

Stadt Grabow

Begründung

zum

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“

VORENTWURF

20. April 2023

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	10
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow	10
4. Planungskonzept	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Planungskonzeptionen	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	14
5.6 Gestaltung / Werbeanlagen	14
5.7 Immissionsschutz	14
5.8 Flächenübersicht	15
6. Verfahren	16
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 des Bebauungsplanes 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.

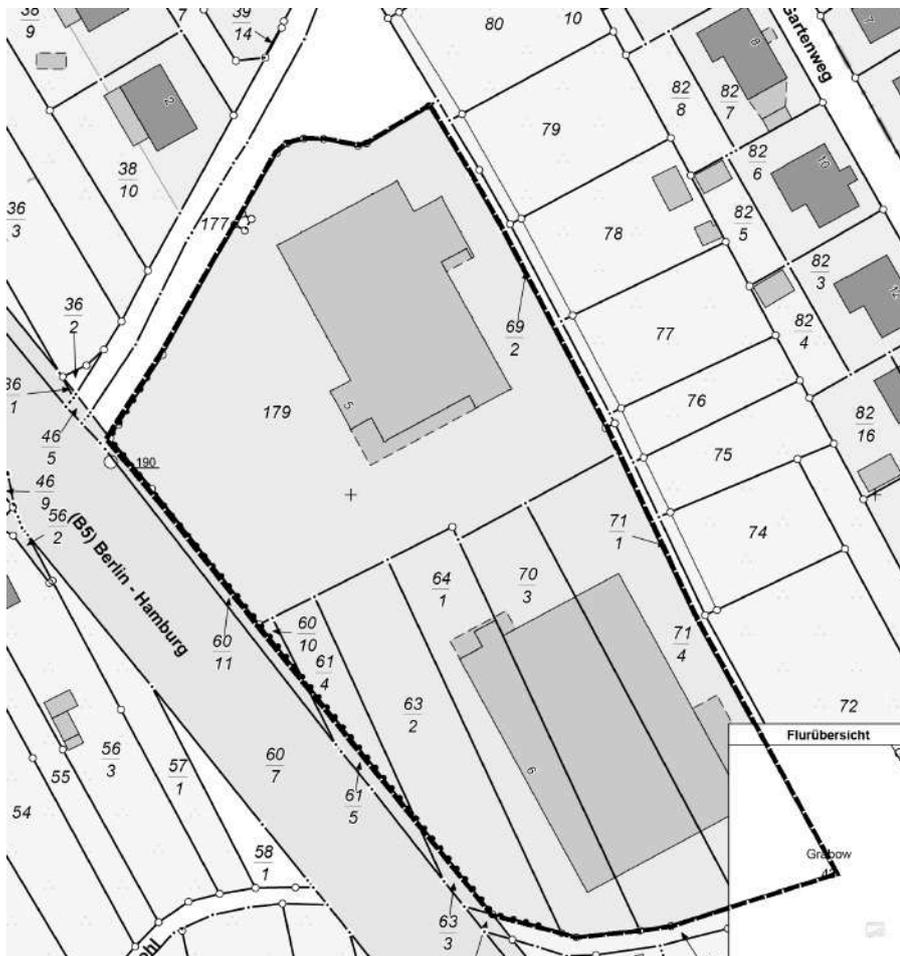


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

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 soll zwar im Zuge des Neubaus der Märkte modernisiert werden, die Modernisierung ist jedoch mit den Festsetzungen des Ursprungplans vereinbar, sodass hier kein Änderungserfordernis besteht.



Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung (Blaue Umrandung) über dem Ursprungsplan, 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 (inkl. Artenschutz) werden im Anhang zur Begründung zusammengestellt. Mögliche artenschutzrechtliche Eingriffe müssen dabei 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 (rd. 140 Stellplätze) 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, Abwasser, Löschwasser und Wärme vorhanden oder kann entsprechend ausgebaut werden.

Brandschutz

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.

Innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" von 2008 bereits ein Löschwasserentnahmestelle eingerichtet. Feuerwehraufstellfläche sind auf den Fahrwegen der Stellplatzanlage umsetzbar. Die allgemeinen Anforderungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden somit auf Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich gewährleistet. Auf Ebene der Baugenehmigung erfolgt dann ein mit der Bauaufsicht abgestimmtes, detailliertes Brandschutzkonzept.

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 vor.

Im oder umliegend zum Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Bereich der Planung sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Allgemein gilt: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 MV) 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 MV 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 MV 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.

Die Vereinbarkeit mit der Landesplanung wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung überprüft. Im Rahmen einer ersten Abstimmung vom 28. Juli 2022 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit (Abteilung Energie und Landesentwicklung; Referat Raumordnerische Belange von Wirtschafts-, Siedlungs- und Freiraumentwicklung) eine allgemeine Zustimmung zum Vorhaben ausgesprochen: „Grabow ist ein Grundzentrum, damit ist großflächiger Einzelhandel zulässig. Im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) besteht kein Nahversorger, der durch eine Flächenerweiterung gefährdet wäre. (...) Es ist eine zeitgemäße Aufstellung der bestehenden Nahversorger in Grabow zu begrüßen.“ Zudem wurden in der Vorabstimmung Hinweise zur energetischen Bauweise der Märkte (Photovoltaik auf dem Dach), zur Umsetzung von E-Ladesäulen und ausreichenden Fahrradabstellplätzen sowie zur fuß- und fahrradtechnischen Erreichbarkeit der Märkte gegeben, welche in der Planung umgesetzt werden (Regelungen im Rahmen des Bauantrags, ggf. Sicherung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zentrenrelevante Sortimente nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche umgesetzt werden dürfen. Da die bisherigen und auch zukünftigen Betreiber des Lebensmitteldiscounters (ALDI) und Lebensmittelvollversorger (EDEKA) ohnehin nur einen sog. Non-Food-Anteil unter 10% der Verkaufsfläche haben und dementsprechend der Anteil zentrenrelevanter Sortimente noch darunter liegt, ist eine Festsetzung in der 1. Änderung zum Bebauungsplan (so wie bereits im Ursprungsplan) nicht erforderlich.

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 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung überprüft.

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.

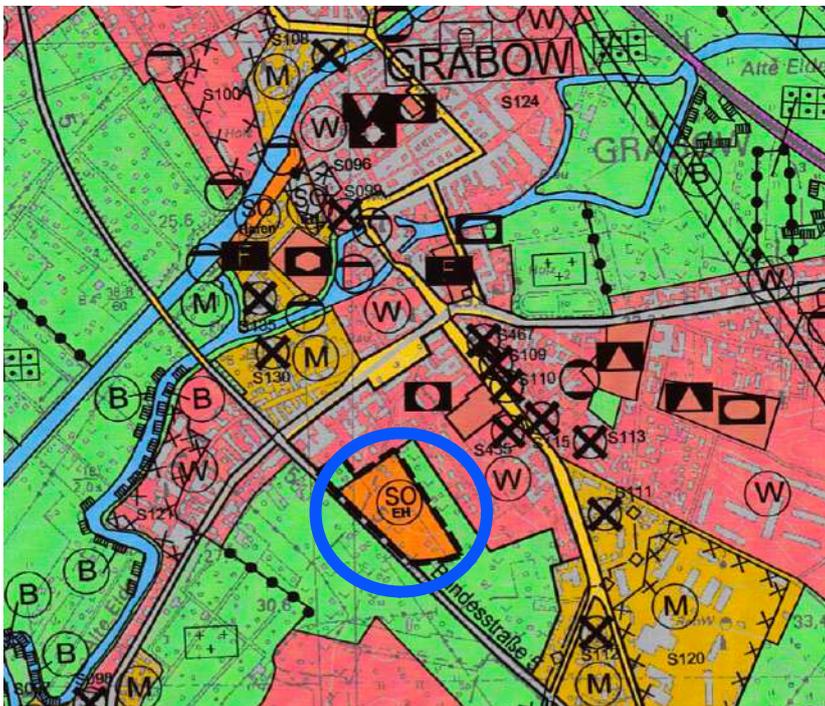


Abb. 3: Plangebiet (Blaue Umrandung) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplan Grabow, o. M..

3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow

Für die Stadt Grabow wurde im Jahr 2016 eine „Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept“ erstellt (vgl. Anhang 2). 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 Nahversorgungsstandort 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ 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 Klimaschutzes

4.2 Planungskonzeptionen

Das Planungskonzept (Arbeitsstand) 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 verändert werden. Zukünftig sind etwa 130 PKW-Stellplätze geplant. Die Fahrgassen sind hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien entsprechend der Anforderungen für LKW dimensioniert. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereichen zu den Märkten entstehen.

Im gesamten Plangebiet ist das Anpflanzen von Bäumen sowie Solaranlagen auf dem Dach der Einzelhandelsmärkte geplant.

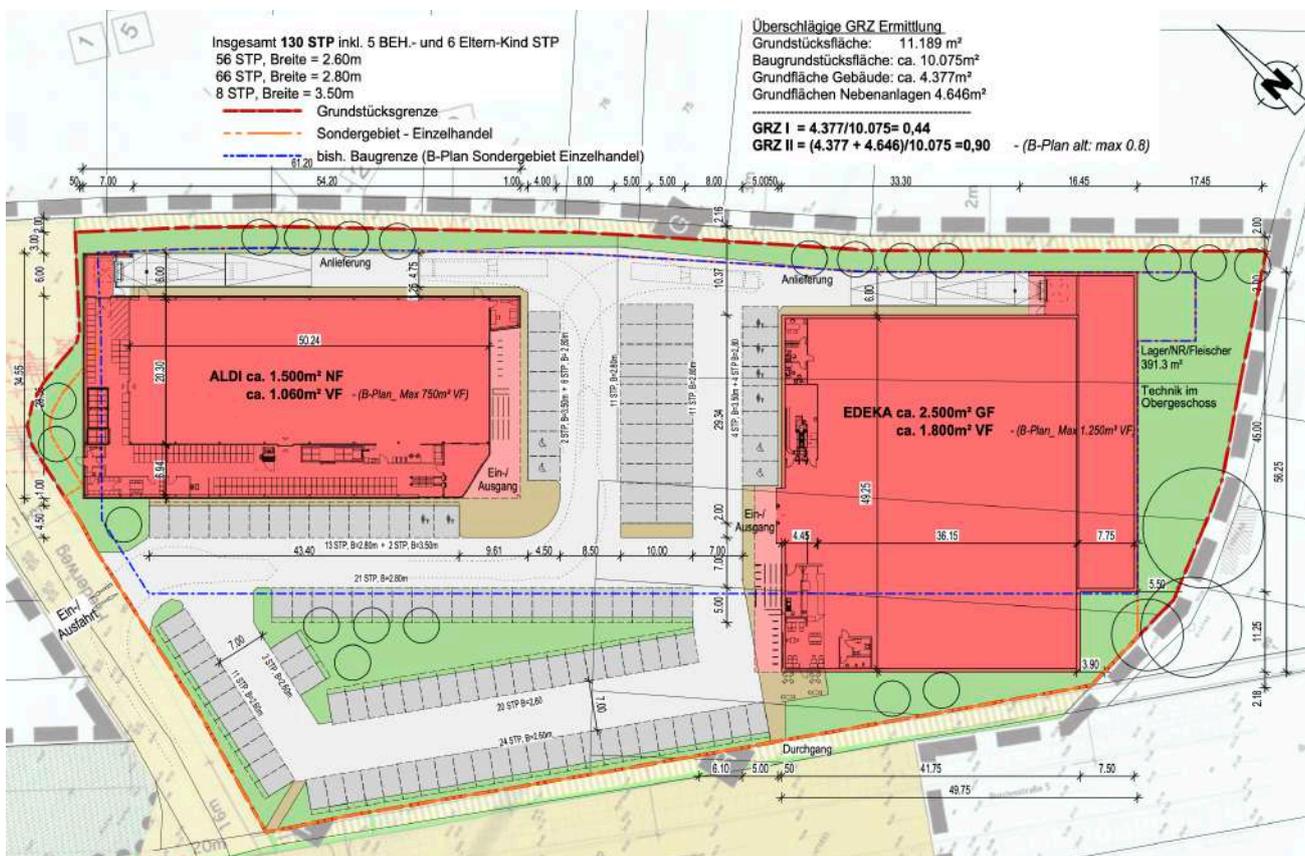


Abb. 4: Planungskonzept zum Einzelhandel vom März 2023 (Urheber: Planer an der Pankemühle)

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, wobei gemäß Planzeichenerklärung / Festsetzungen nach dem BauGB „Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelversorger)“ zulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung ist damit gegenüber dem am 7. März 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ (Ursprungsplan) unverändert.

Die Sondergebietsfläche wurde im Süden des Grundstückes auf die etwa 600 qm große Grünfläche 3 (Bezeichnung im Ursprungsplan) erweitert, wobei 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 eine geringfügig höhere Ausnutzung der zulässige Grundflächenzahl im weiteren Baugebiet möglich.

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.

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 an den Rändern 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 Orientierungswerte nach BauNVO erforderlich wurde.

Besondere städtebauliche Auswirkungen sind durch die Mehrversiegelung nicht zu erwarten. Die Erhöhung der umweltrelevanten Eingriffe wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. Da schon vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes bei einer Versiegelung von etwa 80 % und aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse keine relevante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet werden konnte -sondern das Regenwasser nahezu vollständig in das benachbarte

Rückhaltebecken abgeleitet wurde- ist diesbezüglich auch keine erhebliche Beeinträchtigung durch die erhöhte Versiegelung gegeben. Das Rückhaltebecken wird im Übrigen aufgrund der nicht mehr ordnungsgemäßen Funktionsweise saniert.

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 sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik). Sie dürfen die festgesetzten 12 m nicht überschreiten.

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.

5.4 Verkehr

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.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (rd. 140 Stellplätze) verändert werden, um die bauliche Erweiterung der Lebensmittelmärkte zu ermöglichen. Zukünftig sind etwa 130 PKW-Stellplätze geplant, was weiterhin ausreichend für den Standort ist. Schon jetzt werden selbst an geschäftreichen Tagen die Gesamtheit der Stellplätze nahezu nie ausgeschöpft. Auf der künftigen Stellplatzanlage werden auch E-Ladesäulen und nahe der Markt-Eingangsbereiche Fahrradstellplätze (ggf. mit E-Bike-Ladestellen) errichtet werden.

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

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10. zur Anpflanzung von Hecken und Sträuchern entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen wurden sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch die Pflanzlisten sind unverändert übernommen.

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur wird zusätzlich zum Ursprungsplan die Anpflanzung von 20 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.

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.

5.6 Gestaltung / 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.

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

Im Rahmen des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" von 2008 wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dieses ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr anwendbar. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Wohnnutzungen wird ein aktuelles schalltechnisches Gutachten erstellt, welches zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vorliegen wird. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Hinweise aus diesem Fachgutachten werden dann in Planung eingearbeitet.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,12	
Sonstiges Sondergebiet	1,01	1,07
Private Grünfläche	0,10	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 Bauausschuss der Stadt Grabow hat am _____ über den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beraten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf 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.

Frühzeitige 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.

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.

Anhang

Anhang 1 Umweltbericht *vom 20. April 2023*

Anhang 2 Fachplan Einzelhandel (Fortschreibung) *vom Juni 2016*

Anhang 3 Schalltechnische Untersuchung *(noch in Erstellung)*

Anhang 4 Artenschutzuntersuchung *(noch in Erstellung)*