



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

31

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 11.02.16

Drucksachen-Nr.: VI/341

Beschluss-Nr.: 293/15/16

Beschlussdatum: 11.02.16

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46**  
**"Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße"**  
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

X	14.01.16	Hauptausschuss	X	18.01.16	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
X	28.01.16	Hauptausschuss			Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Finanzausschuss			Kulturausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			
		Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 16.12.15

Silvio Witt  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

im Nordwesten: die nordwestliche Grenze der Flurstücke 11/35 und 11/14

im Nordosten: die nordöstliche Grenze der Flurstücke 11/14 und 6/14

im Südosten: die Friedrich-Schott-Straße

im Südwesten: die Zirzower Straße in der Flur 3, Gemarkung Weitin,

wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 "Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

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

**Finanzielle Auswirkungen :**

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind aufgrund der Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger zu tragen.

**Veranlassung:**

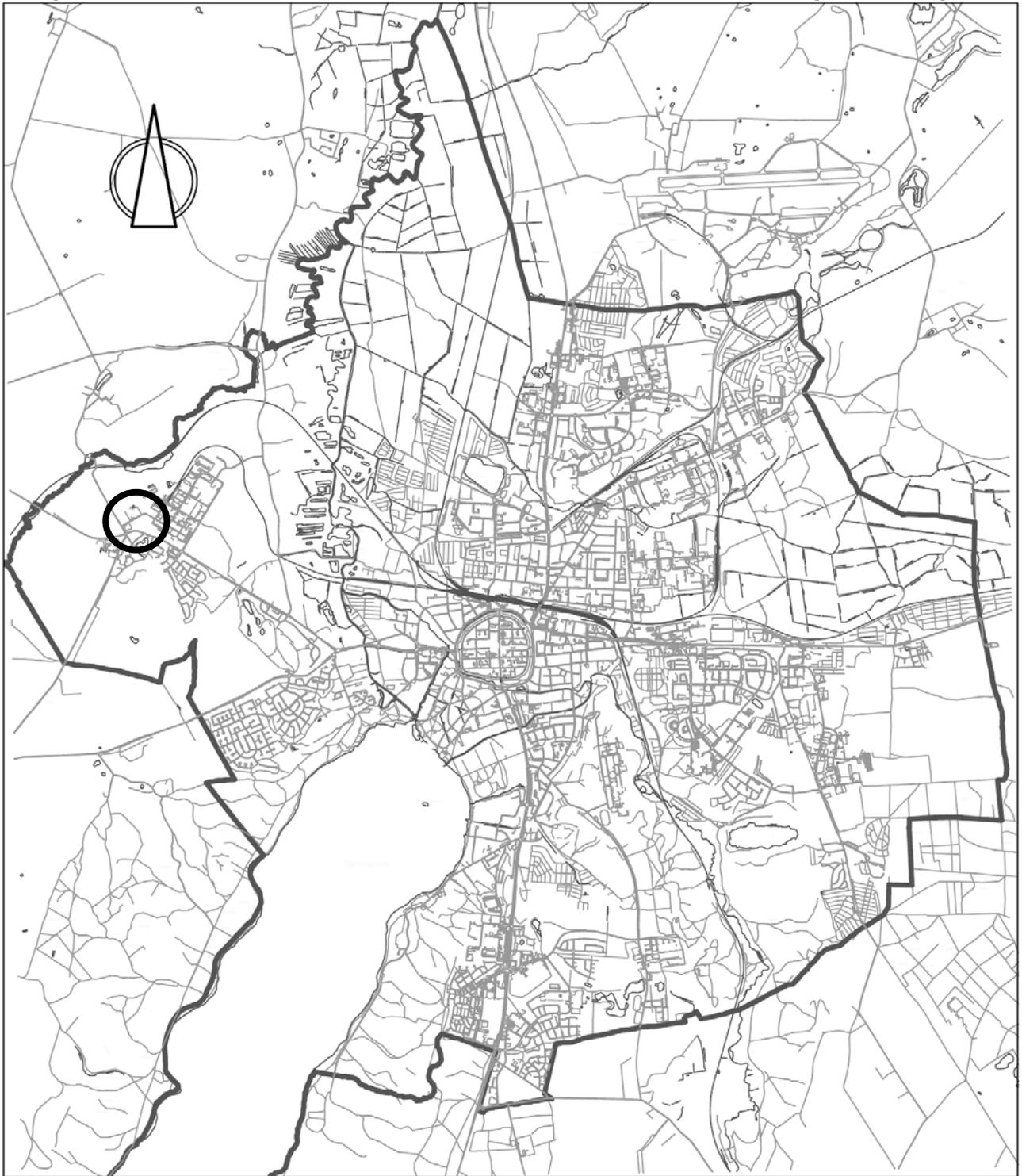
Die Optimal GmbH plant die Erweiterung des Möbelmarktes „Optiwohnwelt“. Der vorhandene Möbelmarkt im östlichen Planbereich (Flurstücke 11/14 und 6/14 der Flur 3 Weitin) soll umstrukturiert und erweitert werden. Dabei werden vom vorhandenen Markt Gebäudeteile abgebrochen, umgenutzt und neu ergänzt.

Das Vorhaben selbst wird im Durchführungsvertrag konkret beschrieben und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Planungsziele sind erreicht, so dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden kann. Mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger der Stadt Neubrandenburg tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 "Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße" in Kraft.

Hinweis zur Verteilung:

Den Entwurf des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme. Dem Planentwurf wird ein Exemplar der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, in dem zur genauen Prüfung die geänderten Textpassagen *fett/kursiv* gekennzeichnet worden sind.

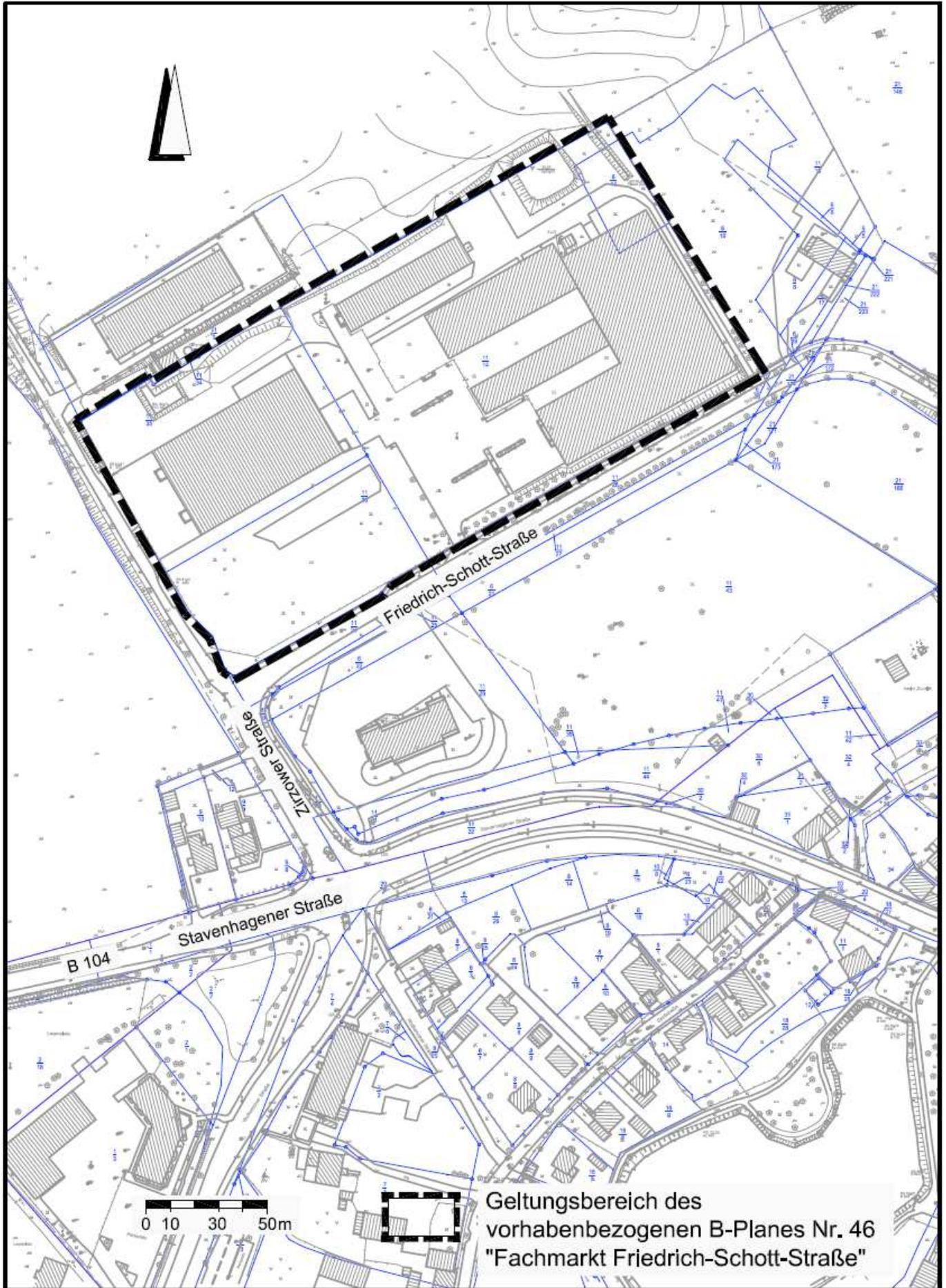


# **STADT NEUBRANDENBURG**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“**

### **Begründung**

Arbeitsstand: Oktober 2015/Entwurf zum Satzungsbeschluss



Geltungsbereich des  
vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46  
"Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße"

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Planungsgrundlagen	6
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4. Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan/ Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>6</b>
<b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>7</b>
<b>6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
6.1. Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung	8
6.2. Festsetzungen der Planung	9
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	10
6.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
6.2.4. Verkehrliche Erschließung	10
6.2.5. Grünordnung	10
6.2.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
6.3. Immissionsschutz	13
6.4. Ver- und Entsorgung	14
6.5. Hinweise	16
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)</b>	<b>17</b>
8.1. Vorbemerkungen	17
8.2. Standort und Merkmale des Vorhabens	17
8.3. Prüfschema gemäß Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	18
8.4. Zusammenfassung	21
<b>9. Belange des Artenschutzes</b>	<b>22</b>
<b>10. Durchführungsvertrag</b>	<b>22</b>

### Anlagen (in der Verfahrensakte)

#### Anlage 1

Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht Optiwohnwelt in Weitin, vom 30.03.15

Verfasser: Markt- und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Hugentottenplatz 1, 91054 Erlangen

#### Anlage 2

Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Neubrandenburg „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ vom April 2015

Verfasser: Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Auslegungsexemplar wurden *fett/kursiv* gekennzeichnet.

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Optimal GmbH, Neufelder Weg 1, 27619 Schiffdorf-Spaden beabsichtigt, auf ihrem Standort Friedrich-Schott-Straße 26 in 17033 Neubrandenburg den vorhandenen Möbelmarkt zu erweitern.

Zur Klärung der Voraussetzungen des Vorhabens wurden Gespräche mit der Stadt Neubrandenburg geführt. In diesen Gesprächen wurde der Optimal GmbH mitgeteilt, dass die Bedingungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des Gesamtstandortes durch einen vorhabenbezogenen B-Plan zu klären sind und das Vorhaben nicht nach dem in diesem Bereich rechtskräftigen B-Plan Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg realisiert werden kann.

Die Optimal GmbH hat auf der Grundlage der Vorgespräche mit den Sachgebieten Stadtentwicklung und Städtebau sowie Bauleitplanung der Stadt Neubrandenburg mit Schreiben vom 02.12.14 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 in Verbindung mit § 13 a BauGB für den Standort des Möbelmarktes Friedrich-Schott-Straße 26 im Ortsteil Weitin bei der Stadt Neubrandenburg gestellt.

Die Stadt Neubrandenburg steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und hat dem Antrag des Vorhabenträgers mit dem Einleitungsbeschluss der Stadtvertretung vom 05.02.15 für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ stattgegeben.

Laut Beschluss wird der Plan nach § 12 i. V. m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB kann angewandt werden, wenn:

- der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
  2. 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Der Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> wird mit der Änderung und Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes überschritten. Da aber der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 vorliegt, handelt es sich im naturschutzrechtlichen Sinne nicht um einen Standort im Außenbereich, so dass das geplante Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das Tal des Malliner Wassers ist Teil des FFH-Gebietes DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Das Natura 2000-Gebiet reicht im Norden bis auf 20 m an das Plangebiet heran. Im Rahmen der laufenden 2. Änderung wurde 2012 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (Verfasser: Kunhart Freiraumplanung, Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg). Es wurde festgestellt, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Vorhaben nicht berührt werden und die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 nicht gefährdet ist.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen somit nicht vor. Da die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> übersteigt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ gemäß Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB mit einer Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes wurde ein Gutachten „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht Optiwohnt in Weitin“ vom 30.03.15, Verfasser Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, erstellt mit dem Ergebnis, dass die Erweiterung des bestehenden Möbelfachmarktstandortes auf zukünftig 10.200 m<sup>2</sup> davon maximal 10 % (1.020 m<sup>2</sup>) zentrenrelevante Randsortimente, als städtebaulich verträglich einzuordnen ist (Anlage 10.2).

Die Verträglichkeit wurde auch hinsichtlich der Einhaltung des Lärmschutzes im Gesamtzusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet geprüft, mit dem Ergebnis, dass Emissionskontingente für den Planbereich vorgegeben werden, die in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ als Festsetzung übernommen werden. Diese Emissionskontingente werden mit dem erweiterten Möbelmarkt eingehalten. Die Verträglichkeit der Erweiterung des Möbelmarktes ist somit gegeben. Verfasser der Schallimmissionsprognose vom April 2015 ist Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen (Anlage 10.3).

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), **zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 334)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), **geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.15 (GVOBl. M-V S. 30, 36)**
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)

- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 11.04.15
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), **geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.14 (BGBl. I S. 1724)**
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (GVOBl. I, S. 3154)

## 2.2. Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dient die digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg mit

- Längenmaßen und Höhenangaben in Meter,
  - Höhenangaben des Bestandes, die sich auf DHHN 92 beziehen,
  - Stand Topografie: März 2011,
  - Stand Kataster: November 2013
- Lagebezug: System Neubrandenburg  
Maßstab: 1 : 500

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha. Er erstreckt sich über folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Weitin: Flurstücke 6/14 mit 911 m<sup>2</sup>, 11/14 mit 17.990 m<sup>2</sup>, 11/35 mit 6.797 m<sup>2</sup> und 11/36 mit 4.870 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums im Ortsteil Weitin und wird begrenzt durch:

im Nordwesten: die nordwestliche Grenze der Flurstücke 11/35 und 11/14 der Flur 3 Gemarkung Weitin,  
im Nordosten: die nordöstliche Grenze der Flurstücke 11/14 und 6/14 der Flur 3 Gemarkung Weitin,  
im Südosten: die Friedrich-Schott-Straße Flurstück 11/26 der Flur 3 Gemarkung Weitin,  
im Südwesten: die Zirzower Straße Flurstück 10 der Flur 3 Gemarkung Weitin.

## 4. Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan/ Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung, wirksam seit 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14, sowie der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin, Neubrapharm“. Im Flächennutzungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbefläche und im B-Plan Nr. 34 als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ sollen für den Geltungsbereich von 3,06 ha die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen werden. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Laut des Regionalen Raumordnungsprogrammes fungiert die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum. Gemäß Landesentwicklungsprogramm versorgen Oberzentren den Oberbereich, der alle Gemeinden der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte, ausgenommen die nördlichen Gemeinden der Ämter Peenetal-Loitz und Jarmen-Tutow sowie die Gemeinden der Mittelbereiche Pasewalk und Ueckermünde in der Region Vorpommern umfasst, mit Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Gemäß der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht „Optimale Wohnwelt in Weitin“ im Oberzentrum Neubrandenburg vom 30.03.15 (Verfasser: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 91054 Erlangen, s. Anlage 10.1) ist die gesamte vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche der Stadt, gemessen an der Einwohnerzahl von Neubrandenburg, als hoch einzustufen, entspricht aber der durch die Landesplanung ausgewiesenen oberzentralen Funktion. Die Analyse hat ergeben, dass durch die Erweiterung des Möbelmarktes die Umsatzlenkungsquote bezüglich Möbelkern- und Randsortimenten u. a. für die Innenstadt, das Bethaniencenter und die Möbelfachmärkte in Fritscheshof und im Akeleiweg unter dem Schwellenwert von 10 % bleiben. Somit wird die geplante Erweiterung des Fachmarktstandortes als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Von den 4 im Geltungsbereich befindlichen Flurstücken sind derzeit folgende 3 Flurstücke: 6/14, 11/14, 11/35 Eigentum der Optimal GmbH. Für das bisher im Eigentum der Stadt Neubrandenburg befindliche Grundstück 11/36 läuft das Erwerbsverfahren mit der Optimal GmbH, so dass sich künftig das gesamte Plangebiet im Eigentum der Optimal GmbH befindet.

Das Plangebiet liegt in der Wasserfassung „Krapfmühle“ Neubrandenburg Trinkwasserschutzzone III B. Unmittelbar im Westen des bestehenden Gewerbegebietes „Weitin/Neubrapharm“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Malliner Bach und Seenkette“ an, welches auf Grund seiner reichen Naturlandschaft und seiner Bedeutung für Flora und Fauna zum überwiegenden Teil vom FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ überlagert wird.

Innerhalb des Gebietes sind keine nennenswerten Höhenunterschiede vorhanden. Das Gelände weist eine gleichmäßig verlaufende Topographie auf. Die Höhen liegen bei 52,2 über DHNN 92 im Südwesten und bei durchschnittlich 51,8 m im Nordosten. Der Geltungsbereich ist an die öffentliche Verkehrsfläche und die stadtechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Im Plangebiet ist eine Hauptwasserleitung vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen ist. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt unter einer 110-KV-Freileitung bzw. in deren Schutzbereich (nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen). Die Hinweise zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen sind zu beachten.

In der Umgebung des Plangebietes sind in einem Abstand von ca. 40 m zur Plangebietsgrenze an der Ecke Zirzower Straße/B 104 zwei Wohngrundstücke vorhanden. Weitere Wohngrundstücke, die im B-Plan Nr. 34 als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt sind, befinden sich südlich des Plangebietes. Der geringste Abstand dazu beträgt 140 m. Somit kommt bei der Planung der gebotenen Rücksichtnahme auf die Umgebung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Immissionsschutzes eine besondere Bedeutung zu (Eine Schallimmissionsprognose befindet sich in Anlage 10.2).

Das Plangebiet ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ als Gewerbegebiet GE1 und GE 3 festgesetzt. Der vorhandene Möbelmarkt der Optimal GmbH mit den Verkaufshallen A1 bis A4, die Halle für Sonderposten sowie die Lagerhalle, das Heizhaus und die notwendigen Zufahrten und Stellflächen nehmen Flächen des GE 3 (nordöstliches Plangebiet) und GE 1 (südwestliches Plangebiet) ein. Lediglich das Flurstück 11/36 im Südwesten des Plangebietes ist eine unbebaute Rasenfläche im GE 1.

Der Möbelmarkt wurde 1991 im Plangebiet angesiedelt. Im östlichen Plangebiet wurden alte Ställe und Lagerräume der ehemaligen LPG zu Verkaufshallen umgebaut. Inzwischen sind die Verkaufshallen A1 und A2 (1997) und A4 (2001) neu errichtet worden.

Die Verkaufshalle A3 und die Sonderpostenhalle sind noch Altbestand mit baulichen Missständen. Im westlichen Plangebiet wurde im Jahr 2000 eine neue Lagerhalle errichtet. Hierin befindet sich das Zentrallager für die Möbelmärkte in Weitin und in Prenzlau.

Die Nutzung der Hallen ist wie folgt gegliedert:

Halle A1	Kleinmöbel und Randsortimente
Halle A2	Wohnzimmer und Schlafzimmer
Halle A3	Jugendzimmer und Betten
Halle A4	Küchen
Halle 5	Sonderposten
Halle 6	Lager

## 6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 6.1. Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets sollen mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 die Nutzung der Fläche und das Maß der Nutzung neu bestimmt werden.

Laut Einleitungsbeschluss der Stadt Neubrandenburg vom 05.02.15 ist das Planungsziel die Festsetzung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Von der Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird abgesehen, um den Störungsgrad zu den in der Nachbarschaft befindlichen Wohngrundstücken regeln zu können, d.h. durch die vorgenommene Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“, wird der gebotenen Rücksichtnahme Rechnung getragen. Es besteht durch das festgesetzte GEE hinsichtlich des Störgrades somit kein Unterschied zu einem Mischgebiet. Näheres dazu in Punkt 6.3 Immissionsschutz. Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes, welches nicht nur das konkrete Vorhaben, sondern darüber hinaus allgemein weitere nicht wesentlich störende Nutzungen zulässt, bleibt gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB die Möglichkeit einer späteren Umnutzung bestehen. Das Vorhaben selbst wird im Durchführungsvertrag konkret beschrieben.

Die Optimal GmbH plant die Erweiterung des Möbelmarktes „Optiwohnwelt“. Der vorhandene Möbelmarkt im östlichen Planbereich (Flurstücke 11/14 und 6/14 der Flur 3 Weitin) soll umstrukturiert und erweitert werden. Dabei werden vom vorhandenen Markt Gebäudeteile abgebrochen, umgenutzt und neu ergänzt.

Dieser Umbau und Ersatzneubau *wird nicht wie ursprünglich geplant, auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 34 realisiert, da Abweichungen von den Festsetzungen notwendig wären, sondern ebenfalls auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46.*

Der Abbruch betrifft die Halle A3, die sich in schlechtem Bauzustand befindet. Die Bruttogrundfläche des Ersatzneubaus beträgt 1.890 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung des Marktes durch die Optimal GmbH soll darüber hinaus durch den Neubau einer Mitnahmehalle erfolgen. Für den Standort im südwestlichen Teil des Plangebietes auf Flurstück 11/36 besteht zurzeit kein Baurecht für diese Nutzung, da die Festsetzungen des GE 1 im rechtswirksamen B-Plan Nr. 34 hier keine Einzelhandelseinrichtung zulässt. Durch die Umstrukturierung und Erweiterung soll die Optiwohnwelt in Weitin eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.200 m<sup>2</sup> umfassen.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ ist die Betriebsfläche der Optimal GmbH im Zusammenhang zu betrachten und es sind einheitliche Festsetzungen für den Planbereich, der somit nur noch vom Möbelmarkt eingenommen wird, zu treffen.

Das Kernsortiment des Marktes soll zukünftig eine Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> umfassen. Da-

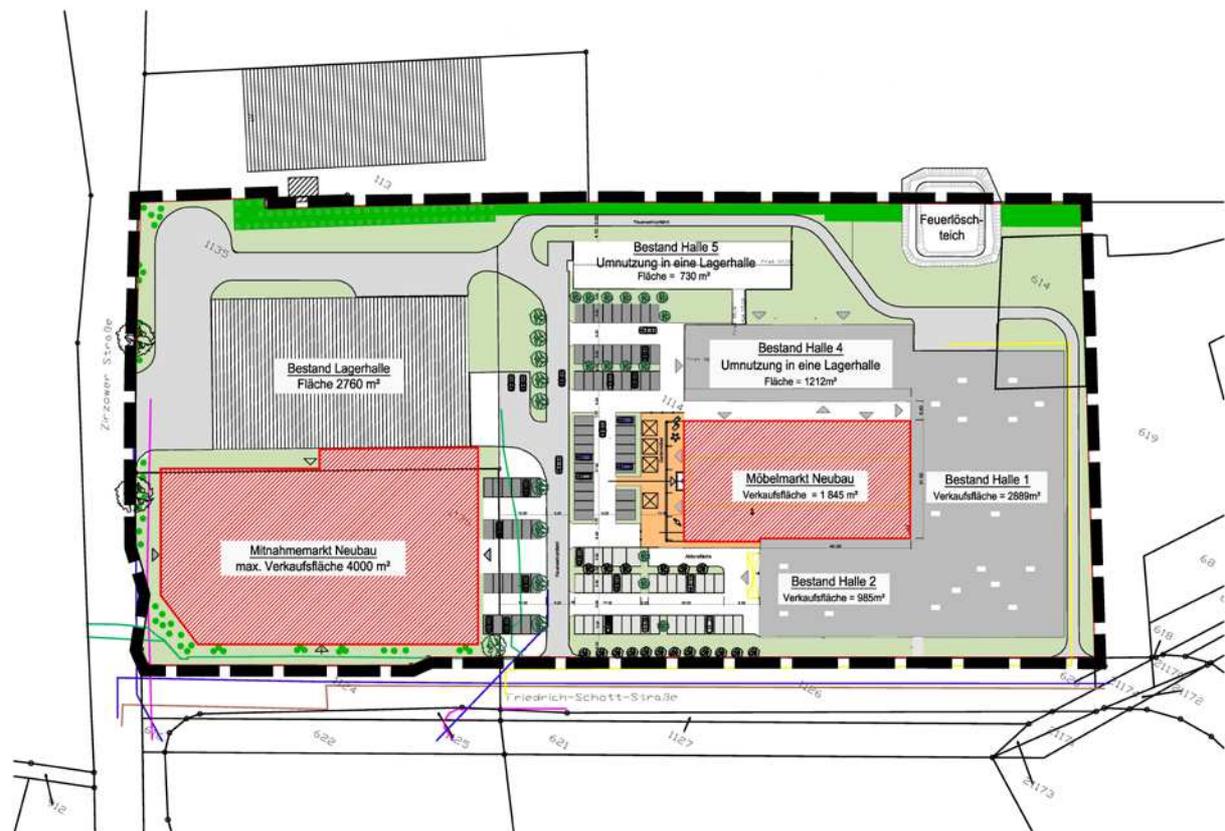
von sollen für Möbel und Einrichtungsgegenstände 9.180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 1.020 m<sup>2</sup> (10 %) Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden.

Nach der vorher genannten Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen ist das Verhältnis mit anteilig 10 % der Gesamtfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente unschädlich für Zentrenstrukturen. Diese Größenordnung wird durch eine Festsetzung gesichert. Die zentrenrelevanten Randsortimente der Neubrandenburger Liste aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg vom April 2009 sind im Gutachten „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen für die Erweiterungsabsicht Optiwohnwelt in Weitin“ vom 30.03.15, Verfasser: Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Anlage 10.1, dargestellt. Festgesetzt werden daraus nur die in Frage kommenden Randsortimente für den Möbelmarkt.

Für den Möbelmarkt gelten die gesetzlichen Öffnungszeiten.

Das Zentrallager wird von der Zirzower Straße aus maximal 10 bis 15 mal pro Tag angefahren.

In der Abbildung des VE-Planes wird das in der Objektplanung befindliche Vorhaben dargestellt (Quelle: SWG Architekten & Diplomingenieure, Uferstraße 10, 99817 Eisenach/ Ergänzungen A&S GmbH Neubrandenburg).



Im Durchführungsvertrag, der gemäß § 12 Abs. 1 zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu schließen ist, werden die Verpflichtungen des Vorhabenträgers konkret vereinbart.

## 6.2. Festsetzungen der Planung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO sind zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nicht

überschreiten, darunter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> mit dem Kernsortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände (9.180 m<sup>2</sup>) sowie folgenden zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 10 % der Verkaufsfläche = 1.020 m<sup>2</sup>):

<i>Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse, Glaswaren</i>	<i>max. 650 m<sup>2</sup></i>
<i>Wäsche (Heimtextilien)</i>	<i>max. 250 m<sup>2</sup></i>
<i>Korb- und Flechtwaren</i>	<i>max. 50 m<sup>2</sup>,</i>
<i>kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel</i>	<i>max. 70 m<sup>2</sup>.</i>

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im GEE die allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ sowie die nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V m. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3 Vergnügungsstätten, nicht zulässig. Grund hierfür ist, dass die Nutzung ausschließlich für einen Fachmarkt und dessen Erweiterung als Gewerbebetrieb bestimmt wird.

### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Folgende Festsetzungen werden zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 nach § 19 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO wird mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über der vorhandenen befestigten Zufahrtsfläche festgelegt.

### 6.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 22 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen klar definiert. Die Baugrenzen legen ein Baufeld fest, in dem das Vorhaben errichtet werden kann.
- Es wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als dass die Längenbeschränkung für Gebäude von 50 m entfällt. Der vorhandene Möbelmarkt ist bereits mit Hallen, die länger als 50 m sind, bebaut. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche erfordert ebenfalls Gebäudelängen über 50 m. Diese fügen sich städtebaulich in das gegenwärtige Erscheinungsbild ein.

### 6.2.4. Verkehrliche Erschließung

- Der Standort des Möbelmarktes ist gut erreichbar und verkehrsgünstig gelegen und im Wesentlichen autokundenorientiert.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die vorhandene Anbindung Friedrich-Schott-Straße.
- Die An- und Auslieferung von Waren per LKW erfolgt ebenfalls unverändert über die Zirzower Straße (vorhandene Toreinfahrt). Die Einfahrtsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
- Die notwendigen Stellplätze für den Möbelmarkt sind auf dem Gelände vorhanden (102). Weitere Stellplätze (24) sind im Eingangsbereich der neuen Mitnahmehalle am Nordostgiebel geplant.
- Eine fußläufige Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Gehwege gegeben.
- Die ÖPNV-Erschließung ist mit der Haltestelle „Weit in Dorf“ in der Nähe des Möbelmarktes gesichert.

### 6.2.5. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünfläche zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Im Plangebiet sind diese überwiegend als Rasenflächen gestaltet.

### Pflanzbindungen

Östlich der Hauptzufahrt steht entlang der Grundstücksgrenze eine Reihe aus Kugelhorn-Bäumen *Acer platanoides* „Globosum“. Der Kundenparkplatz wird durch Grünstreifen gegliedert, die ebenfalls mit Kugelhorn bepflanzt sind. Die Bäume weisen Stammumfänge (STU) von weniger als 50 cm auf. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehen 6 Pappeln *Populus spec.* mit Stammumfängen von 130, 135, 149, 164, 166 und 185 cm.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem STU von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u. a. nicht für Pappeln im Innenbereich. Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger B-Plan vorliegt, handelt es sich im naturschutzrechtlichen Sinne um einen Standort im Innenbereich. Somit befinden sich im Plangebiet keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Gemäß § 19 Abs.1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. ***Nach den Aussagen der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 06.08.15) sind die Kugelhorne am Rand des Kundenparkplatzes als nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen zu betrachten. Dies betrifft die Reihe aus 11 Bäumen am südlichen Rand und die Reihe aus 4 Bäumen am westlichen Rand des Parkplatzes.***

Die Umsetzung der Planung erfordert die Beseitigung von 4 Kugelhorn-Bäumen mit  $STU < 50$  cm am westlichen Rand des Kundenparkplatzes (Länge der Reihe ca. 33 m). ***Nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 05.10.07 (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) erfolgt die Kompensation bei Bäumen mit einem Stammumfang bis 150 cm im Verhältnis 1 : 1.***

***In der nördlichen Verlängerung der zu beseitigenden Baumreihe ist vom Vorhabenträger im Zuge der Umgestaltung der Verkehrsflächen eine Reihe aus 4 Feldahornen *Acer campestre* „Elsrijk“ als Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die gemäß Regelwerk GW 125 geforderten Mindestabstände zu den geplanten Baumstandorten sind einzuhalten.***

***Für die Pappeln am nordöstlichen Rand wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt, da sie ihr Lebensalter nahezu erreicht haben. Da Pappeln im Innenbereich nicht gesetzlich geschützt sind, sind bei ihrer Fällung keine Ersatzpflanzungen erforderlich.***

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für die alten Kastanien an der Zirzower Straße. Die Bäume sind Teil einer nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee. Zwei Kastanien ragen in das Plangebiet hinein.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- 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 im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll 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.

- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von 3 cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Der rechtwirksame B-Plan Nr. 34 enthält u. a. bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V zur Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken. Diese werden an den Standort und den dort ansässigen Möbelmarkt angepasst und als Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Bei den Bäumen wurden für die Bepflanzung von Straßen und überwiegend befestigten Flächen erprobte Arten und Sorten gemäß GALK-Straßenbaumliste 2012 (GALK= Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ausgewählt.

Entlang der Plangebietsgrenzen zur Zirzower Straße und zur Friedrich-Schott-Straße ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ein mindestens 3 m breiter Streifen gärtnerisch zu gestalten.

Stellplätze sind mit Laubbäumen zu überstellen. Je 3 Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum oder je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, STU 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mittels Anfahrerschutz gegen Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Mindestgröße der Baumscheibe: 3 m<sup>2</sup>. **Die gemäß Regelwerk GW 125 geforderten Mindestabstände zu den geplanten Baumstandorten sind einzuhalten.**

#### Kleinkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Zierkirsche	Prunus x schmitti
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata „Rancho“

#### Mittelkronige Bäume

Spitzahorn	Acer planatoides „Cleveland“
Apfeldorn	Crataegus lavalley „Carrierei“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurt“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers“

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt unter der 110 KV-Freileitung bzw. in deren Schutzbereich, der beidseitig der Leitung **30 m gemäß Bestandsauskunft der E.DIS AG** beträgt. Daher ist an der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine zweireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Im Bereich der Feuerwehrzufahrt nordwestlich der Halle 5 reicht der Platz nur für eine einreihige Hecke, Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m.

#### Straucharten (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 70 – 90 cm)

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
-------------	--------------------

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa

Die ausgewählten Arten werden 3 m hoch. Nach den „Hinweisen und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG“ dürfen im Schutzbereich der 110-KV-Freileitung nach schriftlicher Zustimmung der E.DIS AG nur niedrig wachsende Gehölze mit einer Endwuchshöhe von max. 3 m gepflanzt werden.

Die Pflanzgebote sind im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst vom Vorhabenträger auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### 6.2.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gegenwärtig ist eine Fläche von 16.105 m<sup>2</sup> bebaut und versiegelt. Wenn die Feuerwehrezufahrt voll versiegelt wird, erhöht sich die Versiegelung mit der Umsetzung der Planung auf ca. 22.710 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 34 wurde als Maß der baulichen Nutzung die GRZ 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u. a. bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im B-Plan Nr. 34 waren keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Bestimmungen getroffen worden, so dass eine Versiegelung von 80 % zulässig war. Das war bei einer Gesamtfläche von 30.568 m<sup>2</sup> eine versiegelte Fläche von 24.454 m<sup>2</sup>. Dafür waren bereits im rechtskräftigen B-Plan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 wird die GRZ 0,8 festgesetzt und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird gesichert, dass der bisher zulässige Wert nicht überschritten wird. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf auf Grund betroffener Biotoptypen. Auch qualifizierte landschaftliche Freiräume, faunistische und abiotische Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes sind nicht zu berücksichtigen.

### 6.3. Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Unter Berücksichtigung der 2 Wohngrundstücken Ecke B 104, Zirzower Straße, geringster Anstand 40 m und der Wohnbebauung des Kleinsiedlungsgebietes, zu dem die geringste Entfernung 140 m beträgt, wird die gebotene Rücksichtnahme durch die Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gesichert. Durch diese Festsetzung des GEe, in dem nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, wird der Störgrad hinsichtlich Lärmimmissionen reduziert. Trotz der vorgenommenen Beschränkung entspricht das geplante Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes, aber vom Störgrad besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied. Aus der in Anlage 3 befindlichen Schallimmissionsprognose (Verfasser: Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen geht hervor, dass durch den Möbelmarkt auch nach seiner Erweiterung die geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 wird eine Festsetzung von Emissionskontingenten wie folgt aufgenommen: Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (06:00 h bis 22:00 h) 56 dB und nachts (22:00 h bis 06:00 h) 36 dB nichtüberschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

#### 6.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom/Straßenbeleuchtung, Fernwärmeverteilung und Multimedia/Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung *werden* durch die zentralen Anlagen der Neubrandenburger Stadtwerke *erfolgen. Im Vorfeld der Erweiterung der Bebauung des B-Plangebietes wurden die Leitungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzte überprüft, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Die Überprüfung auf der Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers hat ergeben, dass die öffentliche Erschließung des Grundstücks nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert ist und keine Erweiterungen im vorgelagerten Netz erfolgen müssen. Im Zuge der neuen Bebauungen müssen lediglich Hausanschlussleitungen erweitert bzw. neu errichtet werden.*

##### Trinkwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung „Krappmühle“. Südöstlich und südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Friedrich-Schott-Straße Trinkwasserzubringerleitungen DN 100 bis DN 200 aus PE und Guss. Die Rohrleitungen versorgen die Umlandgemeinden Zirzow und Blankenhof mit Trinkwasser und haben eine hohe Versorgungspriorität. Im B-Plan sind die Trassen mit entsprechenden Leitungstreifen gekennzeichnet. Für das Flurstück 11/36 der Flur 3 Gemarkung Weitin wurden am 30.06.15 die Leitungsrechte dinglich im Grundbuch gesichert. Die Rohrleitungen einschließlich Schutzstreifen (4m) dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Aufgrabungen innerhalb des Schutzstreifens, z. B. Herstellung von Fundamenten, sind nicht gestattet.

*Östlich der geplanten Halle verläuft die Trinkwasseranschlussleitung PE 63 x 5,8 zur Halle 6. Die laut B-Plan geplanten Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen und Einhaltung der Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 eingeordnet worden.*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.13, die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

*Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsleitung und der Hausanschlüsse ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht.*

Hausanschlüsse *für das Vorhaben* sind bei der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - neu.sw - Abteilung Netzservice, zu beantragen.

##### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung für die geplante Bebauung ist über die vorhandenen Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung in der Friedrich-Schott-Straße bzw. für Regenwasser auch in der Zirzower Straße möglich.

*Für zusätzliche Einleitmengen zur Schmutzwasserableitung ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Für die geplante Erweiterung ist für die Regenwasserableitung der Dachflächen ein Entwässerungsantrag mit den geplanten Einleitmengen gemäß der Abwassersatzung bei der Stadt Neubrandenburg zu stellen. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist nicht ausgeschlossen.*

*Durch die neu.sw ist das öffentliche Regenwassernetz im GWP Weitin mit Ableitung in das RRB und der festgesetzten Einleitmenge in den Vorfluter Malliner Wasser hydraulisch zu überrechnen. Aus der hydraulischen Nachrechnung kann sich die Notwendigkeit einer teilweisen Rückhaltung auf dem Grundstück ergeben.*

### Löschwasser

Die Stadt Neubrandenburg gewährleistet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) im Rahmen des Löschwasservertrags zwischen Stadt und neu.sw. Im Plangebiet kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zu Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten **in der Friedrich-Schott-Straße und Stavenhagener Straße.**

Des Weiteren ist auf dem Gelände ein Löschwasserteich vorhanden. Durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber ist die Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrstellplätze entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu sichern.

### Gasversorgung / Fernwärmeverteilung

Der Standort ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Ein Gasheizhaus befindet sich auf dem Gelände im Nordosten des Plangebietes. Von dort aus soll auch die geplante Halle versorgt werden. Zum Gasheizhaus führt von der Friedrich-Schott-Straße eine Gasversorgungsleitung zwischen nordöstlicher Grundstücksgrenze und der vorhandenen Möbelhalle A2. **Die beabsichtigte Versorgung über das bestehende Gasleitungssystem zum Heizhaus erfordert eine technische Überprüfung unter Berücksichtigung des zusätzlichen Wärmebedarfes. Die Kapazität der Gaskesselanlage ist ebenfalls zu überprüfen.**

### Multimedia und Telekommunikation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Der Standort ist telekommunikationstechnisch versorgt. Für den Neubau der Mitnahmehalle ist bei Bedarf ein Anschluss zu beantragen.

**Entlang der Friedrich-Schott-Straße, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Leerrohr und Kabel der neu-medianet GmbH. Sie dienen der Versorgung der Kunden in Weitin und weiteren umliegenden Gemeinden mit Multi-Media- und Telekommunikationsdiensten. Diese Medien sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.**

### Stromversorgung / Straßenbeleuchtung

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung der neu.sw angeschlossen. **Für die geplante Erweiterung des Standortes ist zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Anschlussleitungen ausreichend sind. Ggf. sind zusätzliche Maßnahmen notwendig, die bei der neu.sw zu beantragen sind.** An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Stromkabel parallel zur Zirzower Straße über den Planbereich. Dieses Kabel ist in seiner Lage mit einem Leitungsrecht zu schützen bzw. eine Umverlegung zu beantragen.

### Leitungsrechte

Auf den mit „Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen haben die neu.sw bzw. Eigentümer der Leitung das Recht, vorhandene Leitungen zu betreiben und zu unterhalten. Für Neuverlegungen ist der öffentliche Raum zu nutzen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann problemlos von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus erfolgen. Müllfahrzeuge können die vorhandene Zufahrt nutzen. Die Entsorgungscontainer befinden sich an der Nordwestseite der Lagerhalle.

**Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine Hausmülldeponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).**

**Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.**

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.*

*Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.*

*Zeigen sich bei den Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenverfärbungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste von Ablagerungen), ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Von der Stadtwirtschaft Neubrandenburg werden folgende Hinweise zur Beachtung aufgenommen:*

- *die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorte während der Bauphase muss für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein,*
- *bei der Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften verwiesen:*

*BGV C 27, Müllbeseitigung § 16 Müllbehälterstandorte,  
BGV D 29, Fahrzeuge § 45 Fahrwege,  
BGI 5104, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen- und Fahrwege  
für die Sammlung von Abfällen.*

## **6.5. Hinweise**

*Aus der Sicht des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.10 (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden.*

*Laut Stellungnahme vom Landesamt für innere Verwaltung M-V befinden sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze.*

*Ein Teil des nordwestlichen Planbereichs wird durch eine 110-kV-Leitung der E.DIS AG berührt. Der im Planbereich liegende Schutzbereich von 30 m zur Leitungssachse wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen und 110-kV-Kabelanlagen der E.DIS AG sind zu berücksichtigen.*

*Laut Stellungnahme vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege werden im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmale bekannt.*

*Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist der folgende Hinweis zu beachten:*

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

*Gemäß Stellungnahme der neu.sw vom 19.08.15 werden folgende allgemeine Hinweise gegeben:*

*Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei dem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie Parallelverlegungen zu den Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.*

## **7. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 beträgt 30.568 m<sup>2</sup> bzw. ca. **3,06** ha und wird insgesamt als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

## **8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

### **8.1. Vorbemerkungen**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 erfolgt gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Bei einer Gesamtfläche von 30.568 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche von 24.454 m<sup>2</sup>. Damit wird der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten. Der obere Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup>, der die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ausschließt, wird deutlich unterschritten.

In diesem Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Diese Vorprüfung erfolgt als überschlägige Abschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB genannten Kriterien.

### **8.2. Standort und Merkmale des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes im Ortsteil Weitin. Es umfasst das mit einem Möbelmarkt bebaute Gelände der Optimal GmbH an der Friedrich-Schott-Straße und das noch unbebaute Flurstück 11/36 an der Ecke Zirzower Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 3,06 ha und ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin, Neubrapharm“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den vorhandenen Möbelmarkt zu erweitern. Um ggf. später eine Umnutzung zu ermöglichen, wird im B-Plan Nr. 46 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihres Störgrades eingeschränkt. Anstelle nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, zulässig. Das im B-Plan Nr. 34 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8) wird neu mit der GRZ 0,8 ohne Überschreitung festgesetzt. Die mögliche Intensität der Grundstücksnutzung ändert sich dadurch nicht.

Das Tal des Malliner Wassers und die Offenlandflächen nordwestlich von Weitin sind Teil des Land-

schaftsschutzgebietes (LSG) „Malliner Bach und Seenkette“ sowie des FFH-Gebietes DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Das LSG reicht bis auf 40 m an das Plangebiet heran. Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt 20 m. Im B-Plan Nr. 34 wurde nordwestlich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Teile des Gebüsches nördlich des Löschwasserteiches sind im Kartenportal Umwelt M-V als geschütztes Biotop mit der Nr. NBG 00172 (Gesetzesbegriff: Naturnahes Feldgebüsch) ausgewiesen. Westlich der Zirzower Straße verläuft eine naturnahe Feldhecke (geschütztes Biotop NBG 00139). Innerhalb des Plangebietes kommen keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts vor.

Das Plangebiet liegt wie die übrige Ortslage in der Trinkwasserschutzzone III.

### 8.3. Prüfschema gemäß Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;  <i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i>	NEIN	
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;  <i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i>	NEIN	
1.3	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;  <i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i>	NEIN	
1.4	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
	<i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i>	NEIN	
1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i></p>	NEIN	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</p> <p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i></p>		
2.1.1	<i>Tiere?</i>	NEIN	
2.1.2	Pflanzen?	NEIN	
2.1.3	Boden?	NEIN	
2.1.4	Wasser?	NEIN	
2.1.5	Luft?	NEIN	
2.1.6	Klima?	NEIN	
2.1.7	Landschaft?	NEIN	
2.1.8	Biologische Vielfalt?	NEIN	
2.1.9	Mensch und Gesundheit?	NEIN	
2.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter?	NEIN	
2.1.11	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	NEIN	
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere ein Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
	<i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i>	NEIN	
2.3	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</p> <p><i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i></p>	NEIN	
2.4	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p> <p><i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></p>	NEIN	
2.5	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• besonderer natürlicher Merkmale,</li> <li>• des kulturellen Erbes,</li> <li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</li> </ul> <p><i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i></p> <p><i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</i></p>	NEIN  NEIN	
2.6	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p> <p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i></p>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	NEIN	

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 71 des Wasserhaushaltsgesetzes?	NEIN	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	NEIN	

#### 8.4. Zusammenfassung

Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46 „Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße“ der Stadt Neubrandenburg geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 46 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

## 9. Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der laufenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/ Neubrappharm“ wurde 2012 für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Verfasser: Kunhart Freiraumplanung, Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg in Zusammenarbeit mit dem Ornithologen Walter Schulz und der Dipl.-Biologin Gesine Schmidt). Darin wurden folgende prüfrelevante Artengruppen bzw. Arten herausgearbeitet:

- Fledermäuse
- Zauneidechse
- Fischotter
- Amphibien
- Avifauna-Brutvögel.

Für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 können folgende Aussagen entnommen werden:

- Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46 wurden keine potenziellen Fledermauslebensräume erfasst. Die Gebäude sind auf Grund ihrer Bauweise nicht für Fledermäuse nutzbar.
- Die gewerblich genutzten Flächen stellen auf Grund fehlender Strukturen, ungeeigneten Bodens, vorhandener Barrieren und ständiger Nutzung keinen besonders geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar.
- Die aufgeböschte Zisterne am nördlichen Rand des Plangebietes ist wegen der naturfernen Ausbildung und der schlechten Aufenthaltsbedingungen für Amphibien nicht als potentiell Amphibienhabitat geeignet.
- Die Frequentierung des Gebietes, insbesondere der nördlich angrenzenden Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch den Fischotter ist möglich. Sein wiederholter oder ständiger Aufenthalt im Plangebiet ist auf Grund des geringen Nahrungsangebotes und der fehlenden Orientierungsmöglichkeiten jedoch unwahrscheinlich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG sind durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.
- Bezüglich der Brutvögel wurde festgestellt, dass die Kugelahornbäume auf dem Gelände der Optimal GmbH Nistplatzpotenzial aufweisen.

Die 4 Kugelahornbäume westlich der Einfahrt von der Friedrich-Schott-Straße können nicht erhalten werden. Bei der Bestandserfassung für den B-Plan Nr. 46 am 19.02.2015 wurden an diesen Bäumen keine Vogelnester festgestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

## 10. Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 BauGB für das durch das Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben auf dem Standort an der Friedrich-Schott-Straße ein (öffentlich-rechtlicher) Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Umnutzung und Erweiterung des Möbelmarktes durch Ersatzneubau der Möbelhalle 3 und den Neubau einer Möbelmitnahmehalle sowie zur Erschließung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.