Stadt Neubrandenburg

Drucksachen Nr.: VII/70
Beschluss Nr.: 35/02/19
Beschlussdatum: 05.09.19

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“
here: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Behandlung: Öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

<table>
<thead>
<tr>
<th>Beratung</th>
<th>Sitzungsdatum</th>
<th>Abstimmungsergebnis</th>
<th>Bemerkungen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hauptausschuss</td>
<td>08.08.19</td>
<td>Ja:13, Nein: - , Enth.: - , Befang.: -</td>
<td>verwiesen</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadtentwicklungsausschuss</td>
<td>15.08.19</td>
<td>Ja:8, Nein: - , Enth.: 1 , Befang.: -</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Betriebsausschuss</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kulturausschuss</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Finanzausschuss</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rechnungsprüfungsaußschuss</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hauptausschuss</td>
<td>22.08.19</td>
<td>Ja:13, Nein: - , Enth.: - , Befang.: -</td>
<td>verwiesen</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadtvertretung</td>
<td>05.09.19</td>
<td>Ja: - , Nein: - , Enth.: 1 , Befang.: -</td>
<td>mehrheitlich beschlossen</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Neubrandenburg, 31.07.19

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister
Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch
   im Norden: südliche Grenze des Flurstückes 645/57 (Sporthalle in der Prenzlauer Straße),
   im Osten: Stavenener Straße,
   im Süden: Burgholzstraße,
   im Westen: Rühlower Straße und östliche Grenze der Flurstücke 645/18 und 645/28
   (Wohngemeinde der Burgholzstraße),
   (alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 12)
   wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden
   umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats
   öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen
Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen
Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Begründung:

Für die bestehende Einzelhandelseinrichtung in der Burgholzstraße 37 gibt es Erweiterungsabsichten. Der
Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes, dement-
 sprechend sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die bauliche Umgebung des Vorhabens ist als
Allgemeines Wohngebiet anzusehen, somit wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten nach § 34 (2) BauGB/§ 4
BauNVO bestimmt. Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens ist dieses an diesem Standort nach § 34
BauGB nicht genehmigungsfähig, da mit der Erweiterung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen
würde. Damit besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB. Durch die Aufstellung des
Bebauungsplanes soll die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich
gesichert werden.
STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 121
„Einzelhandel Burgholzstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Begründung
Entwurf
Übersichtsskizze

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“

Stand: Entwurf (Juni 2019)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss, Verfahren .......................................................... 5
2. Räumlicher Geltungsbereich ....................................................................................................................... 5
3. Verfahren .................................................................................................................................................. 5
4. Grundlagen der Planung ........................................................................................................................... 7
   4.1. Rechtsgrundlagen .................................................................................................................................. 7
   4.2. Kartengrundlagen .................................................................................................................................. 7
5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen ....................................................... 7
   5.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ........................................... 7
   5.2. Flächennutzungsplan ........................................................................................................................... 8
   5.3. Kommunales Einzelhandelskonzept ..................................................................................................... 8
6. Lage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung.................... 9
   6.1. Lage, Topographie und Baugrund ......................................................................................................... 9
   6.2. Bestand und Nutzung ............................................................................................................................ 9
   6.3. Verkehrliche Erschließung .................................................................................................................... 9
   6.4. Stadttechnische Erschließung ............................................................................................................... 9
   6.5. Nutzungsbeschränkungen .................................................................................................................... 10
   6.6. Angrenzende Nutzungen ..................................................................................................................... 10
7. Inhalt des Bebauungsplanes ....................................................................................................................... 10
   7.1. Städtebauliches Konzept ....................................................................................................................... 10
   7.2. Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung .................................................................... 11
   7.2.1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung ....................................................................... 11
   7.2.2. Maß der baulichen Nutzung .......................................................................................................... 14
   7.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .................................................... 14
   7.4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche ........................................ 15
   7.5. Verkehrsflächen .................................................................................................................................. 15
   7.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft... 15
   8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuches (BauGB) ................................................................. 15
10. Immissionsschutz ................................................................................................................................... 16
11. Flächenbilanz ....................................................................................................................................... 17
11.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..................................................................................................... 18
11.2. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung ........................................... 18
11.3. In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere ................................................................. 20
11.3.1. Fledermäuse ........................................................................................................................................... 22
11.3.2. Vögel .................................................................................................................................................. 22
11.4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ....................................................................................... 23

**Anlagen**

Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg-Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße - Erweiterung der Ladenfläche vom 26.10.16

Anlage 2: Ergänzende Stellungnahmen im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße- Erweiterung der Ladenfläche vom 05.12.16 und 29.03.17.

Anlage 3: Schallprognose vom Akustik-Ingenieurbüro G. Maus vom 24.09.10
1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ sind die Erweiterungsabsichten für den bestehenden Verbrauchermarkt (Einzelhandelseinrichtung) in der Burgholzstraße 37. Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens wird durch die Erweiterung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen.

Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die bauliche Umgebung des Vorhabens ist als Allgemeines Wohngebiet anzusehen, somit wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten nach § 34 (2) BauGB/§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist an diesem Standort nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Damit besteht gemäß § 1 (3) BauGB die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.07.17 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 645/17, 645/22, 645/19 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg und wird begrenzt durch:

- im Norden: südliche Grenze des Flurstückes 645/57, Flur 12 (Sporthalle in der Prenzlauer Straße)
- im Osten: Stavener Straße
- im Süden: Burgholzstraße
- im Westen: Rühlower Straße und östliche Grenze der Flurstücke 645/18 und 645/28, Flur 12 (Wohngrundstücke der Burgholzstraße)

Das Plangebiet ist 6.656 m² groß.

3. Verfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes–Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft:
Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden.

Da sich das geplante Vorhaben im Innenbereich der Stadt befindet, ist entsprechend dem Gesetz über die UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.09.17 (BGBl. I S. 3370), gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 keine UVPG notwendig.


Der Abstand des nächstgelegenen Schutzgebietes zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

Da das geplante Vorhaben diese Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.
4. Grundlagen der Planung

4.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsge setz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §§ 2, 4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19

4.2. Kartengrundlagen


5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

5.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte


5.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmals berichtigt am 25.05.17) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauland dargestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die geplante Bebauung gestalterisch, strukturell und funktionell harmonisch ergänzt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

5.3. Kommunales Einzelhandelskonzept

Entsprechend der 1. Fortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg vom 05.12.18 (beschlossen durch die Stadtvertretung am 21.03.19) liegt das Planvorhaben im Bereich des D-Zentrums, des Nahversorgungszentrums Burgholzstraße, das die städtische Nahversorgung des Stadtviertels Ihlenfelder Vorstadt als eigenes Kerngebiet sowie die der Warliner Straße, des Industriegeländes und von Monckeshof aufgrund von Markt- und Umsatzanteilen und der räumlichen Nähe sichert.


Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zum Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg – Nahversorgung-D-Zentrum Burgholzstraße – Erweiterung der Ladenfläche und den ergänzenden Stellungnahmen (siehe Anlagen 1 und 2) sind bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu 1025 m² keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu verzeichnen.

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes von 799 m² Verkaufsfläche auf 1025 m² wird der Markt jedoch zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Errichtung (Erweiterung) und Zulässigkeit durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO gesichert werden muss. Der Schwellenwert für die Beurteilung der Größe der Einzelhandelsbetriebes liegt bei 800 m² Verkaufsfläche.
6. Lage, Bestand und Nutzung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung
6.1. Lage, Topographie und Baugrund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“, liegt im Nordosten der Stadt Neubrandenburg in der Ihlenfelder Vorstadt. Die 6.656 m² große Fläche befindet sich auf den Flurstücken 645/17, 645/22, 645/19 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg. Das Gelände des Geltungsbereiches ist eben und liegt bei Höhen um 18,00 m über NHN. Der Baugrund ist tragfähig. Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind jedoch Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

6.2. Bestand und Nutzung

Innerhalb dieses Plangebietes steht zurückgesetzt zur Burgholzstraße ein eingeschossiger Gebäudekomplex mit einem Verbrauchermarkt (Netto) mit 799 m² Verkaufsfläche, einem TEDi-Markt mit 420 m² Verkaufsfläche und mit den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Optik, Elektro und Blumen, mit einer Apotheke und mit einem Friseurgeschäft. Der zulässigerweise errichtete TEDi-Markt hat sowohl nicht zentrumsrelevante Sortimente als auch untergeordnet zentrumsrelevante Sortimente im Angebot und soll weiterhin Bestand haben.


6.3. Verkehrliche Erschließung


6.4. Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die stadteigenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die sich in den angrenzenden Straßenräumen befinden, erschlossen. Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten abgesichert.
6.5. Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Altlasten
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Munitionsfunde
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einholen.

Geschützter Baumbestand

6.6. Angrenzende Nutzungen


7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept


7.1.1. Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung
7.1.2. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der wohnungsnahen modernen und marktüblichen Versorgung der Bevölkerung in der Ihlenfelder Vorstadt sind die Modernisierung und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu einer großflächigen Einzelhandelsseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von 1.025 m² notwendig. Für die Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie weiterer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 500 m² davon 10 % für zentrenrelevante Sortimente dienen neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb dem Erhalt und der Stärkung des Nahversorgungszentrums Burgholzstraße und der bestehenden Betriebe. Im Sondergebiet Einzelhandel sind somit Gebäude und Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt mit angeschlossenem Lebensmittelfacheinzelhandel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.025 m² zulässig. Um den Branchenmix an Sortimenten im Nahversorgungszentrum der Ihlenfelder Straße zu sichern, sind zusätzlich zu diesem Lebensmittelmarkt alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten laut unten stehender Neubrandenburger Liste aus dem Einzelhandelskonzept zulässig.


Neubrandenburger Liste

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)</th>
<th>WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)</th>
<th>zulässig in</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nahrungs- und Genussmittel</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>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)</td>
<td>52.1, 52.2</td>
<td>A, B, C, D</td>
</tr>
<tr>
<td>Schnittblumen und Blumenbindereizeugnisse (52.49.1)</td>
<td>52.49.1</td>
<td>A, B, C, D</td>
</tr>
<tr>
<td>Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)</td>
<td>52.31, 52.33.2</td>
<td>A, B, C, D</td>
</tr>
<tr>
<td>Schreib- und Papierwaren</td>
<td>52.47.1</td>
<td>A, B, C, D</td>
</tr>
<tr>
<td>Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zeitungen und Zeitschriften</td>
<td>52.47.3</td>
<td>A, B, C, D</td>
</tr>
<tr>
<td>Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften (52.47.3)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zentrenrelevante Sortimente</td>
<td>WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)</td>
<td>zulässig in</td>
</tr>
<tr>
<td>---------------------------------------------------------------------------------------------</td>
<td>--------------------------------------------</td>
<td>-------------</td>
</tr>
<tr>
<td>Parfümerieartikel (52.33.1)</td>
<td>52.33.1</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)</td>
<td>52.32.0</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Bekleidung und Bekleidungszubehör</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)</td>
<td>52.42</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Kürschnerwaren (52.42.5)</td>
<td>52.42.5</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Schuhe (52.43.1)</td>
<td>52.43.1</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)</td>
<td>52.43.2</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)</td>
<td>52.41.2</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fikiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)</td>
<td>52.49.4, 52.48.5</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)</td>
<td>52.44.3, 52.44.4, 52.44.6</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)</td>
<td>52.45.2, 52.49.5, 52.49.6</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Bücher, Fachzeitschriften, auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)</td>
<td>52.47.2</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)</td>
<td>52.48.2</td>
<td>A, B, C</td>
</tr>
<tr>
<td>Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)</td>
<td>52.50.1, 52.50.2</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Specialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)</td>
<td>52.49.8</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellen, Gießen u. ä. (52.48.6)</td>
<td>52.48.6</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)</td>
<td>52.45.3</td>
<td>A, B</td>
</tr>
<tr>
<td>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</td>
<td>WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)</td>
<td>zulässig in</td>
</tr>
<tr>
<td>----------------------------------</td>
<td>---------------------------------------------</td>
<td>-------------</td>
</tr>
<tr>
<td>Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Nähand und Strickmaschinen (52.45.1)</td>
<td>52.45.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Beleuchtungsartikel (52.44.2)</td>
<td>52.44.2</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmernärituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servetten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)</td>
<td>52.41.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Möbel</td>
<td>52.44.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)</td>
<td>52.44.7</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Golbels, Stuhl- und Seselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)</td>
<td>52.48.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.44.7)</td>
<td>52.48.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.44.7)</td>
<td>52.48.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör</td>
<td>52.49.7</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe</td>
<td>52.49.8</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)</td>
<td>52.49.8</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)</td>
<td>50.40.3</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumendireierzeugnissen</td>
<td>52.49.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)</td>
<td>52.46.3</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Anstrichmittel (52.46.2)</td>
<td>52.46.2</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)</td>
<td>52.46.1</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere; Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)</td>
<td>52.49.2</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
<tr>
<td>Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)</td>
<td>52.49.9</td>
<td>A, B, DF</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort**

Zur funktionsrellen Ergänzung des Nahversorgungszentrums und zur Erhöhung dessen Attraktivität sind Dienstleistungsbetriebe und auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 1.2.4 und 1.2.5 des Textteils B im Plan). Damit sind der Bestand und die Weiterentwicklung aller zurzeit im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen gesichert.
Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes die für die Nutzungen notwendigen Nebenanlagen, die Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und eine Sammelwerbeanlage nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig. Dazu sind die Standorte der Stellplätze und der Sammelwerbeanlage im Plan bestimmt (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 1.2.6 bis 1.2.8 des Textteils B im Plan).

7.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.
Durch die Eigenart des Sondergebietes, die durch die Gebäude für die Einzelhandelsbetriebe und deren Verkehrsflächen geprägt wird, ist bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad von 0,83 zu verzeichnen.
Durch den Anbau am Gebäude des Lebensmittelmarktes vergrößert sich die versiegelte Fläche des Plangebietes um 320 m² und damit der Versiegelungsgrad von 0,83 auf 0,9.
Um der Erweiterung des Marktes zu entsprechen und gleichzeitig aber auch den vorhandenen Bestand an Gebäuden und Verkehrsflächen zu sichern, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, die Obergrenze von 0,8 des § 17 der BauNVO zu überschreiten. Laut § 17 Abs. 2 der BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Durch die Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades um 0,07 werden im Bereich der Burgholzstraße und Stavener Straße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.
Als Ausgleich für die Überschreitung des Versiegelungsgrades werden jeweils zwei Stellplätze entlang der Stavener Straße und der Burgholzstraße zu Gunsten von Grünflächen für Baumstandorte entsiegelt.

Höhe baulicher Anlagen
Als weiteres Maß der Nutzung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN mit 25,30 m festgesetzt. Sie orientiert sich an dem bestehenden Höchstpunkt des Lebensmittelmarktes, der ca. 7,20 m über dem Gelände mit 18,05 m NHN liegt.
Mit dieser Festsetzung besteht für alle eingeschossigen Gebäude innerhalb des Plangebietes die Nutzungserweiterung durch Aufstockung um ein Geschoss.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.
Die vorhandene 5,00 m freistehende Sammelwerbeanlage hat an dem im Plan festgesetzten Standort Bestand. Sie kann, wie vorhanden, bis zu einer Höhe von 23,00 m NHN erneuert werden (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 des Textteils B im Plan).

Bezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

7.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise, die eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, realisierbar (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 3.1 des Textteils B im Plan).

Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch zwei Baufelder mit Baugrenzen bestimmt ist, orientiert sich einmal am Gebäudebestand und berücksichtigt zum anderen aber auch die geplante bauliche Erweiterung des Marktes.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gehwege, befahrbare Flächen, Nebenanlagen, aber auch die Grünflächen zulässig. Die Lage der zu den Einrichtungen gehörenden Stellplätze und Nebenanlagen ist im Plan durch eine Umgrenzung der Fläche festgesetzt. Diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nur eine Sammelwerbeanlage an dem dafür festgesetzten, bereits bestehenden, Standort zugelassen.

7.3. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche

Um die notwendige bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zu ermöglichen, werden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Grenzbebauung und damit eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,00 m festgesetzt. Die auf dem Nachbargrundstück liegende Sportplatzfläche wird von dem Fehlen der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt.

Entlang der westlich liegenden Grundstücksflächen wird durch die bestehenden Gebäude, das laut Bauordnungsrecht der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 6 Abs. 5 geforderte Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 x Höhe des Gebäudes, mindestens aber 3 m nicht eingehalten. Es treten Abstandtiefen von mindestens 60 cm auf. Zur Sicherung der Bestandsgebäude und deren Erneuerung im Falle des Abbruchs wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche für Gebäude, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen bzw. errichtet werden von mindestens 0,6 m festgesetzt (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 des Textteils B im Plan).

7.4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an die Stadtstraßen Stavener Straße und Burgholzstraße über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Stellplatzanlage und über eine Zufahrt ausgehend von der Stavener Straße zum rückwärtigen Anlieferbereich.

Der bestehende Fußweg in Richtung Nordwesten wird im Plan durch den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche der Rühlower Straße gesichert.

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

Pflanzbindung und Anpflanzgebot

Neben dem Erhalt der geschützten Baumreihe westlich des Parkplatzes und der Kastanie im Osten des Plangebietes sind zur Begrünung des ansonsten stark versiegelten Platzes und zur Verbesserung des Stadtbildes vier Laubbäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen (Qualität: HST, STU 14 – 16 cm).

Die Linden müssen einen Stammumfang von 14 – 16 cm und eine gerade Stammverlängerung aufweisen. Sie sowie auch die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (Begründung zu den textlichen Festsetzungen 5.1 des Textteils B im Plan).

Zum Schutz der Tierwelt sind Gebäudeabbrüche und Rodungen sowie Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig. Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

9. Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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.


Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.


Zum Schutz vor Lärm sind für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A) vorgegeben, die möglichst einzuhalten sind:

**Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A)**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gebietseinstufung</th>
<th>Tag 6:00 -22:00 Uhr in dB(A)</th>
<th>Nacht 22:00-6:00 Uhr in dB(A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Allgemeine Wohngebiete</td>
<td>55</td>
<td>45 bzw. 40</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Mischgebiete</td>
<td>60</td>
<td>50 bzw. 45</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Verkehrslärm.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm, der in dem Sondergebiet Einzelhandel auftritt, gilt die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.98 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.17 (BAnz AT 08.06.17 B5).

**Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm:**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baugebiet</th>
<th>Tag 6:00 -22:00 Uhr in dB(A)</th>
<th>Nacht 22:00-6:00 Uhr in dB(A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Allgemeine Wohngebiete</td>
<td>55</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Mischgebiete</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde untersucht, ob es durch den Betrieb der Geschäfte, einschließlich des Belieferungs- und Fahrzeugverkehrs, zu unzulässigen Lärmbelastungen an der im Umfeld liegenden vorhandenen schutzbüedürftigen Wohnbebauung kommen kann.

Im Einzelnen sind im Gutachten folgende relevante Lärmquellen berücksichtigt worden:

- An- und Abfahrten der LKW
- Benutzung der PKW-Stellplatzanlage mit 93 Stellplätzen im Jahr 2009 geplant, heute 74 Stellplätze, einschließlich Parksuchverkehr
  Es wurde davon ausgegangen, dass täglich ca. 400 Pkw-Kunden das Gebiet frequentieren und die Stellplatzanlage in Anspruch nehmen.
- Benutzung von Einkaufswagen
- Vorgänge zu Warenanlieferungen mittels Pallettenhubwagen und Rollcontainern, werktags innerhalb des Zeitraumes von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Der Backshop wird auch sonntags beliefert.
- Betrieb einer fahrzeuggebundenen Kühlwanlage
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Außenverflüssiger, Abluftventilatoren)


Um die Immissionsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens so gering wie möglich zu halten, sind beim Bauvorhaben und beim Betreiben des Marktes die nachfolgend genannten Anforderungen zu beachten und einzuhalten.

- Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes werktags bis 21:00 Uhr und
- Begrenzung der Schallleistung des Abgaskamins der Heizung
  LWA tags = max. 80 dB(A)
  LWA nachts = max. 74 dB(A).

Es kann davon ausgegangen werden, dass damit auch die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten werden, da in der TA Lärm 1998 höhere Anforderungen an die Emissionsansätze gestellt werden.

10. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet mit einer Fläche von 6.656 m² wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.
10.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Die Erfassung der betreffenden Arten erfolgt als Potenzialabschätzung für die in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere.

10.2. Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen. Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- **Schädigungsverbot**: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruheflächen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- **Störungsverbot**: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.


10.3. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen
Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.


Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.
10.4. In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gruppe</th>
<th>wiss. Artname</th>
<th>dt. Artname</th>
<th>Lebensraum</th>
<th><em>ja/nein</em></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Angelica palustris</td>
<td>Sumpf-Engelwurz</td>
<td>nasse, nährstoffreiche Wiesen</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Apium repens</td>
<td>Kriechender Scheiberich-Sellerie</td>
<td>Stillgewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Cyprripedium calceolus</td>
<td>Frauenschuh</td>
<td>Laubwald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Jurinea cyanoides</td>
<td>Sand-Silberscharte</td>
<td>Sandmagerrasen</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Liparis loeselii</td>
<td>Sumpf–Glänzkraut, Torf-Glänzkraut</td>
<td>Niedermoor</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gefäßpflanzen</td>
<td>Luronium natans</td>
<td>Schwimmendes Froschkraut</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Weichtiere</td>
<td>Anisus vorticulus</td>
<td>Zierliche Tellerschnecke</td>
<td>Sumpfe/Pflanzenreiche Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Weichtiere</td>
<td>Unio crassus</td>
<td>Gemeine Flussmuschel</td>
<td>Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streusicht</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Aeshna viridis</td>
<td>Grüne Mosaikjungfer</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Gomphus flavipes</td>
<td>Asiatische Keiljungfer</td>
<td>Bäche</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Leucorrhina albitrons</td>
<td>Östliche Moosjungfer</td>
<td>Teiche</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Leucorrhina caudalis</td>
<td>Zierliche Moosjungfer</td>
<td>Teiche</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Leucorrhina pectoralis</td>
<td>Große Moosjungfer</td>
<td>Hoch/Zwischenmoor</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Libellen</td>
<td>Sympecma paedisca</td>
<td>Sibirische Winterlibelle</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Käfer</td>
<td>Cerambyx cerdo</td>
<td>Heldbock</td>
<td>Alteichen über 80 Jahre</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Käfer</td>
<td>Dytiscus latissimus</td>
<td>Breitrand</td>
<td>Stehende Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Käfer</td>
<td>Graphoderus bilineatus</td>
<td>Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Käfer</td>
<td>Osmoerema eremita</td>
<td>Eremit, Juchtenkäfer</td>
<td>Wälder/Mulmbäume</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Falter</td>
<td>Lycaena dispar</td>
<td>Großer Feuerfalter</td>
<td>Moore/Feuchtwiesen</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Falter</td>
<td>Lycaena helle</td>
<td>Blauschillernder Feuerfalter</td>
<td>Feuchtwiesen/Quellwiesen</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Falter</td>
<td>Proserpinus proserpina</td>
<td>Nachtkerzenschwärmer</td>
<td>Trockene Gebiete/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fische</td>
<td>Acipenser sturio</td>
<td>Europäischer Stör</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Bombina</td>
<td>Rotbauchunke</td>
<td>Gewässer/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Bufo calamita</td>
<td>Kreuzkröte</td>
<td>Sand/Steinbrüche</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Bufo viridis</td>
<td>Wechselkröte</td>
<td>Sand/Lehmgebiete</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Hyla arborea</td>
<td>Laubfrosch</td>
<td>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Pelobates fuscus</td>
<td>Knoblauchkröte</td>
<td>Sand/Lehmgebiete</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Rana arvalis</td>
<td>Moorfrosch</td>
<td>Moore/Feuchtgebiete</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Rana dalmatina</td>
<td>Springfrosch</td>
<td>Wald/Feuchtgebiete</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Rana lessonae</td>
<td>Kleiner Wasserfrosch</td>
<td>Wald/Moore</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Lurche</td>
<td>Triturus cristatus</td>
<td>Kammmolch</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Kriechtiere</td>
<td>Coronella austriaca</td>
<td>Schlingnatter</td>
<td>Trockenstandorte/Felsen</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Kriechtiere</td>
<td>Emys orbicularis</td>
<td>Europäische</td>
<td>Gewässer/Gewässernähe</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Gruppe</td>
<td>wiss. Artname</td>
<td>dt. Artname</td>
<td>Lebensraum</td>
<td>ja/nein</td>
</tr>
<tr>
<td>------------------</td>
<td>-----------------------</td>
<td>---------------------</td>
<td>-------------------------------------------------</td>
<td>---------</td>
</tr>
<tr>
<td>Kriechtiere</td>
<td>Lacerta agilis</td>
<td>Zauneidechse</td>
<td>Hecken/Gebüsch/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Meeressäuger</td>
<td>Phocoena</td>
<td>Schweinswal</td>
<td>Ostsee</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Barbastella barbastellus</td>
<td>Mopsfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsbereich</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Eptesicus nilssonii</td>
<td>Nordfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsbereich</td>
<td>nein**</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Eptesicus serotinus</td>
<td>Breitflügelfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsbereich</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis brandtii</td>
<td>Große Bartfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Gewässer</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis dasycneme</td>
<td>Teichfledermaus</td>
<td>Gewässer/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis daubentonii</td>
<td>Wasserfledermaus</td>
<td>Gewässer/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis</td>
<td>Großes Mausohr</td>
<td>Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis mystacinus</td>
<td>Kleine Bartfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Myotis nattereri</td>
<td>Fransenfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Wald</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Nyctalus leisleri</td>
<td>Kleiner Abendsegler</td>
<td>Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Nyctalus noctula</td>
<td>Abendsegler</td>
<td>Gewässer/Wald/Siedlungsbereich</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Pipistrellus nathusii</td>
<td>Rauhhautfledermaus</td>
<td>Gewässer/Wald</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Pipistrellus</td>
<td>Zwergfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Pipistrellus pygmaeus</td>
<td>Mückenfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Plecotus auritus</td>
<td>Braunes Langohr</td>
<td>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</td>
<td>ja</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Plecotus austriacus</td>
<td>Graues Langohr</td>
<td>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</td>
<td>nein**</td>
</tr>
<tr>
<td>Fledermäuse</td>
<td>Vespertilio murinus</td>
<td>Zweifarbfledermaus</td>
<td>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</td>
<td>nein**</td>
</tr>
<tr>
<td>Landsäuger</td>
<td>Canis lupus</td>
<td>Wolf</td>
<td></td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Landsäuger</td>
<td>Castor fiber</td>
<td>Biber</td>
<td>Gewässer</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Landsäuger</td>
<td>Lutra</td>
<td>Fischotter</td>
<td>Gewässer/Land</td>
<td>nein</td>
</tr>
<tr>
<td>Landsäuger</td>
<td>Muscardinus avellanarius</td>
<td>Haselmaus</td>
<td>Mischwälder mit Buche/Hasel</td>
<td>nein</td>
</tr>
</tbody>
</table>

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet
** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand: 2007)


Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 nicht relevant. Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.
10.4.1. Fledermäuse


10.4.2. Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.


10.4.2.1. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Generell ist die Zerstörung und Störung von Brutstätten während der Reproduktionszeit verboten. Innerhalb des Plangebietes betrifft dies insbesondere Arten, die Gehölze und Gebüsch zur Brut benötigen.
10.4.2.2. Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Durch die Rodung der Gehölze und Sträucher lassen sich derzeit folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):
Für die Baum- und Buschbrüter bleibt nach Umsetzung der Maßnahme eine hohe Verfügbarkeit von Revierstandorten in der unmittelbaren Umgebung erhalten. Daher ist von keiner erheblichen Störung auszugehen.

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzschutzes besteht durch das Vorhaben keine Gefahr für Busch- und Baumbrüter, da der überwiegende Teil der Gehölze erhalten bleibt und die Vögel in der näheren Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten finden.

Nach den Daten des Kartenportals haben die Flächen in und außerhalb des Plangebietes keine signifikante Bedeutung für Rastgebiete und Artvorkommen.

10.5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung


Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Neubrandenburg festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.
Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße - Erweiterung der Ladenfläche vom 26.10.16

Anlage 2: Ergänzende Stellungnahmen im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße - Erweiterung der Ladenfläche vom 05.12.16 und 29.03.17.