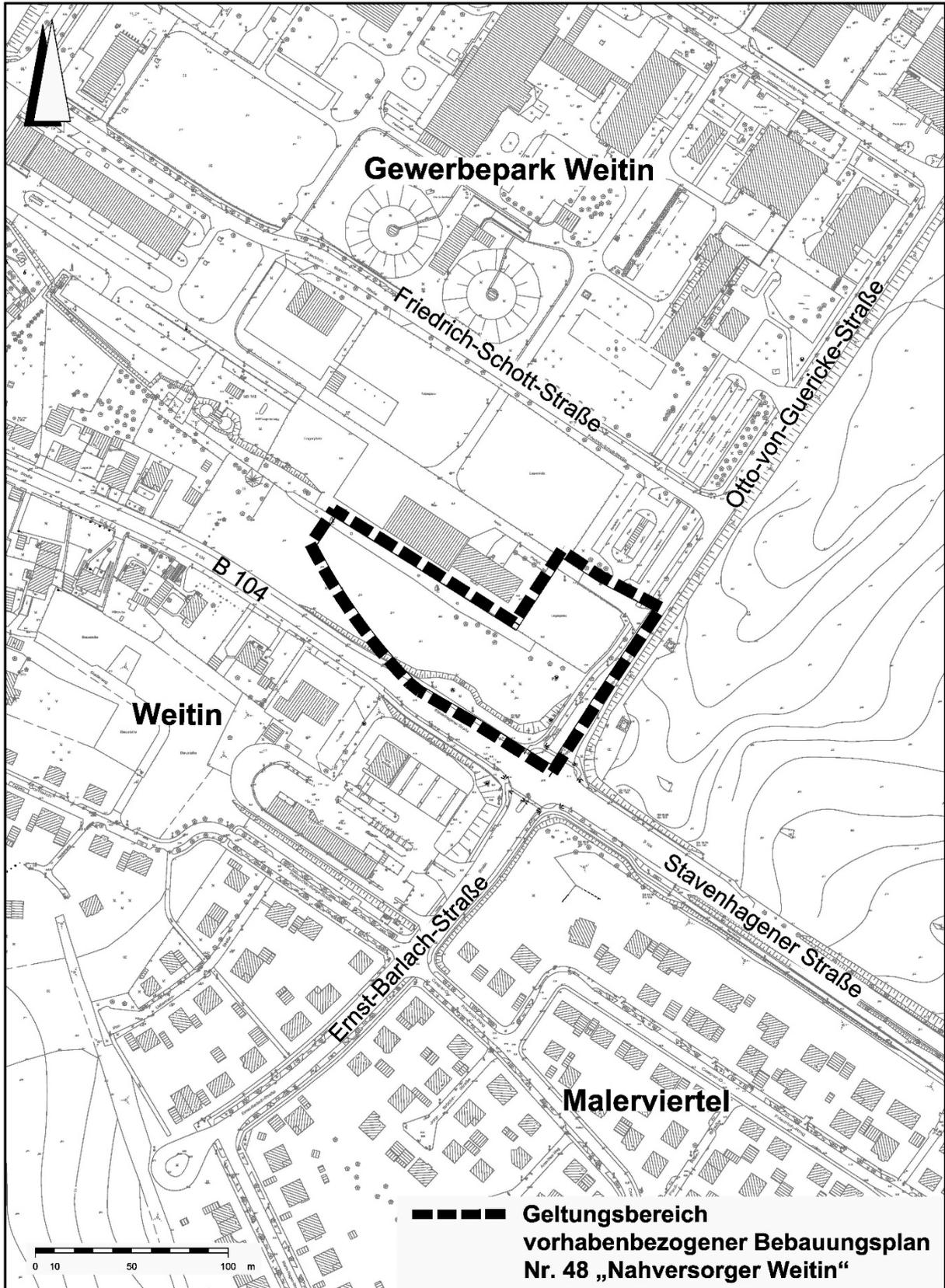


STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“

Begründung einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan (VuE-Plan)
Satzungsbeschluss



STADT NEUBRANDENBURG – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48

„Nahversorger Weitin“ –Planbegründung Stand: 07/2018-**INHALTSVERZEICHNIS**

0	Übersichtsplan Geltungsbereich	1
1.	Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Geltungsbereich	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen (Kartengrundlage)	5
3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
4.	Planverfahren	6
5.	Übergeordnete Planungsebenen	7
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Beschaffenheit des Geländes	9
7.	Inhalt des Bebauungsplans	9
7.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
7.2	Art der baulichen Nutzung	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung	11
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.5	Verkehr	12
7.5.1	Äußere Erschließung	12
7.5.2	Innere Erschließung	12
7.5.3	Ruhender Verkehr	12
7.5.4	Fußgänger- und Radfahrverkehr	13
7.5.5	ÖPNV-Erschließung	13
8.	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Wasserversorgung	13
8.2	Löschwasser	14
8.3	Abwasserentsorgung	15
8.4	Gasversorgung	15
8.5	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	15
8.6	Fernwärmeverteilung	16
8.7	Mediennetz	16
9.	Schallschutz	16
10.	Bodenbeschaffenheit	16
11.	Denkmalschutz	17
12.	Grünflächen/Bepflanzung	18
13.	Bewertung von Natur und Landschaft	19
14.	Artenschutz	19

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
Tabelle gem. StALU VP 50, erstellt 25.10.17

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, H+W Landschaftsarchitektur,
Wilnsdorf, 27.10.17

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, H+W Landschaftsarchitektur,
Wilnsdorf, 30.10.17

Anlage 4: Bodengutachten – Geotechnischer Bericht, Ing.-Büro W. Seidler,
Neubrandenburg, 28.09.17

Anlage 5: Schallschutzgutachten, Hoffmann/Leichter Ingenieurgesellschaft mbH,
Berlin, 12.01.18

Anlage 6: Gutachterliche Stellungnahme im Zuge des komm. Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Neubrandenburg, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, 19.06.17

Die o. g. Anlagen und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke werden in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, im Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, Abteilung Stadtplanung, zur Einsicht bereitgehalten.

1. Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Geltungsbereich

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Gardeschützenweg 72, 12203 Berlin, beabsichtigt, auf ihrem Standort Stavenhagener Straße/Ecke Otto-von-Guericke-Straße im Stadtteil Weitin einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“, der hier ein Gewerbegebiet (GE-1) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festsetzt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erlauben das beabsichtigte Ansiedlungsvorhaben nicht. Die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes in der beabsichtigten Größenordnung stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, der nur im Rahmen des für ihn geeigneten Baurechtes (MK-Gebiet oder SO-Gebiet) zugelassen werden kann. Aus diesem Grunde ist die Schaffung neuen Baurechts erforderlich.

Die Stadt Neubrandenburg hat sich dafür entschieden, anstatt der Einleitung eines Änderungsverfahrens am gültigen Bebauungsplan Nr.34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans zu bevorzugen, da ein Investor für den Standort bereitsteht, der willens und in der Lage ist, das Vorhaben auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Planung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtvertretung Neubrandenburg auf Antrag des Vorhabenträgers Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH Berlin am 13.07.17 der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ im Sinne des § 12 BauGB auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Gleichzeitig hat sie sich das Planungsziel „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin“ (Antrag des Vorhabenträgers) zu eigen gemacht. Außerdem hat sie bestimmt, dass dementsprechend der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzt, d. h. im konkreten Fall, überlagert wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Grundstücke Gemarkung Weitin, Flur 3, Flurstücke Nr. 21/64 (tlw.), Nr. 21/136 (tlw.), Nr. 21/239 (tlw.), sowie Nr. 21/220;

im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße;

im Süden: durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 73/1 (Teilfläche der B104 Stavenhagener Str.);

im Südwesten: durch das Grundstück Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 74/2 (tlw.);

im Nordwesten: durch die Grundstücke Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück Nr. 74/1 (tlw.) und Gemarkung Weitin, Flur 3, Flurstücke Nr. 21/213 (tlw.), 21/214 (tlw.) und 21/218 (tlw.).

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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S.1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege –Bundesnaturschutzgesetz- (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.17 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz-(LPIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.15, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes Naturschutzausführungsgesetz-(NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S.431, 436);
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S.777);
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert am 04.11.18 in Kraft getreten am 05.11.16;
- Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-v S. 431, 432).

2.2 Planungsgrundlagen (Kartengrundlage)

Als Planungsgrundlage dient der Lageplan, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) André Borutta aus Neubrandenburg, der auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener Aufnahmen angefertigt wurde.

Längenmaße und Höhenangaben beziehen sich auf das Bezugssystem DHHN 92.

Stand des Katasters: Juli 2017

Maßstab des Bebauungsplans: 1 : 500

Lagebezug: ETRS 89

3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von	8.275 m ² ,
davon Verkehrsfläche (privat):	304 m ²
Nettobaufläche SO-Gebiet:	6.407 m ²
Grünfläche:	1.564 m ²

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums Neubrandenburg im Ortsteil Weitin und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Stavenhagener Straße, B 104;
- im Osten von der Otto-von-Guericke-Straße;
- im Norden vom Gewerbebetrieb Behrendt sowie dessen Zufahrt von der Otto- von-Guericke-Straße;
- im Westen von städtischen Grün- und Brachflächen des Flurstückes 74/2 der Flur 1 in der Gemarkung Weitin.

4. Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat beschlossen, dass die Planung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP), fußend auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers aufgestellt wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung.“ Des Weiteren werden im Bebauungsplan weit weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO geschaffen, wodurch der Bebauungsplan entsprechend im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann. Außerdem ist in diesem Fall kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesen Fällen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine weitere Bedingung, die in diesem Zusammenhang erfüllt sein muss, ist der Nachweis, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG (hier Bezug auf Ziffer 18.6.2 UVPG: Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²). Dementsprechend wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs.1 Satz 1 UVPG durchgeführt. Der Ergebnisbericht ist als Anlage 1 Bestandteil der Planbegründung. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Außerdem ist der Nachweis zu führen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die erwähnte Anlage 1 der Planbegründung belegt, dass durch das Vorhaben weder Erhaltungsziele noch Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (z. B.: FFH-Gebiete).

Ferner wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Hiervon unberührt verbleibt die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung und des Nachweises zur Einhaltung der Tötungs- und Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG.

Des Weiteren handelt es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) BauGB. Dies ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden.

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt, dass er erstens seine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit nachweisen muss und zweitens Eigentümer oder Verfügungsberechtigter der Flächen des Plangebietes ist.
- Die vorgenannten Nachweise sind ebenso wie der Abschluss des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neubrandenburg vorzulegen bzw. zu schließen.

Die Stadt Neubrandenburg nutzt im Rahmen dieses Bebauungsplans die Möglichkeit, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässigen Nutzungen nur allgemein zu beschreiben und sich dann im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Bei dieser Verfahrenskonstellation muss das konkrete Vorhaben im Durchführungsvertrag so detailliert beschrieben werden, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Netto-Marken-Discounts notwendig sind, erforderliche Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen, etc.

5. Übergeordnete Planungsebenen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die kommunale Bauleitplanung muss sich an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern anpassen. Das Land hat im Landesentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V 2016) die in Mecklenburg-Vorpommern geltenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. Die Aussagen des LEP werden auf regionaler Ebene weiter konkretisiert. Für den Bereich Mecklenburgische Seenplatte geschah dies mithilfe des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.11 (RREP MS-LVO M-V). Darin wurden die in Bezug auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevanten Ziele 4.3.2 (1) bis 4.3.2 (7) konkretisiert. Demnach müssen Einzelhandelsgroßprojekte vor allem dem Konzentrationsgebot (Konzentration auf Zentrale Orte), dem Kongruenzgebot (Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur) und dem Integrationsgebot (Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche) gerecht werden.

Auf dieser Grundlage hat das Oberzentrum Neubrandenburg das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen (April 2009) aufgestellt und beschlossen. Darin ist insbesondere ein Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet festgelegt.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Broda (D-Zentrum) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung, das Stadtteilversorgungszentrum Oberbach (C-Zentrum) ist ca. 3,7 km entfernt. Damit ist gegenwärtig eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung am Standort Weitin nicht gegeben.

Beim Standort Weitin handelt es sich jedoch formal um ein Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neubrandenburg gemäß ihrem kommunalen Einzelhandelskonzept. Unter Punkt G.3 wird in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

„Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Es muss daher seitens der Stadtplanung mittels Baurecht vermieden werden, weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Zentren zu schaffen.“

Der Vorhabenträger für den geplanten Einzelhandelsstandort Weitin hat vor diesem Hintergrund eine Verträglichkeitsanalyse erstellen lassen (Gutachterliche Stellungnahme im Zuge des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 19.06.17), die als Anlage 6 Bestandteil der Planbegründung wird. Darin weist der Gutachter nach, dass sich das geplante Vorhaben mit den vorgenannten Stufen der Raumordnung und Landesplanung, der Regionalentwicklung und der kommunalen Einzelhandelsrichtlinie in Übereinstimmung befindet und kommt in Bezug auf die städtebauliche Situation zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Nahversorgungsprojekt Weitin passt sich in die bestehenden Versorgungsstrukturen im Umfeld ein.
- Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen sind gering, so dass **nicht** von einer strukturellen Schädigung der umliegenden Zentren oder Nahversorgungsstandorte auszugehen ist.
- Obwohl das Ansiedlungsobjekt als großflächig einzustufen ist, sind keine städtebaulichen Auswirkungen bis hin zur Schließung von Magnetbetrieben in den umliegenden Zentren zu erwarten.
- Der geplante Standort ist mit dem Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg und den dort getroffenen Festsetzungen vor allem hinsichtlich der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung **ohne** Einschränkungen in Einklang zu bringen. Hauptgründe sind die geringfügige Veränderung innerhalb des Standortgefüges sowie die sehr geringen Umsatzumlenkungen.

Insofern bestehen keine städtebaulichen oder raumordnerischen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Hinzu kommt, dass parallel zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 (Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel in nur wenigen Hundert Metern Entfernung) im Zuge der 2. Änderung des Plans wieder aufgehoben wird und die Fläche in ein Gewerbegebiet zurückgeführt wird. Hierdurch ergibt sich lediglich die versorgungsstrukturell unbedeutende Verlagerung des Einzelhandels-Nahversorgerstandortes.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg – derzeitiger Stand: 5. Änderung – stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan beabsichtigt, hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Es gibt somit formal keine Kongruenz von geplantem Baugebiet im verbindlichen Bauleitplan mit der Darstellung der Fläche im vorbereitenden Bauleitplan. Bebauungspläne müssen jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Insofern muss die entsprechende Flächendarstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung § 13 BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im vorliegenden Fall ausgegangen werden, weil:

- sich das Vorhaben in Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept befindet;
- Standort eine gute Erreichbarkeit garantiert;
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind;
- die Versorgungslage von nahegelegenen entstandenen Wohngebieten, die bisher unterversorgt sind, deutlich verbessert wird;

- die Verringerung an gewerblicher Baufläche durch die gleichzeitig beschlossene Aufgabe des Projektes „1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ durch Rückführung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet kompensiert wird;
- wertvolle Bestandteile von Natur und Umwelt nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll unmittelbar nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. In der Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen.

6. Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des stark befahrenen Knotens der Bundesstraße B 104 Stavenhagener Straße mit der Otto-von-Guericke-Straße, die das nördlich anschließende Gewerbegebiet erschließt. Die Topografie ist geprägt von einem Gelände, das ein zweigeteiltes Niveau aufweist. Im Zuge der Herstellung der Straßenkörper beider Straßen wurde das Gelände auch auf der Baufläche des Plangebietes straßennah um ca. 1,00 m bis 1,50 m angehoben. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf weist auf dem unteren Niveau ein Gefälle in südöstlicher Richtung von ca. 2,60 m auf und bewegt sich zwischen 52,70 m und 50,10 m DHHN.

Das Gelände wird derzeit als Freifläche im Siedlungsbereich klassifiziert. Es stellt sich als verkrautetes Grünland mit zum Nordrand hin verdichtetem Sukzessionsgehölzbestand dar.

Die entsprechende öffentliche Grünfläche am Rande des Gewerbegebietes war bisher mit einem Pflanzgebot belegt, welches nur in geringem Umfang umgesetzt wurde.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt in erster Linie die Absicht, des Vorhabenträgers/Investors Newtown-Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf dem besagten Gelände einen Lebensmittelmarkt der Ausrichtung Discounter mit einer Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) nach neuesten baulichen, städtebaulichen, erschließungstechnischen, bauökologischen und Marketing-bezogenen Gesichtspunkten anzusiedeln.

Die Stadt Neubrandenburg legt dabei besonderen Wert auf die Beachtung und Erfüllung der folgenden städtebaulichen Gesichtspunkte:

- Umfassende Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittelangebote/Grundversorgung;
- Gute Erreichbarkeit des Marktstandortes für motorisierte wie für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer ebenso wie für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs;
- Verkehrssichere Zugänge und Zufahrten sowie gesicherte Verkehrsabläufe im Knotenpunktbereich B 104 Stavenhagener Straße mit der Otto-von-Guericke-Straße;
- Hinreichende Vorkehrungen im Sinne des ausreichenden Schallschutzes im Städtebau zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie in dessen Einwirkungsbereich;

- Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes des zentralen Bereiches des Ortsteils Weitin;
- Grünordnerische Einbindung des neuen Handelsstandortes in die Umgebung zwischen Gewerbe- und Wohnstandort.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ besteht aus einer Verkehrsfläche, einer Grünfläche und zum größten Teil aus einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Supermarkt. Das Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittel-Supermarkt für die verbrauchernahe Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Lage des Stadtteils Weitin mit dem angrenzenden Malerviertel und dem aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit seinen Beschäftigten sich ergebende Bedarf.

Zulässig im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Betrieb eines Einzelhandelsversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten des täglichen Bedarfs/kurzfristigen Bedarfs nach der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindeerzeugnisse
- Drogeriewaren und Apothekenbedarf
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Neubrandenburger Liste (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils unter- geordnete)	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2	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
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D

Unzulässig ist der dauerhafte Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in den angrenzenden Zentren, in den zentralen Versorgungsbereichen und

insbesondere in der Innenstadt zu vermeiden. Eine Ausnahme stellt das Angebot von kurzfristiger Aktionsware dar.

Vgl. Gutachterliche Stellungnahme der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 09.11.17, Pkt. 4.2, S. 9: „Bei der Planung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist besonderer Augenmerk auf die innenstadtrelevanten Randsortimente zu legen. Da es sich bei dem geplanten Objekt jedoch um einen Supermarkt mit geringen statischen Randsortimentsanteilen (Drogeriewaren, Tiernahrung) handelt, sind in den Randsortimenten keinerlei rechenbare Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf die umliegenden Zentren und die untersuchten Großflächen zu erkennen. Durch die wechselnden Sortimentsgruppen (je nach Aktionsverkauf) in den Non-Food-Angeboten ist eine durchgehende Konkurrenzwirkung auf bestimmte Sortimentsgruppen nicht vorhanden. Da es sich im Fall eines Supermarktes um keine statischen Sortimente handelt, sondern um Angebote, die saison- und strategieabhängig sind, können keine Auswirkungen auf andere Standorte ausgemacht werden bzw. sind diese als so gering zu betrachten, dass sie nicht ins Gewicht fallen.“

Eine maßgebliche Konkurrenz zum Facheinzelhandel ist ebenfalls nicht gegeben, da in Supermärkten keinerlei Fachberatung zu bestimmten Produkten und Sortimenten angeboten wird, d. h. der Einkauf durch den Kunden in völliger Selbstbedienung stattfindet. Die Auswirkungen liegen noch unter den berechneten Umsatzlenkungen im Foodbereich von maximal 9,5 % und sind deshalb aufgrund ihrer geringen Größenordnung als verträgliche Konkurrenzwirkung einzustufen, nicht als städtebauliche Strukturgefährdung. Eine Gefährdung durch innenstadtrelevante Sortimente auf die Strukturen der Innenstadt ist nicht festzustellen.“

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen, die der § 17 BauNVO nach Baugebieten gliedert festlegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung des in Sondergebieten größtmöglichen Maßes für die GRZ ist geboten, um an dem Standort eine hohe Ausnutzung der Fläche zu erreichen. Eine hohe Nutzungsintensität der Fläche bedeutet gleichzeitig, dass unter dem Strich für die erforderliche Nutzung die geringstmögliche Flächengröße beansprucht werden muss. Dies ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet und bietet sein ganzes Sortiment vollflächig ebenerdig auf einer Geschossebene an. Das eingeschossige Gebäude erreicht eine Höhe bis zur Oberkante Dachhaut von ca. 6,50 m über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFFEG). Als Dachaufbau sind des Weiteren Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate möglich. Da darüber hinaus noch die Option bestehen soll ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt eventuell in der zweiten Geschossebene zusätzliche Funktionsräume unterzubringen (Sozialräume, Besprechungsräume, Sanitätsräume etc.), sollen 2 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

Wie voranstehend erläutert, soll die Option zur Errichtung einer zweiten Geschossebene eingeräumt werden. Hierdurch wird auch die Festsetzung einer GFZ erforderlich. Durch das Maß von 1,2 wird sichergestellt, dass sich das zweite Geschoss maximal auf die Hälfte der Gebäudegrundfläche erstrecken darf.

Die Gebäudehöhe wird mit 9,00 m über OKFFEG festgesetzt.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m ist gewährleistet, dass sich das Marktgebäude, auch für den Fall, dass es später in Teilbereichen zweigeschossig wird, nicht über das Maß der Nachbarbebauung (vorhandener Steinmetzbetrieb) erhebt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Sie ist nahe an den geplanten äußeren Abmessungen des Marktgebäudes orientiert und beschreibt ein Rechteck von 39 m x 57 m. Sie umfasst damit eine Fläche von ca. 2.100 m². Die restliche Fläche des Sondergebietes ist nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Auf ihr sind Stellplätze, Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen, etc. sowie Zufahrten für Lieferverkehr ebenso wie Kunden- und Beschäftigtenverkehr zulässig.

Im gesamten Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Werbetafeln des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Höhe von 65,50 m über HN (Höhenbezug DHHN 92) zulässig.

7.5 Verkehr

7.5.1 Äußere Erschließung

Das Sondergebiet des Nahversorgers Weitin grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 104 „Stavenhager Straße“ und deren Knotenpunkt mit der Otto-von-Guericke-Straße an. Insofern stellt sich die örtliche Situation als besonders gut erreichbar und erschlossen dar. Die unmittelbare Erreichbarkeit des Plangebietes kann aber nur über eine bereits vorhandene (private) Zufahrt von der Otto-von-Guericke-Straße am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Diese Zufahrt zu mehreren anliegenden Betriebsgrundstücken befindet sich etwa 80 m nördlich vom Knotenpunkt mit der B 104 entfernt. Zwischen der B 104 und der bestehenden Zufahrt weitet sich die Otto-von-Guericke-Straße in mehrere getrennte Abbiegespuren auf. In diesem Bereich würde zusätzlicher Querungsverkehr zum Ein- und Ausbiegen auf das Marktgrundstück zu intolerablen Verkehrsbehinderungen und zu erhöhten Verkehrsunfallrisiken im Knotenbereich führen. Aus diesem Grunde ist die Mitbenutzung der vorhandenen Zufahrt alternativlos.

Eine Direktzufahrt auf die B 104 scheidet aufgrund der dort gegebenen Verkehrssituation von vorher ein aus. Aus vorgenannten Gründen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch allseitiges Ein- und Ausfahrtverbot auf die angrenzenden Grundstücke einschließlich der öffentlichen Verkehrswege fest.

7.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Nahversorgergeländes erfolgt über die vorgenannte bestehende privateigene Zufahrt, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer muss die Nutzung der Zufahrtsfläche privatrechtlich vertraglich vereinbart werden.

Die Zufahrt wird im Bebauungsplan als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Sie weist eine Breite von mindestens 6 m auf und ist in der Lage, den Kunden- und Lieferverkehr für den Einzelhandel abzuwickeln. Von der privaten Verkehrsfläche zweigt die eigentliche Zufahrt auf das Grundstück des Nahversorgermarktes rechtwinklig ab. Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist an dieser Stelle in 10 m Breite unterbrochen, so dass nur an dieser Stelle auf das Gelände zugefahren werden kann.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Für die Kunden des Nahversorgers sind auf dem Grundstück in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes ca. 80 Pkw-Stellplätze geplant. Die Stellplätze und die Bewegungsräume zum Aus- und Einparken sind großzügig bemessen. Es sind auch Stellplätze für Familien und für Behinderte mit entsprechend ausgedehnten Abmessungen vorgesehen

7.5.4 Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Im Gegensatz zum motorisierten Verkehr soll insbesondere der Fußgängerverkehr direkter auf das Nahversorgergelände geführt werden. Im Kreuzungsbereich der Bundesstraße mit der Gemeindestraße sind entlang der Plangebietsgrenze fahrbahnbegleitende Fußwege ausgebaut. Im Knoten führt ein signalzeichengeregelte Fußgängerüberweg über die Otto-von-Guericke-Straße, so dass im Eckbereich des Marktgrundstücks ein idealer fußläufiger Zugang besteht.

Auf dem Kundenparkplatz werden angeeigneten Stellen großzügige Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

7.5.5 ÖPNV-Erschließung

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich auf der B 104 ein Haltestellenpaar (Weitindorf) des örtlichen Trägers des Buslinienverkehrs. Die Haltestelle wird von der Linie 10 des Stadtbusverkehrs sowie von vier Linien des Regionalbusverkehrs bedient.

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B der Wasserfassung Krappmühle. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBl. M-V 2002, S. 547) unterliegen diese Gebiete insbesondere baubedingten Beeinträchtigungen, die durch Beachtung des § 3 einschließlich Anlage 5 der Verordnung (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen) vermieden bzw. minimiert werden sollen.

Das Plangebiet weist außerdem einen verminderten Schutz gegen eindringende Schadstoffe auf, so dass in der konkreten Planung und während der Bautätigkeit die entsprechende Sorgfalt in Hinblick auf Verunreinigungen des Grundwassers anzuwenden ist. Auf folgende Sachverhalte ist dementsprechend zwingend zu achten:

- Die Entsorgung des häuslichen Abwassers darf nur über das öffentliche Kanalnetz erfolgen.
- Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig ortsnah versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist und keine Bodenkontaminationen vorhanden sind.
- Genehmigungsfähig ist nur eine Versickerung über die bewachsene Bodenzone (Mulden). Die nach DWA-M 138 zu planenden Anlagen sind der Unteren Wasserbehörde vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen einschließlich des Nachweises der Versickerungsfähigkeit des Bodens.
- Für die Beheizung der Gebäude ist die Errichtung von Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.
- Für den Bau von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Zuwegungen und Grundstückszufahrten im öffentlichen und privaten Bereich dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Stoffe verwendet werden, auch nicht für den Unterbau.
- Auf der Baustelle einschließlich der Baustelleneinrichtung ist durch einen sorgfältigen Umgang mit öl-, diesel- oder benzingetriebenen Baufahrzeugen und Pkw's sowie Kanistern oder Fässern mit wassergefährdenden Stoffen ein Aus- oder Überlaufen zu verhindern. Ölbindemittel und Behälter zur Aufnahme von Verunreinigungen sind im Bauwagen vorzuhalten. Die Behälter mit wassergefährdenden Stoffen sind vor unbefugtem Zugang während und außerhalb der Arbeitszeiten zu schützen.
- Für die Verfüllung offener Baugruben dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe (z. B. Bauschutt, Schlacke, Teer) verwendet werden.

- Für die Zuwegungen und die Pkw-/Lkw-Stellplätze dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe, auch nicht für den Unterbau, verwendet werden.
- Die bauausführenden Firmen sind über die erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz aktenkundig zu belehren.

Auf dem zu beplanenden Gelände befinden sich eine stillgelegte Trinkwasserleitung DN 400 AZ und eine sich in Betrieb befindliche Trinkwasserleitung DN 400 GG. Die in Betrieb befindliche Leitung wird im Rahmen des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH geschützt. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die vorhandene Leitungsüberdeckung erhalten bleibt und keine ortsfeste Überbauung stattfinden wird.

Die bedarfsgerechte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann durch die Neubrandenburger Wasserbetriebe mengen- und druckmäßig grundsätzlich sichergestellt werden.

Vor Inbetriebnahme/Einbindung der Trinkwasserversorgungsleitung einschließlich Hausanschluss ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung entspricht.

Im Bereich der geplanten Geländeauffüllung befinden sich 2 versorgungswichtige Trinkwasserleitungen DN 300 GG und DN 400 GG. Die Rohrdeckung dieser Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Einer zusätzlichen Überdeckung bis max. 1m stimmen die Neubrandenburger Stadtwerke unter folgenden Bedingungen zu:

- 3 Stück Schiebergestänge müssen verlängert werden.
- Die Einbauhöhe des Unterflurhydranten muss durch ein FF-Stück ebenfalls um 1 m verlängert werden.
- Ggf. ist eine Beschilderung umzusetzen.
- Die Leitungen dürfen nicht mit Winkelstützelementen überbaut werden. Sollten Winkelstützelemente o. ä. als Böschungssicherung erforderlich werden, ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den Leitungen einzuhalten.
- Die Verlängerungen der Trinkwasserarmaturen einschließlich der Erdarbeiten sind durch den Verursacher zu finanzieren.
- Der Neubrandenburger Stadtwerken GmbH sind zeitnah ein Lageplan und ein Querschnitt mit Darstellung der Geländeregulierungsmaßnahmen zur Feinabstimmung vorzulegen.
- Die Ausführung der Leistungen ist mit der Neubrandenburger Stadtwerken GmbH/Technischer Netzbetrieb rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

8.2 Löschwasser

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung für das Vorhaben sind aufgrund der Forderungen von Seiten der Feuerwehr 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Hydrantennetz zu gewährleisten.

Der nächste Hydrant muss sich im Umkreis von 120 m befinden. Unterflurhydranten sind auf öffentlichen Verkehrsflächen so zu errichten, dass ein Zuparken bzw. Zustellen vermieden wird. Die Zufahrten und die Stellflächen für die Feuerwehr sind entsprechend des Anhanges E zur Landesbauordnung zu errichten.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem können die Stadtwerke Neubrandenburg GmbH derzeit eine Menge von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitstellen, so dass eine ausreichende Löschwasserversorgung garantiert werden kann. Zur Löschwasserentnahme stehen Unterflurhydranten im Umkreis von 300 m gemäß DVGW-W 405 zur Verfügung. Sollte eine Verdichtung *der*

Löschwasserentnahmestellen erforderlich werden, ist diese durch den Verursacher/Erschließungsträger zu finanzieren.

8.3 Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Das Gebiet kann an die Regenwasserkanalisation des benachbarten Gewerbegebietes angeschlossen werden. Um die Vorflut zu erhalten und die Erhöhung des Regenwasseranfalls von den versiegelten Flächen zu vermeiden, darf der vorgesehene Versiegelungsgrad (hier: Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO) von 0,8 in dem Gebiet nicht überschritten werden.

Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH schlagen vor, bei der Planung eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Mengenbegrenzung oder Rückhaltung) zu berücksichtigen.

Ein Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Die bestehenden Anlagen der Abwasserentsorgung im Plangebiet sind entsprechend zu schützen. Die in Betrieb befindlichen Leitungen werden im Rahmen des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH geschützt.

Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 unterliegen die Gebiete innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz, die durch Beachtung des § 3 einschließlich der Anlage 5 vermieden bzw. minimierte werden sollen.

Folgende Auflagen sind einzuhalten/zu berücksichtigen:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah über die bewachsene Bodenzone (Mulden) zu versickern, sofern der anstehende Boden gute Versickerungseigenschaften besitzt und keine Bodenkontaminationen vorhanden sind. Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Für Straßen, Zuwegungen und Pkw-/Lkw-Stellplätze dürfen keine auswasch- und auslaugbaren Materialien und Recyclingstoffe (z. B. Schlacken, Bauschutt, Teere) verwendet werden, auch nicht für den Unterbau. Gleiches gilt für die Verfüllung offener Baugruben.

Für die Beheizung der Gebäude sind Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.

8.4 Gasversorgung

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Gashochdruckleitungen DN 200 St der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. Die vorhandene Messsäule muss versetzt werden. Im Bereich der Gasleitung ist weder ein Erdabtrag noch eine Überbauung vorgesehen, insofern wird auch keine Leitungsumverlegung erforderlich. Es ist jedoch eine Bodenanfüllung von ca. 1,00 m geplant. Diesem Bodenauftrag und damit der Überschüttung der Bestandsleitungen wurde seitens der Neubrandenburger Stadtwerke zugestimmt.

Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Die Mindestabstände zur Gasleitung gemäß DVGW 472 werden durch das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke, welches einen Schutzstreifen von 2,50 m beidseitig der Leitungsachse einschließt, in ausreichendem Maße geschützt.

8.5 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des Niederstrom-Verteilungsnetzes notwendig. Die dafür erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorliegen von verbindlichen Anschlusswerten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benannt.

8.6 Fernwärmeverteilung

Von Seiten der Fernwärmeversorgung bestehen keine Einwände gegen die Planung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwar Altbestände an Leitungen nicht aber aktuell in Betrieb stehende Anlagen

8.7 Mediennetz

In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes befinden sich Anlagen der Neubrandenburger medianet GmbH (neu-medianet GmbH). Die Bestandsleitungen sind zu sichern und zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Durch die Planung werden die Anlagen der neu-medianet nicht angetastet. Der Bebauungsplan sichert die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der neu-medianet GmbH.

9 Schallschutz

Im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben hat der Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, mit deren Hilfe ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Abwendung von schädlichen Lärmimmissionen auf die nahegelegene Wohnbebauung im südlich anschließenden Maler- viertel konzipiert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Das „Schallschutzgutachten zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Neubrandenburg-Weitin“ der Hoffmann/Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 25.10.17 ist der Planbegründung als Anlage 3 beigefügt. Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen (Pkt. 6 Zusammenfassung, S. 15):

„In Neubrandenburg-Weitin in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes Stavenhagener Straße/Otto-von-Guericke-Straße ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Umgebung ist durch gemischte Nutzung geprägt. Es war der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA Lärm zu erbringen. Dazu wurden die zu erwartenden Immissionen im Umfeld mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Tageszeitbereich werden die Richtwerte der TA Lärm flächendeckend eingehalten.
- Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch Richtwertüberschreitungen von bis zu 4,2 dB(A), welche überwiegend aus dem nächtlichen Betrieb der Tankstelle resultieren.
- Ohne Berücksichtigung der Vorbelastung (Tankstelle) wird der nächtliche Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt und eine Berücksichtigung der Vorbelastung im Nachtzeitbereich ist nicht erforderlich.“

Fazit:

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist der Betrieb des geplanten Netto-Marktes schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Aus den vorgenannten Gründen bedarf es keinerlei Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärm-schutzmaßnahmen.

10. Bodenbeschaffenheit

Zur Erkundung des Bodens im Plangebiet hat der Vorhabenträger eine bodenphysikalische Untersuchung mit eingeschlossener orientierender Bewertung der Altlastensituation in Auftrag gegeben. Die Untersuchung ist der Planbegründung als Anlage 4 beigefügt.

Der Gutachter kommt im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen

- Das Marktgebäude kann mithilfe einer Flachgründung auf Streifen- und Einzelfundamenten bis 1,00 m Tiefe frostfrei gegründet werden.
- Wasserhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.
- Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist am Standort voraussichtlich möglich. Sofern aufgrund örtlichen Satzungsrechtes eine Regenwasserversickerung zulässig ist, kann diese als Kombination von Mulde und Schacht oder Rigole und Schacht ausgeführt werden.
- Der auf Kontamination zu untersuchende nördliche Parkplatzbereich ist für die Auffüllungen aufgrund des erhöhten Chloridgehaltes und der erhöhten Leitfähigkeit entsprechend des Zuordnungswertes Z 1.2 für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken verwertbar.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass, soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen haben. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

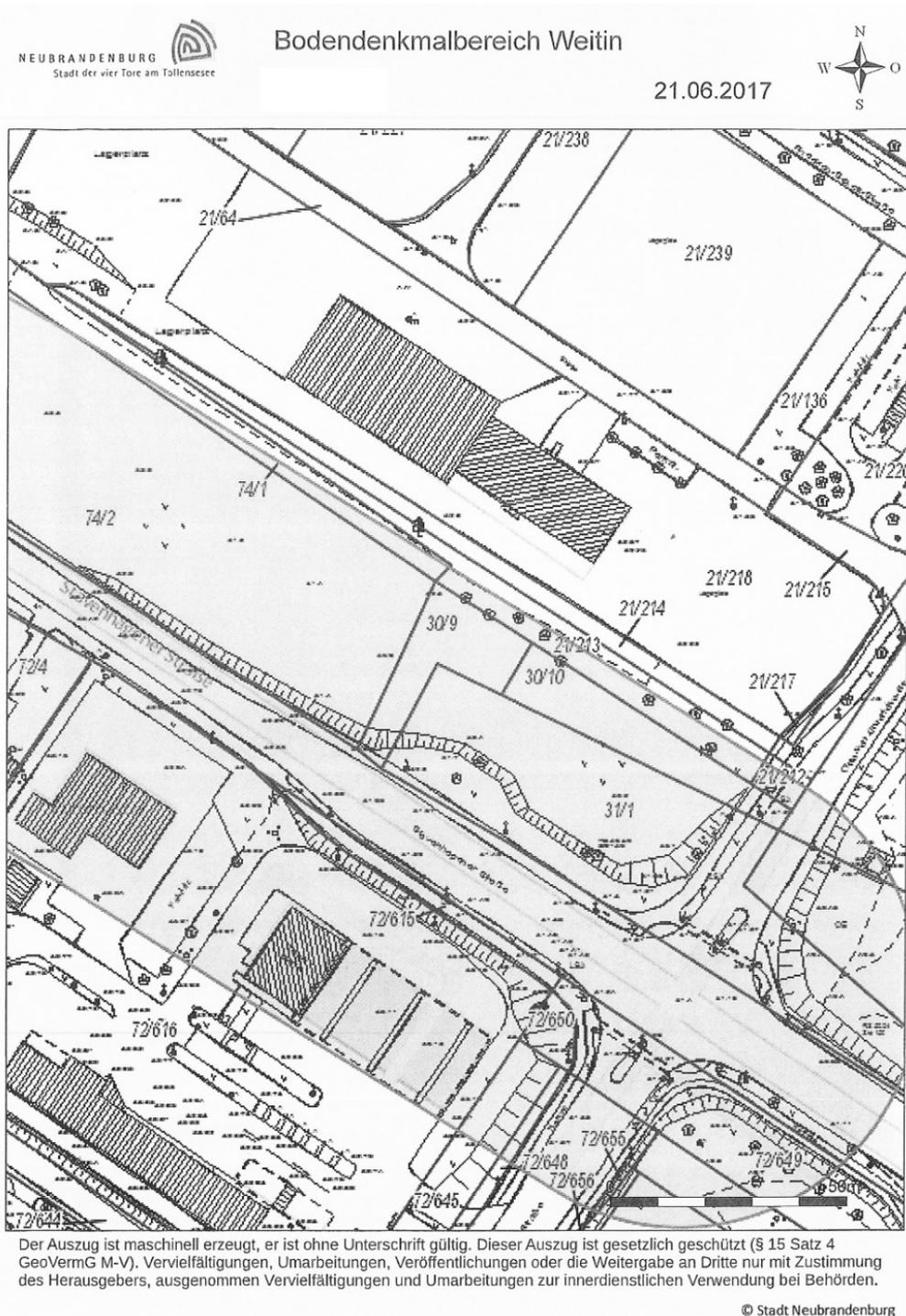
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Aufgrund der nachgewiesenen Kontamination im nördlichen Parkplatzbereich sind vor Beginn der Bauarbeiten weitere Beprobungen notwendig. Die Festlegung der Beprobung hat in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bau-schutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, etc.).

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal Weitin 42, bronzezeitliche und slawisch-frühdeutsche Siedlungsreste. Insbesondere Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V. Die aufgrund der Planung im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung wird Auflagen für die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals enthalten.

Art und Umfang der zumeist kostenpflichtigen archäologischen Untersuchungen/Begleitungen hat der Verursacher des Eingriffs (Bauherr) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Fachbehörde) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme abzustimmen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).



12. Grünflächen/Bepflanzung

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hierunter fällt eine Eiche in der Feldhecke. Die anderen Gehölze sind geringer im Umfang.

Die Eiche wird gemäß Baumschutzkompensationserlass (2007) als gesetzlich geschützter Baum unter 1,50 m Umfang im Verhältnis 1 : 1 mit einem Ersatzgehölz (Eiche/Quercus petraea) mit dem Stammumfang 16/18 cm ersetzt. Vor Beginn der Fällung ist eine Fällgenehmigung beim Landkreis (UNB Herr Huth, Tel.: 0395-570872147) einzuholen. Die Fällgenehmigung wurde vorab in Aussicht gestellt. Der Fällantrag ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in seinem nordwestlichen Teil eine Restfläche als Grünfläche fest. Diese umfasst eine Fläche von 1.564 m², steht im Eigentum der Stadt Neubrandenburg und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es handelt sich hier um eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche F1 des Landschaftsplans der Stadt Neubrandenburg, auf der die folgenden Maßnahmen durch den Vorhabenträger ergriffen werden sollen:

- Die Wiesenfläche wird als ruderale Grasflur erhalten und punktuell mit den folgenden Gehölzpflanzungen durchsetzt:
- 1 Stück *Quercus petraea* (Traubeneiche s.o.) Solitär, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, StU: 16 - 18;
- 2 Stück *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) , Solitäre, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;
- 3 Stück *Ulmus-Hybrid* (Ulme) ."New horizon", Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;
- 7 Stück *Corylus colurna* (Baumhasel) Hochstämme 3 x verpflanzt mit Drahtballierung;
- Der zusammenhängende Gehölzbestand wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Bereich des Sondergebietes parallel zur geplanten Gebäudekante / B 104 die folgenden Gehölzpflanzungen vorgesehen:

- 3 Stück *Corylus colurna* (Baumhasel), Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18 - 20;

Die Pflanzungen müssen fachgerecht ausgeführt und mit einer Fertigstellungspflege begleitet werden. Die Pflanzmaßnahmen und Grünerhaltungsmaßnahmen dienen zur landschaftlichen Einbindung des Marktes und zur gestalterischen Abrundung der Ortslage Weitin.

13. Bewertung von Natur und Landschaft

Der in der Anlage 2 vollständig beigelegte landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt in Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu folgenden Ergebnissen:

„Die Baumaßnahmen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf Klima und Luftqualität haben, da das Vorhaben in Bezug zur puffernden naturräumlichen Ausstattung der Umgebung relativ kleinräumig ist. Im Bereich der Bauflächen und teilversiegelten Nebenflächen wird sich das Mikroklima verändern, ebenso kleinräumig auf den besonnten oder unbesonnten Seiten der Gebäude. Im Verhältnis zum Volumen der Umgebung ist dieses als unwesentlich zu betrachten.

Ebenso stellen die zusätzlich anfallenden Abgase von Motoren und Heizanlagen keine deutlich messbare Größe dar. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine signifikante Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt.

Durch die Lage des Baugebiets unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen).“

14. Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit, von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbar sind dagegen die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG.

In dem in der Anlage 3 der Planbegründung komplett beigefügten Artenschutzfachbeitrag (AFB) wurden die folgenden Arten und Gruppen in Bezug auf das Planvorhaben analysiert:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“);
- Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“).

Der artenschutzrechtlichen Prüfung dienen die folgenden Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Anhang-IV-Arten und Vogelarten, die im Wirkungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Relevanzprüfung);
- Prüfung des voraussichtlichen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Art für Art bzw. im Zusammenhang, wenn Gruppen in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können,
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote und von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion,
- Abschließende Beurteilung bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.

Es wurden alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten aufgelistet und auf ein mögliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet und auf eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft und zwar:

- alle Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- alle Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, wie:

Amphibien,
 Reptilien,
 Fledermäuse,
 Weichtiere,
 Libellen,
 Käfer,
 Schmetterlinge,
 Meeressäuger,
 Landsäuger,
 Fische,
 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs.2 der Vogelschutz-Richtlinie.

Die europäischen Vogelarten sind die einzige Tierartengruppe, für die im weitesten Sinne eine Betroffenheit durch die Planung festgestellt werden konnte und zwar wie folgt:

„Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner Strukturen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Zugvögeln. Auch handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bedeutung für Brutvögel. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird nicht stattfinden. Dennoch ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG vorsorglich zu vermeiden und wird durch die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke in der brutfreien Zeit von Ende Oktober bis Anfang März ausgeschlossen.“

Vorübergehende geringe Verluste von Nahrungshabitaten führen nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen.“

Um letztendlich sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden, wird festgesetzt bzw. im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG dürfen die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke ausschließlich in der brutfreien Zeit vom 31. Oktober bis zum 1. März durchgeführt werden.

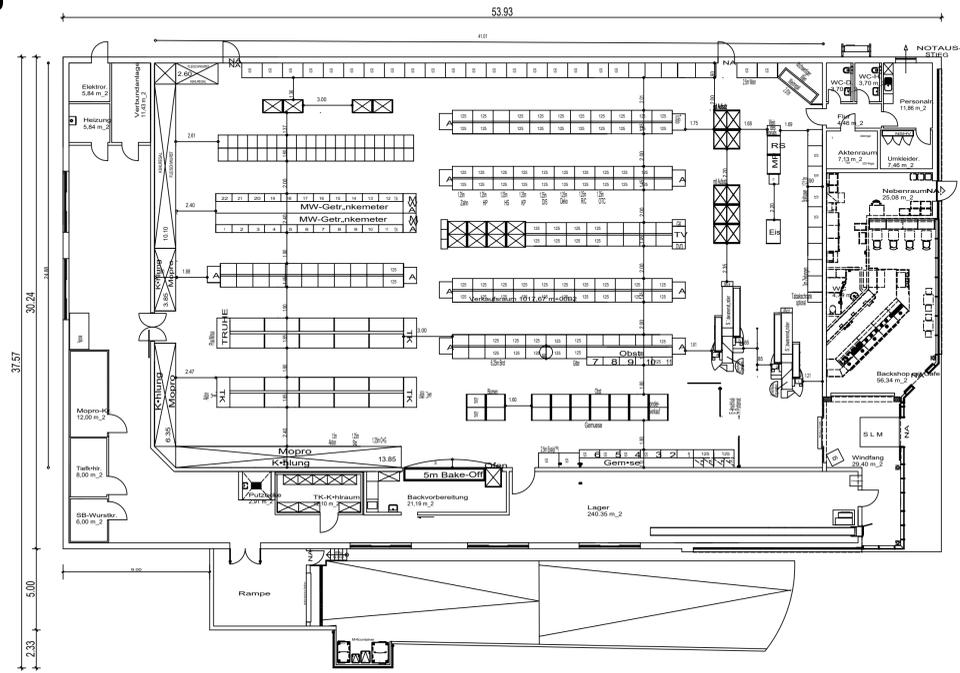
Unter Beachtung dieser Maßgabe besteht kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht.



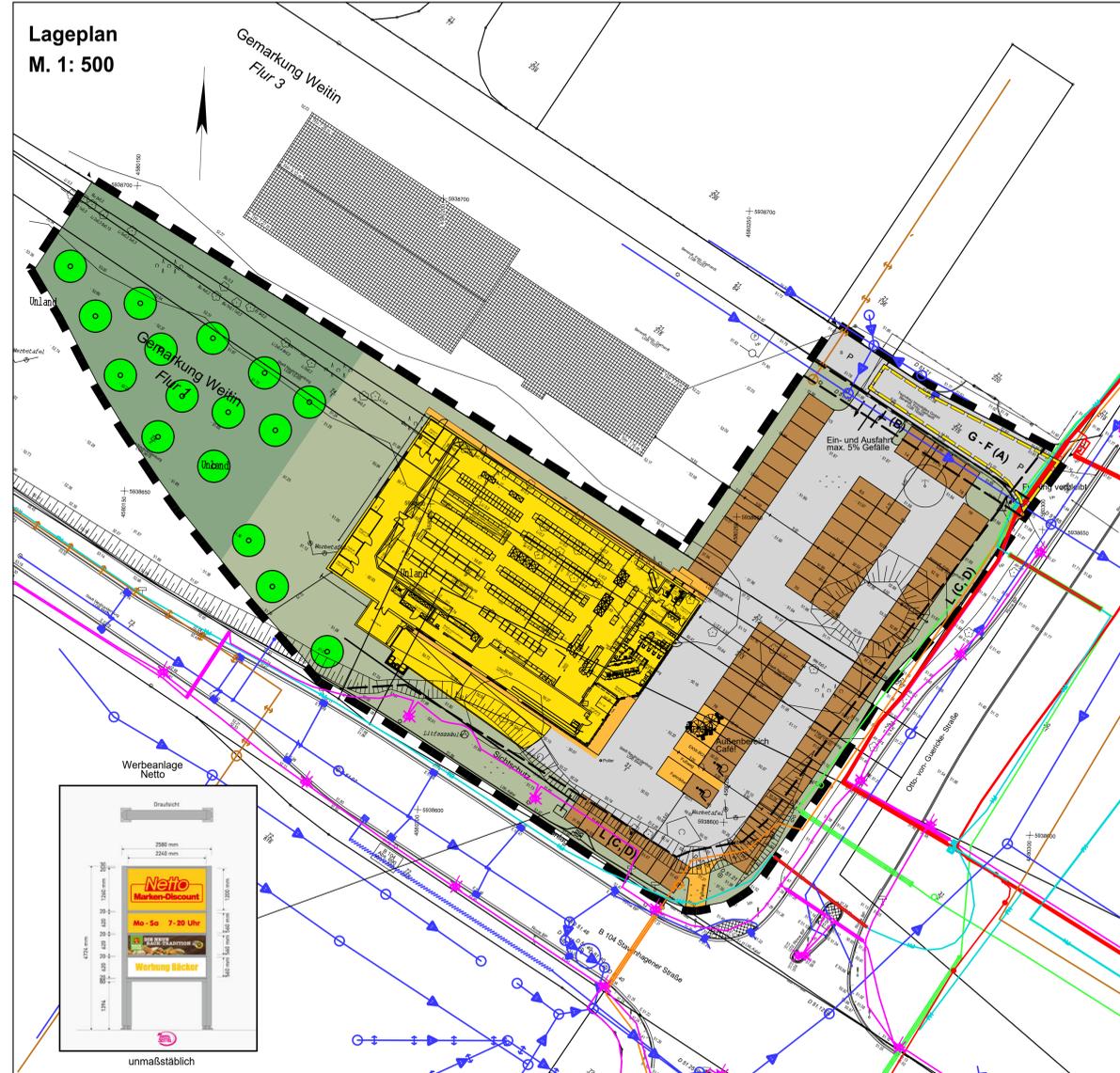
STADT NEUBRANDENBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan über die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin

Grundriss
M. 1:200



Lageplan
M. 1: 500

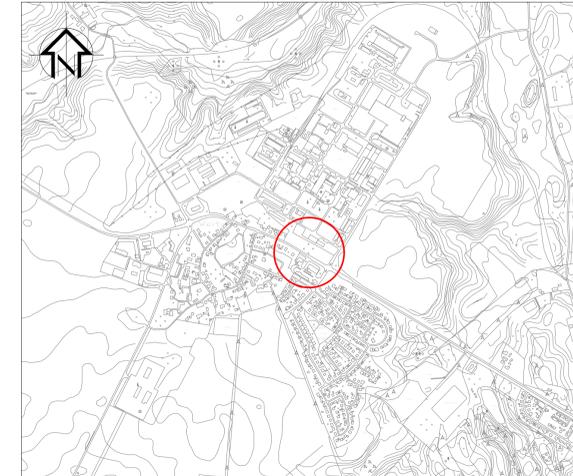


Ansichten
M. 1:200

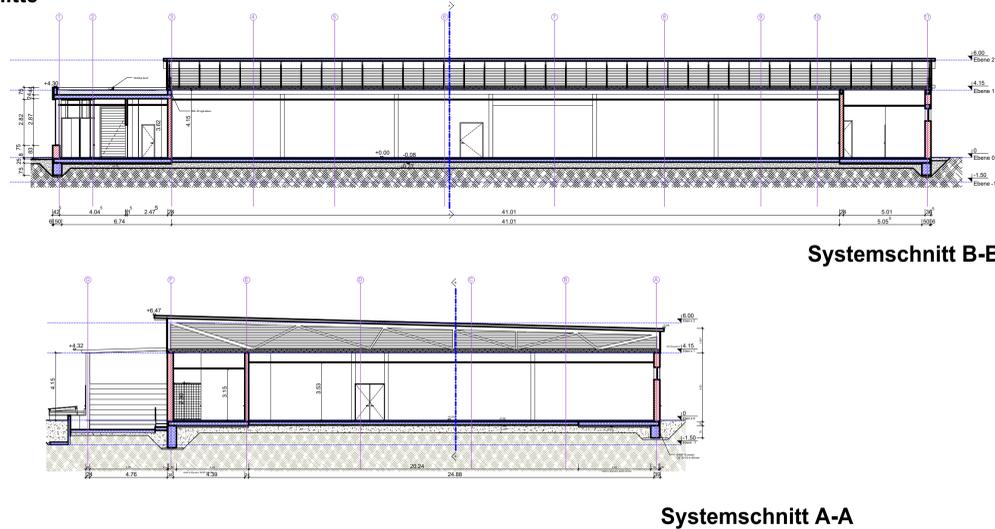


- Gas
- Wasser
- Mittelspannung / Stadtbeleuchtung
- Kommunikationsmedien
- Regen- / Schmutzwasserkanal
- Leitungsrecht aus BPlan

Übersichtsplan



Systemschnitte
M. 1: 200



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan über die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin

Satzung

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7019 (0/10)
post@horstmann-hoffmann.de

Gemarkung: Weitin Flur: 1 und 3

Bearbeitungsstand: 01/2018 M 1:500

H/B = 775 / 765 (0,59m²)

Allplan 2012