-Markt überbauten Kanäle sind nicht Eigentum der neu-wab. Die betroffenen Grundstücksentwässerungsanlagen (NEUWOGES, NEUWOBA) müssen für die Neubebauung umverlegt werden.

Im Zuge der weiteren Planungen sind die Grundstückseigentümer frühzeitig einzubeziehen.

Neben dem öffentlichen Netz befinden im Plangebiet private Schmutz- und Regenwasserkanäle, die der Entwässerung benachbarter Wohngrundstücke der NEUWOGES und der NEUWOBA dienen. Da sie sich im Bereich des Baufeldes B befinden, sind sie durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzuverlegen. Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Planung zur Verlegung der Leitungen beauftragt.

Regenwasserseitig ist die Erschließung an die öffentliche Kanalisation nur teilweise möglich. Der an der westlichen Seite des Grundstückes verlaufende Niederschlagswassersammler DN 800 B ist für Wohnbebauung ausgelegt und durch das vorgelagerte Netz ausgelastet. Bestehende versiegelte Flächen können wieder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke sind die neu geplanten versiegelten Flächen jedoch über eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung) zu entwässern bzw. das Wasser ist zu verwerten. Für die Erschließung ist ein Entwässerungsantrag mit den Niederschlagswassermengen an die Stadt Neubrandenburg zu stellen. Dazu wird durch den Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Entwässerungskonzeption erstellt, in welcher neben der Versickerung bzw. Verwertung auch eine Rückhaltung (z.B. Staukanal) des Niederschlagswassers und eine verzögerte Einleitung in die Kanalisation geprüft wird.

#### **9.4. Abfallentsorgung**

Bei der Umsetzung des Vorhabens wird die gültige Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hinsichtlich Anschlusspflicht und Beschaffenheit des Standortes der Behälter beachtet. Ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug sind innerhalb der Stellplatzfläche gegeben, da die Bemessung der Ein-, Aus- und Durchfahrten für deutlich größere Fahrzeuge als ein 3-achsiges Müllfahrzeug konzipiert sind.

## 10. FLÄCHENBILANZ

sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	11.219 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.174 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (überlagernd)	(140) m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen insgesamt	(140) m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.393 m<sup>2</sup></b>

## 11. HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNG

1. Im Eingriffsbereich befinden sich 2 Linden, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Ausnahmen regeln sich nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Anträge zur Fällgenehmigung von geschützten Bäumen sind vom Vorhabenträger rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.
2. Nicht vom Eingriff betroffene Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe wie Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
3. Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume, die nicht vom Eingriff betroffen sind, durch einen Bauzaun, Einzelstammschutz oder Flatterband zu schützen. Der Schutz sollte den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
4. Im Wurzelbereich von Bäumen sollte kein Boden aufgetragen werden.
5. Im Wurzelbereich darf kein Boden abgetragen werden.
6. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur durch Handschachtung oder Absaugtechnik erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen sollte der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser 2 cm nicht durchtrennt werden.

7. Der Wurzelbereich darf nicht durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung belastet werden.
8. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode ausreichend zu wässern.

# **ANLAGE**

## VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



- Gebäude
- Überdachung
- Fußweg
- Fahrbahn
- Stellplatz
- Grünfläche
  
- 8/358 Flurstück + Nr
- Bäume Bestand
- Bäume Neupflanzung
- Bäume Fällung
- Sträucher Neupflanzung
- Grundstücksgrenze
- Begrenzung B-Plangebiet

