

Stadt Grabow

Begründung

zum

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“

ENTWURF

11. März 2024

Planungsträger

Stadt Grabow
Am Markt 1
19300 Grabow

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger: Stadt Grabow
Bauamt
FB Sanierung, Planung
Am Markt 1
19300 Grabow
Ansprechpartner: Fr. Jenzen
Tel: 038756-503-83
E-Mail: k.jenzen@grabow.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung

Landschafts- und Freiraumplanung Frank Gemmel
Babitzer Str. 36, 16909 Wittstock / Dosse
Tel.: 033984 - 73002
E-Mail: frank.gemmel@t-online.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Trinkwasserschutz / Altlasten / Bodendenkmale	8
2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Planungskonzeption	11
5. Planinhalt	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Verkehr	13
5.5 Grünordnung & Versickerung	15
5.6 Gestaltung / Photovoltaikmodule / Werbeanlagen	16
5.7 Immissionsschutz	17
5.8 Flächenübersicht	19
6. Verfahren	20
7. Rechtsgrundlagen	21
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ befindet sich im Süden der Stadt Grabow und östlich der Landesstraße 072 / alt Bundesstraße B 5. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 60/10, 61/4, 63/2, 64/1, 70/3, 71/4, 177 (teilweise) und 179 der Flur 43 der Gemarkung Grabow. Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes rund 1,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Fliederweg, dahinter Wohnbebauung
- im Osten durch Gartenanlagen, dahinter Wohnbebauung
- im Süden durch eine Grünfläche
- im Westen durch die Landesstraße L072 / B5, dahinter Gewerbe.

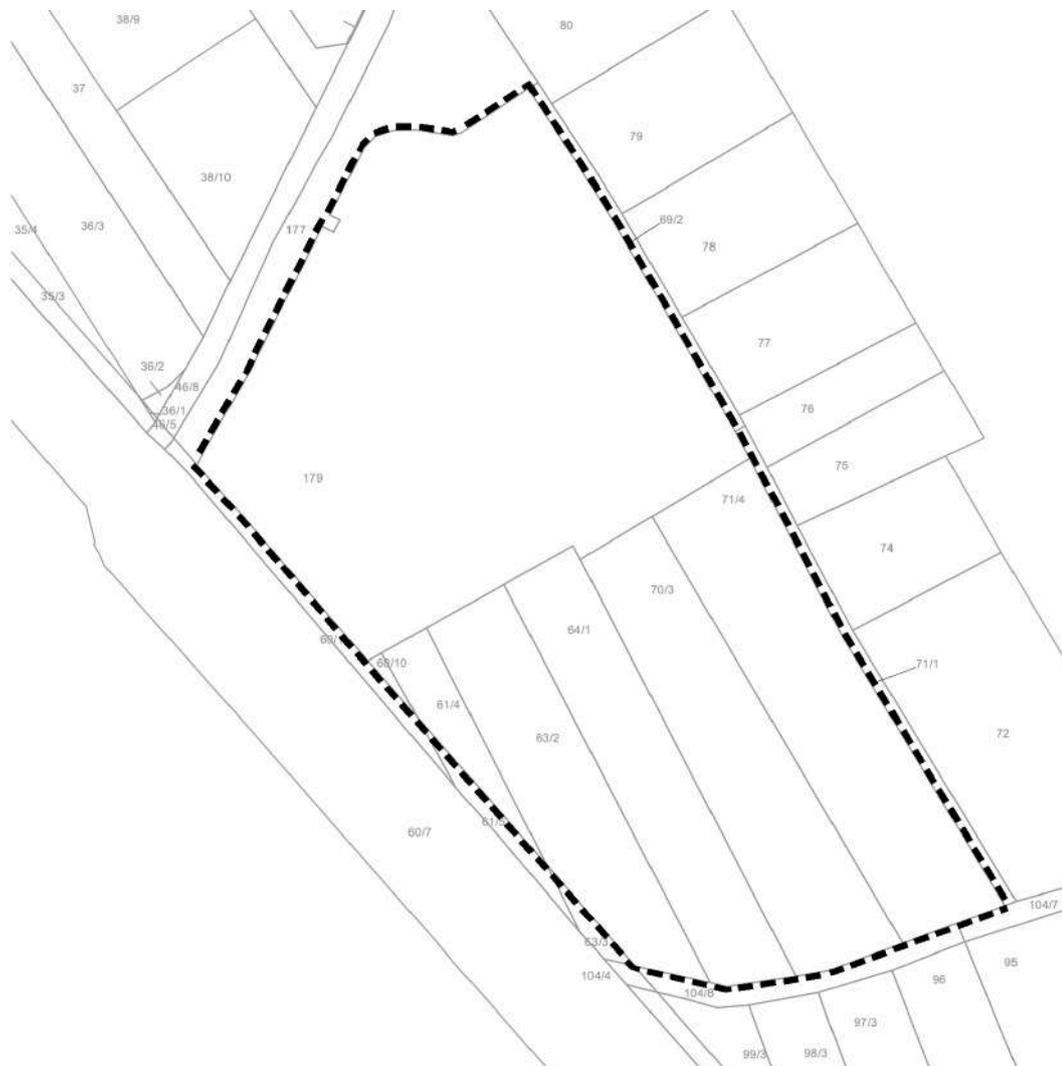


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um eine für den Einzelhandel genutzte Fläche. Die Kapazitäten der bestehenden Märkte stoßen aufgrund einer erhöhten Nachfragesituation sowie veränderten Gestaltungsanforderungen (breitere Gänge,

energetische Bauweise) an ihre Grenzen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Märkte mit einer künftigen Verkaufsfläche von insgesamt etwa 2.860 qm beabsichtigt. Der geplante Neubau der Gebäude ist nicht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" aus dem Jahr 2008 vereinbar. Neben der Veränderung der Verkaufsfläche ist auch eine Veränderung der Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl erforderlich. Zudem sind einzelne zeichnerische Festsetzungen an den Randbereichen des Sondergebiets anzupassen.

Der Bereich zur Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" umfasst nur das festgesetzte Sondergebiet mit den direkt angrenzenden Grünflächen. Zu einem kleinen Teil wird eine Aufweitungsfäche des festgesetzten Fuß- und Radwegs an der Ecke Fliederweg / L 072 (alt B5) überplant, welche in dieser Form niemals umgesetzt wurde. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung und bleiben (planungsrechtlich) unverändert erhalten. Das Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 35/4 und 36/3, welches derzeit instandgesetzt wird, ist mit den Festsetzungen des Ursprungplans vereinbar, sodass hier kein Änderungsanfordernis besteht.

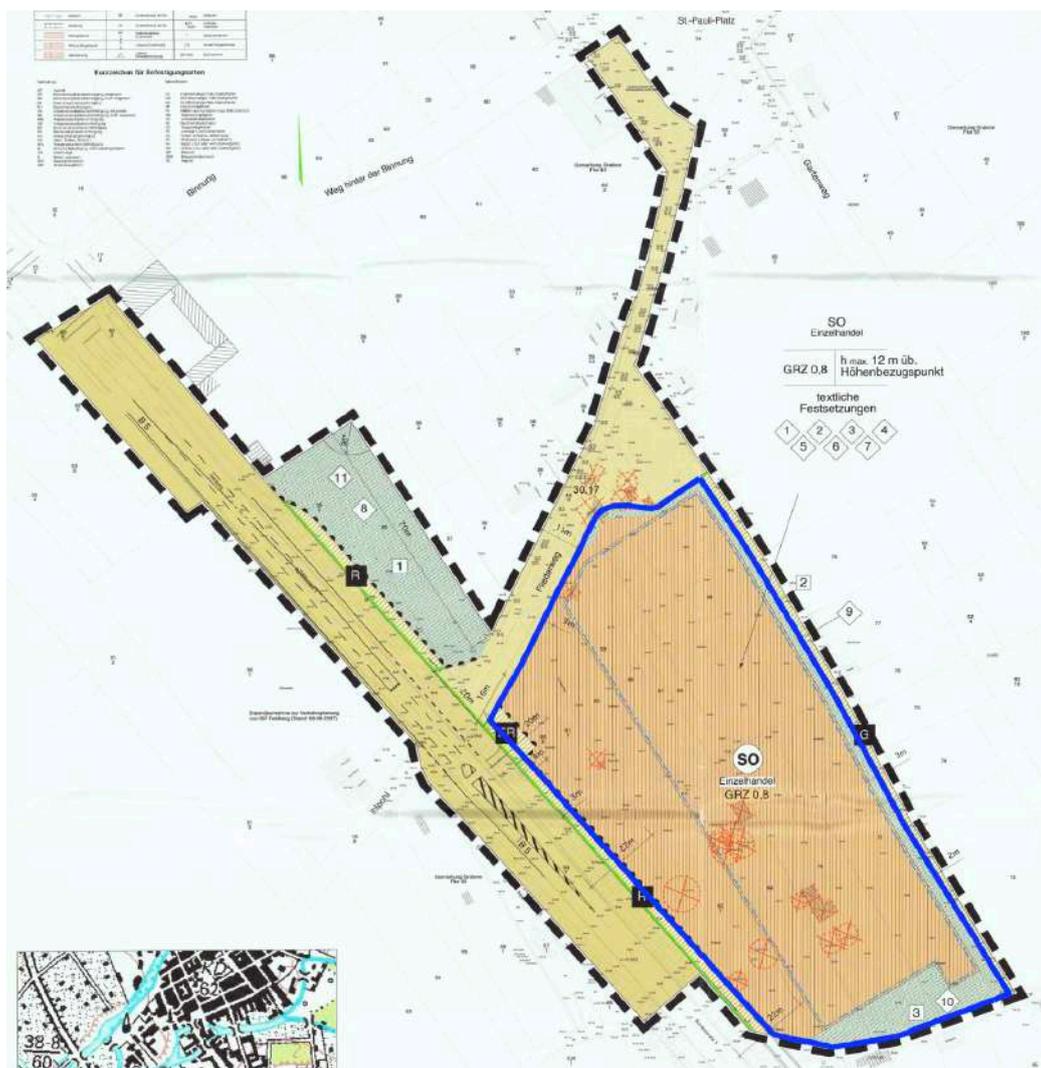


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung (Blaue Umrandung) über dem Ursprungplan, o. M.

1.3 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen (vgl. § 13a Abs.1 BauGB) hierfür vorliegen:

- Vorhaben der Nachverdichtung / Innenentwicklung: **ja**
- Grundfläche unter 20.000 qm: **ja** (Geltungsbereich rd. 12.600 qm)
- UVP-Pflicht: **nein** (großflächiger Einzelhandel nur im Außenbereich UVP-pflichtig; UVPG, Anlage 1, Nr. 18.6)
- Naturschutz-/FFH-Gebiete betroffen: **nein**
- Vorhaben mit schweren Unfällen nach § 50 BImSchG / Störfallanlagen: **nein**

Im beschleunigten Verfahren *kann* auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), was jedoch aufgrund der Komplexität des Vorhabens nicht in Anspruch genommen wird. Es soll eine zweistufige Beteiligung stattfinden.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow bereits für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelvollversorger / Lebensmitteldiscounter darstellt, ist eine mögliche Berichtigung vom FNP (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann auf den Umweltbericht und auf Ausgleichsmaßnahmen für eine zusätzliche Flächenversiegelung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), was für das Planvorhaben in Anspruch genommen werden soll. Auch wenn kein Umweltbericht erstellt wird, müssen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei jedem Planvorhaben die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes werden im grünordnerischen Fachbeitrag (Anhang 1 zur Begründung) zusammengestellt. Mögliche artenschutzrechtliche Eingriffe (vgl. Anhang 2) müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Nennung umweltbezogener Informationen in der Bekanntmachung, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), was zur Verfahrensvereinfachung in Anspruch genommen werden soll.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und durch zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage genutzt. An den Randbereich sind unversiegelte Bereiche vorhanden, welche teils mit Sträuchern bepflanzt sind.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch den Fliederweg erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L072 (alt: B 5) an, von welcher jedoch keine Zufahrt zulässig ist.

Aufgrund der derzeit bestehenden Bebauung und die genutzten Gebäude der beiden Lebensmittelmärkte ist die Erschließung von Strom, Wasser und Wärme vorhanden oder kann entsprechend ausgebaut werden. Der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die zentrale öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes.

Brandschutz & Löschwasserversorgung

Für die Bauvorhaben müssen neben baulich-architektonischen Anforderungen an den Brandschutz auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m³/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen Entfernung von 300 m ist sicherzustellen.

Derzeit stehen zwei Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück zur Verfügung. Die künftige Löschwasserversorgung wurde untersucht. Der notwendige Umfang zur Löschwasserversorgung wird mit den vorhandenen Löschwasserbrunnen erfüllt. Die Löschwasserentnahmeeinrichtungen werden ggf. in Abhängigkeit der Außengeländeplanung örtlich angepasst.

Der Nachweis mit der jeweiligen geforderten Mindestergiebigkeit wird in einem Pumpversuch durch eine akkreditierte Firma im Zuge der Baumaßnahme nachgewiesen.

Bei Nichterfüllung der geforderten Mindestergiebigkeit kann der vorhandene Brunnen erweitert bzw. ein weiterer Löschwasserbrunnen abgetäuft werden. Die Löschwasserversorgung ist somit in jedem Fall gesichert.

Entsorgung

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim entsorgt die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle im Rahmen des Gesetzes und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, sind folgende Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung zu beachten:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen, Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Abs. 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleifen, Wendekreise) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung

besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem geschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die Anforderungen zur ordnungsgemäßen Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dies durch die detaillierte Ausführungsplanung entsprechend nachgewiesen.

2.3 Trinkwasserschutz / Altlasten / Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Es sind keine Altlasten bekannt. Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel oder Altlasten vor.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau) gibt in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2023 bekannt, dass sich im Bereich des Vorhabens keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich befinden sowie dass das Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale berührt.

Grundsätzlich ist folgender Hinweis zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Lediglich die geringfügige Teilfläche des Flurstückes 177 befindet sich im Eigentum der Stadt Grabow und wird für städtische Aushänge genutzt.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft und enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung, die das ganze Land sowie das Küstenmeer betreffen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Ziel 4.6). Die bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte versorgen neben der ansässigen Bevölkerung auch Touristen mit Waren des täglichen Bedarfs, wodurch das Ziel 4.6 der Planungsabsicht nicht entgegensteht.

Weitere relevante, zeichnerische Festlegungen des LEP M-V liegen nicht vor. Die Stadt Grabow verfügt über keine Zuweisung als zentraler Ort (Mittel- oder Oberzentrum).

Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß 4.3.2 Abs. 1 LEP M-V grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig. Grabow wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Die geplanten Lebensmittelmärkte sind vorwiegend auf die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet und die Fläche ist bereits als Standort für wohnungsnahen großflächigen Einzelhandel vorhanden sowie planungsrechtlich und raumordnerisch zulässig, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem erhöht sich die planerische Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 qm im Ursprungsplan „nur“ auf höchstens 2.860 qm in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, was auch den veränderten Gestaltungsanforderungen (breitere Gänge, niedrigere Regale, energetische Bauweise) geschuldet ist. Es findet somit keine erhebliche Zunahme der Verkaufsfläche und keine wesentliche Veränderung der angebotenen Sortimente statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 2. Juni 2023 folgende Stellungnahme abgeben (Zusammenfassung): „Wird die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt, ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“ In den Bebauungsplan wird dementsprechend in den textlichen Festsetzungen 1 und 2 aufgenommen, dass zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Grabow, welche ebenfalls in den Text Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen wird, auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit (Abteilung Energie und Landesentwicklung; Referat Raumordnerische Belange von Wirtschafts-, Siedlungs- und Freiraumentwicklung) hat mit Stellungnahme vom 26. Juli 2023 keine landesplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert und die Planung grundsätzlich begrüßt. Es wurde ebenfalls der Hinweis zur Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche abgeben sowie weitere gestalterische, energetische und konzeptionelle Belange benannt, welche in der weiteren Planung verbindlich berücksichtigt werden.

3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Westmecklenburg.

Es liegt das seit 2011 rechtskräftige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (PREP WM 2011) vor. Die Stadt Grabow wird darin als Grundzentrum

ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlichen Raum und einem Entwicklungsraum für Tourismus.

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grabow, rechtskräftig seit dem 1. Februar 2008, stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelvollversorger / Lebensmitteldiscounter dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

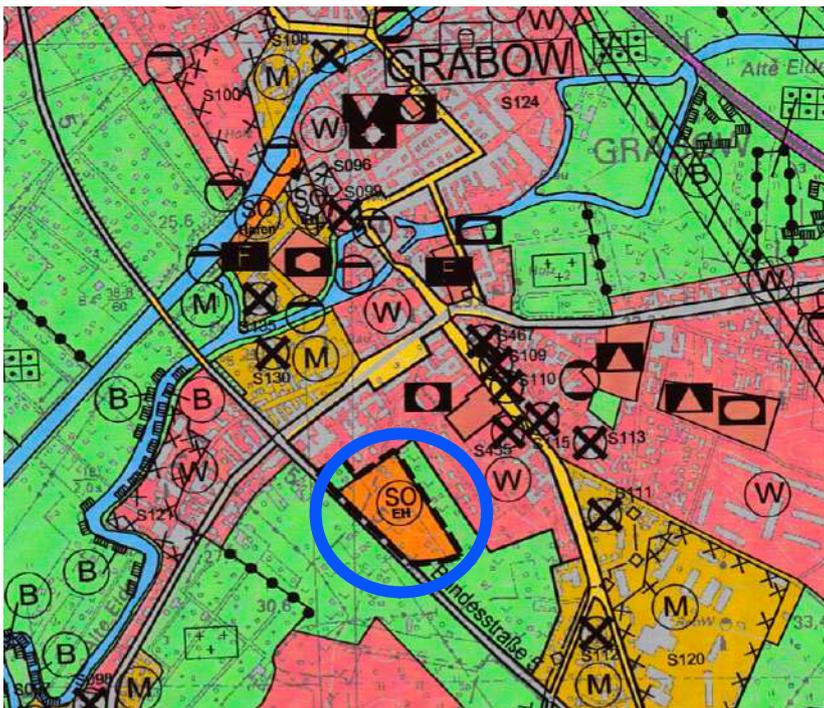


Abb. 3: Plangebiet (Blaue Umrandung) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplan Grabow, o. M..

3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow

Für die Stadt Grabow wurde im Jahr 2016 eine „Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept“ erstellt (vgl. Anhang 4). Darin werden die Einzelhandelsituation in Grabow analysiert sowie der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt und weitere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet näher untersucht. Zudem werden Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt und eine Sortimentsliste für Grabow erstellt.

Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, da das Plangebiet bereits als Nahversorgungstandort ausgewiesen wird (S. 32). Zudem wird der „Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (...) an den bestehenden Nahversorgungsstandorten“ eine Priorität eingeräumt (S. 59).

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Grabow folgende Planungsziele:

- Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten zur Nahversorgung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Artenschutzes, Landschaftspflege, Immissionsschutz und Klimaschutz

4.2 Planungskonzeption

Das Planungskonzept sieht zwei Lebensmittelmärkte (ALDI und EDEKA) vor, welche gegenüber den Bestandsgebäuden in Richtung der Stellplatzanlage vergrößert wurden. Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Auch die Anlieferungen zu den Märkten sollen weiterhin in Richtung des angrenzenden Weges an den Gärten erfolgen.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (140 Stellplätze) verändert werden. Zukünftig sind etwa 128 PKW-Stellplätze, teilweise mit E-Ladesäulen, geplant. Die künftigen Stellplätze werden dabei vollständig ausreichend für die zu erwartenden Kundenzahlen mit eigenem Kfz sein. Schon jetzt werden selbst an geschäftreichen Tagen die Gesamtheit der Stellplätze kaum ausgeschöpft. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereichen zu den Märkten entstehen.

Zum gefahrlosen Erreichen zu Fuß und mit dem Rad der Märkte werden abgetrennte Wegeverbindungen auf dem Gelände eingerichtet, sodass die Wegeverbindungen nicht „quer über den Parkplatz“ erfolgen müssen.

Im gesamten Plangebiet ist das Anpflanzen von Gehölzen sowie Solaranlagen auf dem Dach der Einzelhandelsmärkte geplant. Im EDEKA-Markt ist eine Kundentoilette vorgesehen. Die DHL-Packstation bleibt bestehen, wird aber zur Verbesserung des Lärmschutzes gedreht.



Abb. 4: Planungskonzept vom Februar 2024 (Urheber: Planer an der Pankemühle)

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei sind gemäß Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen Nr.1 und 2 Einzelhandelsbetriebe zulässig, wobei der Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von höchstens 1.060 qm und der Lebensmittelversorger eine Verkaufsfläche von höchstens 1.800 qm haben darf. Die Märkte dienen der vorwiegend der Nahversorgung. Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Grabow wird auf 10 % beschränkt, um umliegenden zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

Die Art der baulichen Nutzung ist gegenüber dem am 7. März 2008 in Kraft getreten Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ (Ursprungsplan) -unverändert. Es haben sich nur die Verkaufsflächen sowie die teilweise Einschränkung der Sortimente planungsrechtlich verändert.

Die Sondergebietsfläche wurde im Süden des Grundstückes auf die etwa 600 qm große Grünfläche 3 (Bezeichnung im Ursprungsplan) erweitert, wobei etwa an gleicher Stelle die Pflanzfestsetzung Nr. 10 gemäß Ursprungsplan fortbesteht. Somit ist die städtebauliche Funktion als begrünter Freiraum an dieser Stelle nahezu unverändert, es ist lediglich zwischen den Pflanzungen eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen sowie eine etwas höhere Ausnutzung der zulässige Grundflächenzahl im weiteren Baugebiet möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend gegenüber dem Ursprungsplan, wo ein eine GRZ von 0,8 festgesetzt wurde, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 90 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt (versiegelt) werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird damit überschritten. Eine weitere Überschreitung der GRZ für Stellplätze oder Nebenanlagen nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich.

Die Erhöhung der GRZ trägt vorwiegend der geplanten Vergrößerung der Lebensmittelmärkte und der gewünschten Beibehaltung der Grünbereiche am östlichen Rand des Grundstückes Rechnung. Zwar konnte durch die Umstrukturierung der Stellplatzanlage und durch den Wegfall von etwa 10 Stellplätzen ein wenig freies Bauland „gewonnen“ werden, dies ist jedoch noch nicht ausreichend, sodass eine Überschreitung der Ori-entierungswerte nach BauNVO erforderlich wurde.

Besondere städtebauliche Auswirkungen sind durch die Mehrversiegelung nicht zu erwarten. Die Erhöhung der umweltrelevanten Eingriffe wird im grünordnerischen Fachbeitrag (vgl. Anhang 1 zur Begründung) behandelt. Die Auswirkungen auf die Versickerung werden in Kapitel 5.5 behandelt.

Höhe baulicher Anlagen

Für das Sonstige Sondergebiet wird identisch zum Ursprungsplan die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) mit 12 m als Höchstmaß bestimmt. Als

Bezugspunkte für die Höhe wird für 30,17 m über Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 zeichnerisch festgesetzt.

Die Baukörper müssen unabhängig von den im Bebauungsplan zulässigen Höchstwerten für die Höhe baulichen Anlagen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Die maximale Höhe bauliche Anlagen umfasst auch die technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bzw. Photovoltaik-Module (Aufzählung beispielhaft und nicht abschließend). Sie dürfen die festgesetzten 12 m nicht überschreiten. Dies dient der Wahrung des Ortsbildes.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen (Baufelder) ist die Errichtung von hochbaulichen Hauptanlagen zulässig. Gegenüber dem Ursprungsplan werden anstelle von einem großen Baufeld nun zwei kleinere Baufelder festgesetzt, welche - mit einem gewissen Spielraum für geringfügige An/Umbauten- entsprechend an das Planungskonzept angepasst sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (sowie auch innerhalb der Baugrenzen) sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 14 klargestellt.

5.4 Verkehr

Straßen

Insgesamt ist durch den Neubau der Märkte nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrszahlen zu rechnen, da sich zum einen der Kundenkreis nicht erheblich verändern wird und zum anderen die Vergrößerung der Märkte vor allem den veränderten Anforderungen der Kunden (breite Gänge, niedrigere Regale usw.) geschuldet ist, es also nicht zu einem deutlichen Mehrangebot an Waren in den Märkten führen wird.

Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Da eine Zufahrt zum Plangebiet von der L072 aus straßenbaurechtlich unzulässig ist oder zumindest zu Zeiten der Bundesstraße B 5 unzulässig war, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie im Ursprungsplan Ein- und Ausfahrten entlang der Landesstraße durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dem Schreiben vom 13. September 2023 hat das Straßenbauamt Schwerin zum Planverfahren folgende Stellungnahme abgegeben: „Gemäß § 31 StrWG MV dürfen an Landesstraßen außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S.d. LBauO MV in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Ihr Bauvorhaben entspricht einer solchen baulichen Anlage. § 31 Abs.3 StrWG MV ermächtigt, zu dem Verbot Ausnahmen zuzulassen und praktischen Erwägungen somit Rechnung zu tragen. Dies setzt die Entscheidung der zuständigen Behörde, hier des Straßenbauamtes Schwerin voraus und gibt Gründe für eine Befreiung von dem zwingenden Verbot vor. Im Einzelnen sind folgende Bedingungen zu prüfen: die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung.

1.) Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll sichergestellt werde, dass durch die bauliche Anlage keine Gefahr entsteht oder die

Verkehrsverhältnisse verschlechtert werden. Der geplante Neubau des Edeka-Marktes wird bis maximal 7,5 m in die Anbauverbotszone hineinragen. Somit lässt der Abstand von 12,5 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante keine potenzielle Beeinträchtigung vermuten. Überdies darf in dem beplanten Bereich durch die straßenverkehrsrechtliche Festlegung der Ortstafel nur mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h gefahren werden. Zum straßenbegleitenden Radweg hat das neue Gebäude einen Mindestabstand von ca. 3,0 m und ist damit hinreichend.

2.) Die Bedingung der Sichtverhältnisse bezieht sich nicht nur auf die Sichtweiten, die sich aus der Fahrgeschwindigkeit ergeben, sondern auch auf die Sichtmöglichkeiten durch verkehrsgefährdende Verschattungen. Die Landesstraße L 072 hat im betroffenen Abschnitt 030 einen geradlinigen Verlauf. Die vorgeschriebene Geschwindigkeit, wie unter 1.) erklärt, beträgt 50 km/h. Der kleinste Abstand des neuen Gebäudes zur Fahrbahnkante beträgt 12,5 m. Nach Abwägung dieser Faktoren wird davon ausgegangen, dass die Sichtverhältnisse durch das neue Gebäude nicht wesentlich vermindert werden.

3.) Die Ausbauabsichten sind dann negativ berührt, wenn eine Straßenplanung für eine bestehende Straße verfestigt ist, in dem Sinn, dass es eine reale Ausführungsmöglichkeit gibt. Die ehemalige Bundesstraße B5 weist einen ausreichend großen Ausbaquerschnitt auf. Rechtsseitig verläuft ein Radweg. Mit Wirkung zum 01. Januar 2018 wurde die Bundesstraße B 5 zur Landesstraße L 072 abgestuft. Ein weiterer Ausbau der L 072 ist derzeit nicht geplant.

4.) Zur Straßenbaugestaltung gehören Maßnahmen der Einfügung der Straße in das Orts- und Landschaftsbild sowie Maßnahmen zur technischen Verbesserung oder Änderung der Verkehrsführung. Die gerade Strecke der L072 bleibt unverändert. Maßnahmen zur technischen Verbesserung, weitere Verkehrseinrichtungen oder Änderung der Verkehrsführung sind nicht geplant. Der überwiegende Teil des betroffenen Straßenabschnittes befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass einer Befreiung vom Anbauverbot zugestimmt werden kann. Die Ausnahmeentscheidung kann durch Bauleitplanung wirksam werden, wenn a) das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, b) mindestens die Begrenzungen der Verkehrsflächen im B-Plan enthalten sind und c) der B-Plan unter qualifizierter Beteiligung des Straßenbaulastträgers zustande gekommen ist.“

Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (140 Stellplätze) verändert werden. Zukünftig sind etwa 128 PKW-Stellplätzen, teilweise mit E-Ladesäulen, geplant. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereichen zu den Märkten entstehen. Die künftigen Stellplätze werden dabei vollständig ausreichend für die zu erwartenden Kundenzahlen mit eigenem Kfz sein. Schon jetzt werden selbst an geschäftreichen Tagen die Gesamtheit der Stellplätze kaum ausgeschöpft. Die entsprechenden Fachbehörden für Verkehrsbelange haben keine Bedenken gegen die Reduzierung der Stellplatzanzahl abgeben.

Die Fahrgassen sind hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien entsprechend der Anforderungen für LKW zur Belieferung, Müllabfuhr bzw. Feuerwehr dimensioniert. Zudem sind Feuerwehraufstellflächen berücksichtigt,

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 33 - Bürgerservice/ Straßenverkehr) gibt in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2023 den Hinweis, „dass Anpflanzungen, Anbauten

o.ä. im Einmündungsbereich zur Erhaltung der Sichtdreiecke (vgl. Pkt. 6.3.9.3 RSt06) vermieden werden sollten bzw. sind die Sichtdreiecke so zu gewährleisten, dass sie im Falle von Anpflanzungen auch bei unkontrolliertem Vegetationsfortschritt noch gewährleistet sind.“ Dies ist entsprechend im Bauantragsverfahren bzw. im laufenden Betrieb beachtet.

Festgesetzte Verkehrsfläche

Im Norden des Plangebietes am Fliederweg wird für eine Fläche von etwa 10 qm eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser kleine Teil des Flurstückes Nr. 177 ist als Verkehrsfläche gewidmet und liegt im Eigentum der Stadt Grabow. Die Fläche dient der Aufstellung eines Aushangkastens beispielsweise für Bekanntmachungen.

5.5 Grünordnung & Versickerung

Anpflanzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 sowie die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen wurden sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzt wurde lediglich, dass vorhandene Gehölze in diesen Bereichen zu erhalten sind. Auch die Pflanzlisten sind unverändert übernommen.

Zur Wahrung einer durchgrüneten Baustruktur sowie zum Ausgleich der fünf zu fallenden Stellplatzbäume wird zusätzlich zum Ursprungsplan die Anpflanzung von 5 Bäumen im Geltungsbereich festgesetzt (textlicher Festsetzung Nr. 13). Die Bäume können dabei sowohl als Abschirmung entlang der östlichen oder südlichen Grundstücksgrenze oder innerhalb der Stellplatzanlage umgesetzt werden. Gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD 68 – Umwelt) wurden explizite Vorgaben an die Anpflanzung von Bäumen in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Es wird die private Grünfläche Nr. 2 (Bezeichnung des Ursprungsplanes) entlang der östlichen Grundstücksgrenzen unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese dient der Abschirmung der Märkte. Westlich des Lebensmittelvollsortimenters wird die Grünfläche teilweise verkleinert, da an dieser Stelle ein Weg zur Rückseite des Marktes geführt werden soll.

Die südlich des EDEKA-Marktes vorhandenen Bäume stehen außerhalb des Plangebietes. Der Kronen- und Wurzelbereich der Bäume wird somit nicht betroffen.

In den Hinweisen im Text Teil B des Bebauungsplanes wurden wesentliche Anforderungen an den Naturschutz während der Bauphase aufgenommen (Hinweise Nr. 5, 8 und 9). Des Weiteren wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen (Hinweis Nr. 10 und 11). Detailliertere Ausführungen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag (Anhang 1) zu entnehmen.

Versickerung

Die Versickerung der Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück bzw. im angrenzenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierzu wird ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt sowie das Regenrückhaltebecken derzeit umgebaut.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für das vorhandene Regenrückhaltebecken wurde am 18. November 2020 erneut für weitere 10 Jahre erteilt. Grundlage für die wiederholte Erteilung sind die Antragsunterlagen aus 2020 (einschließlich überarbeiteter Unterlagen aus 2007). Das derzeitige Regenrückhaltebecken ist nach der maßgeblichen Kennzahl Au (vgl. Versickerungsnachweis im Anhang 5) bemessen. Die Außenanlagen sowie befestigten Flächen werden im Zuge des Neubaus vollständig erneuert. Die

Dachflächen vergrößern sich, aber die befestigten Außenflächen verkleinern sich, da im Bereich der Stellplätze als Pflasterbelag mit Drainfugen und die Fahrgassen als Verbundpflaster ausgeführt werden. Dadurch verringert sich die maßgebliche Kennzahl A_u erheblich (vgl. Übersicht Flächenversiegelung in der Anhang 5). Die mit dem geplanten Neubau einhergehende Versickerung auf dem Grundstück selbst wird damit sogar höher liegen und die mögliche Kapazität von abfließenden Regenwasser in das Regenrückhaltebecken, die zur Erteilung der aktuellen wasserrechtlichen Erlaubnis Eingang in die Bemessung findet, verkleinert sich. Das Regenrückhaltebecken wird damit entlastet.

Die planungsrechtliche Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 ist dem Umstand geschuldet, dass sämtliche bauliche Haupt- und Nebenanlagen i.d.R. zu 100 % in Bezug auf die *Versiegelung* angerechnet werden. So werden beispielsweise die Stellplätze mit Drainfugen, welche in Hinsicht auf die *Versickerung* einen Abflussbeiwert von 0,25 besitzen im Rahmen des Bauantrages auch mit einer GRZ von 1,0 (100 %) berechnet. Ursache ist, dass zwar auf teilversiegelten Flächen anteilig das Regenwasser versickern kann, die Verdichtung und Nutzung des Bodens aber dennoch weit über dem natürlichen Maß liegt, sodass eine 100%ige Nutzung des Bodens in Hinblick auf die GRZ angenommen wird. Die Erhöhung der GRZ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes war somit planungsrechtlich erforderlich.

Zur Sicherstellung, dass die gemäß Versickerungsnachweis angenommenen Materialien und Abflussbeiwerte für die Fahrgassen und Stellplätze baulich so umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 16 aufgenommen.

5.6 Gestaltung / Photovoltaikmodule / Werbeanlagen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 7 (Festsetzungen auf Grundlage des Landesbauordnung) wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese treffen vor allem detaillierte Regelungen für die äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Werbeanlagen: die maximale Höhe des Werbepylons von 8 m über Bezugspunkt, die maximale Größe von 3 x 3 m der Werbeanlagen, die Arten der Dachmaterialien, der Ausschluss bestimmter Fassadenmaterialien sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 sind die Dachflächen der Märkte mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Damit kann eine vollständige Abdeckung des Eigenenergiebedarfs der Märkte erreicht werden. Zum Ausschluss einer Blendwirkung wird festgesetzt, dass die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nur einen maximalen Aufstellwinkel von 15 Grad haben dürfen (textlichen Festsetzungen Nr. 12). Da die Photovoltaikmodule auf den Flachdächern der künftigen Märkte in einer Höhe von etwa 8 bis 10 Meter über dem Gelände liegen werden, kann mit dem geringen Aufstellwinkel ausgeschlossen werden, dass die umliegenden Gebäude mit höchstens 10 m Höhe (3 Geschosse) durch Reflexionen des Sonnenlicht geblendet werden.

Die Märkte sollen in einer energieeffizienten Bauweise errichtet werden. Dazu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bauaufsicht ein entsprechendes Energiekonzept vorgelegt.

Die Regelungen wurden im Rahmen des Ursprungsplanes intensiv stadtintern sowie mit den Behörden abgestimmt. Wenngleich einige Festsetzung zum Teil sehr hohe Anforderungen setzen, soll im Rahmen der 1. Änderung keine Veränderungen dieser Festsetzungen geschehen und sich die architektonische Planung entsprechend daran anpassen.

5.7 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. Anhang 3). Im Ergebnis ist das Planvorhaben immissionsschutzrechtlich zulässig:

„Zusammenfassung (...)

Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen wurde (...) ein schalltechnisches Gutachten auf Basis einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:

- Die Öffnungszeit ist auf Montag bis Samstag in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zu begrenzen.
- Anlagenbezogener Fahrverkehr in Verbindung mit Ladevorgängen ist gemäß der Auflage des Landkreises Ludwigslust-Parchim nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Ausnahmen stellen Lieferungen von Waren mittels Transporter dar.
- Die für die Technische Gebäudeausrüstung angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind vom Planer bzw. Hersteller zu gewährleisten und nach Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:

- Die Beurteilungspegel unterschreiten die an den Immissionsorten für die jeweilige Gebietseinordnung gemäß Nr. 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um mindestens 1 dB(A) bzw. halten diese im Nachtzeitraum mindestens ein.
- Die an allen Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) geltenden Immissionsrichtwerte werden stets eingehalten.“

Die die zulässigen Schalleistungspegel der künftigen technischen Gebäudeausrüstung wurden als textliche Festsetzung Nr. 15 im Bebauungsplan aufgenommen. Die Schalleistungspegel sind in Kapitel 5.9, Tabelle 1 der Schallimmissionsprognose (Anhang 3) abstrahierend entnommen worden. Bei den Schalleistungspegeln wird dabei von einem Dauerbetrieb ausgegangen, was in Realität so nicht gegeben sein wird.

Es ist ein Ausschluss der Parkplatznutzung nachts sowie der Anlieferung nachts vorzusehen. Dies gilt insbesondere auch für Sattelschlepper zur Belieferung der Märkte, welche künftig nicht mehr vor 6 Uhr auf dem Parkplatz auf eine Anlieferung am Morgen warten dürfen. Von Seiten des Vorhabenträgers wird dazu eine Schranke oder entsprechende Verbotsschilder am Parkplatz errichtet. Dies kann nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird hierzu ein Hinweis in den Text Teil B aufgenommen. Vor einigen Jahren gab es im Übrigen bereits schon einmal eine Schranke, mit dieser gab es jedoch regelmäßig Probleme, da sie beispielsweise angefahren wurde, sodass die Schranke am Ende dauerhaft geöffnet und außer Betrieb war.

Verbindliche abschließende Ausführungen / Regelungen sind dann aber Gegenstand der Baugenehmigung bzw. der Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Packstation

Die geänderte Planung sieht vor, dass die DHL-Packstation gedreht wird, um die Schallrichtung von der Wohnbebauung wegzurichten und so eine Schallbelästigung durch Knallen der Fächer deutlich zu reduzieren. Weiterhin sollen auch bei der Packstation selbst aktive Möglichkeiten zur Schallreduktion getroffen werden.

Vom Schallgutachter wurden zum Thema Packstation folgende, grundsätzliche Aussagen getroffen: „Eine Packstation stellt aufgrund der geringen Frequentierung und der geringen Schallemission keine relevante Schallquelle dar. Das Anschlagen der Türen kann sogar eher als kurzzeitige Geräuschspitze, analog dem Türenzuschlagen beim Auto, definiert werden und fällt somit in die Betrachtung der Spitzenpegel, wo höhere Immissionsrichtwerte gelten. Kritisch zu sehen ist sicherlich der Fahrverkehr von Autos im Nachtzeitraum, um Pakete abzuholen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen nicht zwingend dem Anlagengeräusch zuzuordnen ist und dieser somit nicht zu betrachten ist.“

Lichtimmissionen

Die Anforderung an die Beleuchtungsanlagen und -stärken (Hinweis Nr. 6 und 7 im Text Teil B des Bebauungsplanes) entstammen der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD 68 – Umwelt) vom 13. Juli 2023:

„Aufgrund gesetzlicher Neuregelungen (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021), durch Ergänzungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird auf diese Belange nachfolgend hingewiesen: „§ 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen. Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten. (...)“

Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Mischgebiet von

- tags (06.00- 22.00Uhr) - 5 lx

- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx und

an den maßgegebenen Wohnbebauungen die Werte eines allgemeinen Wohngebietes von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 3 lx

- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx nicht überschritten werden.

Die Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass Belästigungen (störende Blenderscheinungen) ausgeschlossen werden. (...)

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.“

Die Anforderungen werden im Baugenehmigungsphase nachzuweisen bzw. im laufenden Betrieb einzuhalten.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,12	
Sonstiges Sondergebiet	1,00	1,07
Private Grünfläche	0,11	0,05
Verkehrsfläche	0	0,001
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Fuß- und Radweg“	0,01	0

Werte gerundet

6. Verfahren

Grundsatzbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 7. September 2022 den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 1. März 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ aufzustellen.

Informationsvorlage Vorentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Grabow hat am 3. Mai 2023 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Unterlagen wurde in der Zeit vom 12. Juni 2023 bis einschließlich 13. Juli 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 25. Mai 2023 sind 36 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 13. Juli 2023 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung _____ Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom _____ sind _____ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum _____ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden _____ Stellungnahmen abgegeben.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow am _____ in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss für 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ in der Fassung vom _____ gefasst.

7. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016), Veröffentlichung am 09.06.2016.

LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015.

DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

(NatSchAG M-V) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

LWaG (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) vom 30. November 1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

LBodSchG M-V (Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern - Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Anhang

Anhang 1	Grünordnerischer Fachbeitrag	<i>vom 13. Februar 2024</i>
Anhang 2	Artenschutzuntersuchung	<i>vom September 2023</i>
Anhang 3	Schalltechnische Untersuchung	<i>vom 3. November 2023</i>
Anhang 4	Fachplan Einzelhandel (Fortschreibung)	<i>vom Juni 2016</i>
Anhang 5	Wassertechnischer Kommentar	