

**Stadt Grevesmühlen**

**Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1  
für das Gebiet „Klützer Straße“**

Juni 2018

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 9 (8) BauGB

### Inhalt

<b>A. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB.....</b>	<b>4</b>
2.1 Definition der Verfügungsgewalt.....	5
2.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen .....	7
2.3 Durchführungsvertrag .....	8
<b>3. Lage und Größe des Planungsgebietes .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Bestandteile des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung .....	9
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) .....	10
5.3 Fachgutachten .....	10
<b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Planerische und rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>10</b>
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	14
6.3 Einzelhandelskonzept.....	14
6.4 Bebauungspläne .....	14
6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	14
<b>7. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes .....</b>	<b>15</b>
7.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Grevesmühlen .....	15
7.2 Vorhandene Bebauungs und Nutzung.....	15
7.3 Vorhandene Wohnbevölkerung .....	15
7.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Denkmale .....	15
7.5 Natur, Artenschutz und Landschaft.....	15
7.6 Baum- und Alleenschutz .....	15
7.7 Technische Infrastruktur .....	16
<b>C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>17</b>
<b>9. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	19
9.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	20
9.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	21
9.7 Hinweise .....	21
<b>D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>21</b>
<b>10. Auswirkungen auf die Bevölkerung .....</b>	<b>21</b>

---

10.1 Arbeitsplatzentwicklung .....	21
10.2 Bevölkerungsentwicklung .....	22
10.3 Verkehrsentwicklung.....	22
10.4 Lärmentwicklung und Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft.....	22
<b>11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>23</b>
11.1.1 Boden .....	24
11.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser .....	24
11.1.3 Natur.....	24
11.1.4 Landschaftsbild.....	24
11.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem.§ 44 BNatSchG .....	24
11.1.6 Auswirkungen auf Luft und Klima .....	25
11.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
11.1.8 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz.....	25
<b>12. Planungsrechtliche Auswirkungen.....</b>	<b>25</b>
<b>13. Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>25</b>
13.1 Wasserschutzgebiet.....	26
13.2 Bodendenkmal .....	26
<b>14 Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>

## Anlagen: Auflistung der Gutachten

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Auf der Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen, am nördlichen Ortsrand zwischen der Klützer Landstraße, der Straße zur LPG und der Klützer Straße vom 19.11.1991, wurde Anfang der 1990er Jahre am nördlichen Stadtrand von Grevesmühlen ein siedlungsstruktureller und städtebaulich randständiger Verbundstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittelangebot errichtet. Weitere zentrenrelevante Angebote und Dienstleistungen runden das Angebot ab. Wesentliche Anbieter sind Marktkauf, Norma-Markt und zwei Getränkemärkte, arrondiert um Reisecenter, Spielothek und Tier- und Zoohandlung.

Das Einkaufszentrum übernimmt nicht nur für die Stadt Grevesmühlen wichtige Nahversorgungsfunktionen, sondern bietet in einem nicht unerheblichen Anteil auch zentrenrelevante Sortimente an und strahlt damit in seiner Versorgungsfunktion über die Stadtgrenzen hinaus. Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird es als sonstige Sondergebiet „Einkaufszentren“ ausgewiesen.

Die Firma Norma ist seit dem 01.05.1993 (25 ½ Jahre) wirtschaftlich erfolgreich am Standort in Grevesmühlen vertreten. Das in die Jahre gekommene Objekt ist mit erheblichen baulich-energetischen Schwächen behaftet und die Filiale wird mit einer Verkaufsfläche von 657 qm nicht mehr den mittlerweile vorherrschenden Anforderungen an eine Lebensmitteldiscountfiliale gerecht. Den aktuellen und künftigen Kundenwünschen an einen modernen Discounter kann deshalb nur durch eine Neupositionierung am Standort entsprochen werden.

Um sich in Zukunft marktgerecht und zukunftsfähig zu positionieren, möchte die Firma Norma den Standort durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm qualitativ aufwerten und sich damit der grundsätzlichen Marktentwicklung im Discountbereich anpassen. Die Angebotssituation würde sich nicht quantitativ sondern ausschließlich qualitativ deutlich verbessern und somit den etablierten Standort im Sinne der Kundenfreundlichkeit sichern. Das Sortiment wird nicht ausgeweitet.

Geplant ist ein zeitgemäßer, moderner Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm und einem Bäcker mit Café-Angebot sowie ca. 60 eigenen Parkplätzen.

Der Verkaufsraum wird mit deutlich breiteren Gängen (aktuell 1,80 m, dann ca. 3 m) und Tageslicht ausgestattet. Flachere Regale sorgen für eine gute Übersichtlichkeit und ein großzügiges, offenes und helles Erscheinungsbild.

Der neue Gebäudetyp wird über eine Wärmerückgewinnung der Kälteanlage beheizt, was den nahezu vollständigen Verzicht auf fossile Brennstoffe ermöglicht. Durch die Einhaltung der Vorschriften der EnEV, z. B. auch hinsichtlich Dämmung und Verglasung, werden die Energiekosten minimiert. Mit einer eventuell baulichen Erweiterung der Bestandsimmobilie können die ökonomischen und wirtschaftlichen Effekte eines Neubaus nicht erzielt werden, so dass mit diesem Antrag um eine Neubebauung am gegebenen Standort ersucht wird.

Den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich der Begrenzung der Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10% der Verkaufsfläche soll entsprochen werden.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplans.

### **2. Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hält die geplante Betriebsentwicklung des Norma-Marktes in Grevesmühlen für vertretbar und hat daher am 13.12.2016 dem Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß §12 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.



Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des VEP Nr. 1 (des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) der Stadt Grevesmühlen ist ein Antrag des Vorhabenträgers ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co.KG

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Norma-Marktes zu schaffen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1991 soll für den Änderungsbereich dabei unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Standortes durch einen Angebotsbebauungsplan ersetzt werden.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Neuordnung des bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (Bauplanung Wilke, 15848 Beeskow). Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

## **2.1 Definition der Verfügungsgewalt**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Stadt Grevesmühlen mit Schreiben vom 12.12.2016 dargelegt, dass er zur Durchführung des mit gleichem Schreiben beantragten Vorhabens bereit ist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er – mit Ausnahme der öffentlichen Straßen - Pächter der im Gebiet befindlichen Flächen ist und daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungsplanes besitzt.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen dem v.g. Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ gefasst.

Aus der nachfolgenden tabellarischen Zusammenfassung gehen die Flächen hervor, die vom Vorhabenträger durch vertragliche Vereinbarungen mit Blick auf die Realisierung des Vorhabens gesichert sind. Aus Gründen des Datenschutzes wurden personenbezogene Daten geschwärzt und die Anschrift nicht eingetragen.

**Tab.1: Übersicht der vertraglich gesicherten Flächen (Flurstück, Flur, Gemarkung – die Angaben zu den jeweiligen Eigentümern sind aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt)**

Name, Vorname	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	121 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	121 / 2
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	122 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	122 / 3
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 3
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 6
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 7
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 8
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 9
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	124 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	124 / 3

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die in der tabellarischen Übersicht aufgeführten und vertraglich gesicherten privaten Flächen farblich hinterlegt hervor. Die im räumlichen Geltungsbereich verbleibenden „weißen“ Flächen stellen einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB dar.

Die Verfügbarkeit dieser Flächen wurde ebenfalls vertraglich gesichert (Flst. 121 / 1, 122 / 1, 123 / 1, 124 / 1 und 123 / 6 – 123 / 9) bzw. handelt es sich um Flächen, die der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen stehen somit zur Verfügung und sind seitens des Vorhabenträgers bereits entsprechend vertraglich gesichert worden.

**Abb.1: Flächen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Kartengrundlage Vermessung, o.M.**

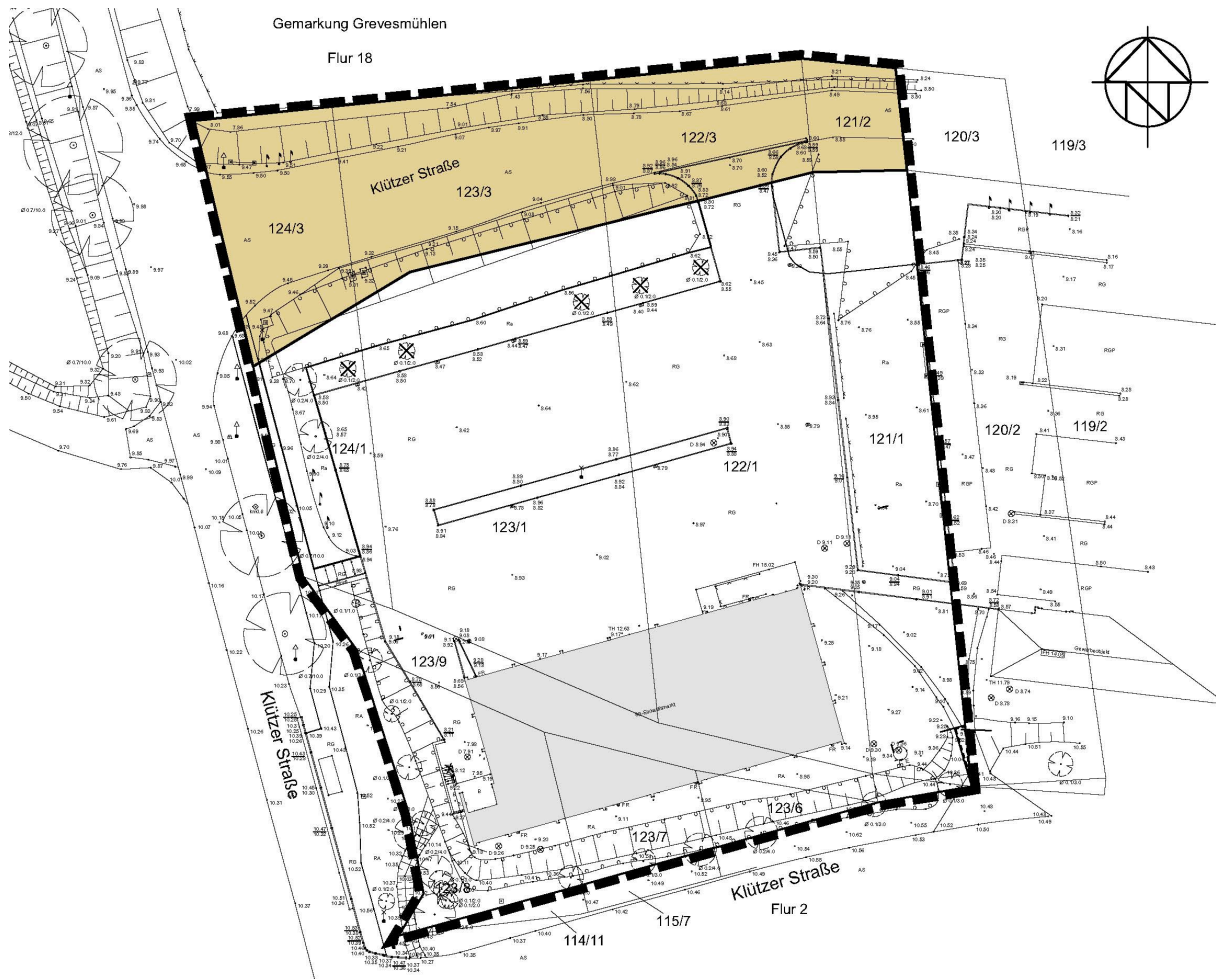


## 2.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus werden einzelne Flächen, die nicht unmittelbar zum Vorhaben selbst oder deren Durchführung gehören, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Diese sind im Rahmen des Planungsvorganges zu dokumentieren. Aus der nachfolgenden Plandarstellung können die nur einbezogenen Flächen und die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Flächen, die in der Gesamtheit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden, entnommen werden. Die nur einbezogenen Flächen sind darin farbig gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Verkehrsflächen der Klützer Straße. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weiß dargestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist auch auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten, um diese Flächen hinreichend zu bestimmen.

Hierbei handelt es sich um die Flst. 121 / 1, 122 / 2, 123/3 und 124/3, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Darlegung des Anschlusses des Plangebietes an die Erschließungseinrichtungen als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

**Abb. 2: Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt) und des mit Kennzeichnung der einbezogenen Grundstücksflächen (farbig hinterlegt), o.M.**



### 2.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Grevesmühlen vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

### 3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Standort des Norma-Marktes befindet sich im Siedlungsgebiet Klützer Straße am nördlichen Stadtrand, das durch Gemengelage geprägt ist.

Das Plangebiet liegt an der westlichen Seite der Klützer Straße (L 03) in Höhe der Einmündungen L03 / Klützer Straße. Bei der Klützer Straße (L 03) handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße, die das nördliche Stadtgebiet mit der Innenstadt im Süden verbindet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (= Plangebiet bzw. Änderungsbe-  
reich) besitzt eine Fläche von ca. 7.400 qm und liegt innerhalb der Gemarkung Grevesmüh-  
len, Flur 18.

#### **4. Verfahren**

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- " ... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert... ",
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung bzw. Anpassung einer konkreten, vorhabenbezogenen Planung an geänderte Erfordernisse. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Weder die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung noch die Erweiterung der Baugrenze haben Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planungsabsicht; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert.

Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

#### **5. Bestandteile des Bebauungsplans**

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus folgenden Bestandteilen:

##### **5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung**

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Diese Begründung liegt dem Bebauungsplan bei und die unter Punkt 5.3 aufgeführten Anlagen.

## 5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan und zwei Ansichten des Vorhabens (als Anlage 1 beigefügt).

Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern beschränkt sich auf das Vorhabengebiet (Sondergebiet Einzelhandel einschließlich Zufahrt). Diese Möglichkeit ist nach § 12 Abs. 4 BauGB gegeben.

## 5.3 Fachgutachten

Die folgenden Gutachten liegen dieser Begründung als Anlage bei.

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 für den Neubau eines NORMA – Marktes in 23936 Grevesmühlen, TÜV NORD Umweltschutz, Rostock, September 2017
- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, August 2017
- Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse bezüglich der Brutvögel und Fledermäuse sowie Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, September 2017

# B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung insbesondere aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (LEP 2016) und
- dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Danach ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Norma-Markt hat bereits im Bestand eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt Grevesmühlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen daher darauf ab, die Einzelhandelseinrichtung durch das Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten langfristig am Standort „Grevesmühlen“ zu sichern. Die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum kommt mit der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung ihrer Aufgabe nach, die grundzentrale Versorgung in ihren Teilräumen zu gewährleisten. Damit entspricht sie dem im Abschnitt 3.1.2. des LEP („Daseinsvorsorge“) formulierten Ziel, demnach zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Dabei zielt die Planung insbesondere auch auf folgende Ziele ab: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

*Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Umgestaltung einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung handelt, ist die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.*

Bei dem Planvorhaben im Mittelzentrum Grevesmühlen handelt es sich um ein Einzelhan-



delsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Regelungsvorschriften des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 hier insbesondere Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu beurteilen.

Beurteilungsrelevant sind dabei insbesondere die Lage, die Größe und die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

*Gemäß Kapitel 4.3.2 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind derartige Einzelhandelsvorhaben nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)*

Grevesmühlen übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Weiterhin übernimmt die Stadt Grevesmühlen wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlichen Mittelbereich und damit wesentliche Aufgaben zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. Das Einkaufszentrum in der Klützer Straße trägt in besonderem Maße seit vielen Jahren zur Kaufkraftbindung und Sicherung der Zentralität von Grevesmühlen bei und als Verbundstandort in die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Grevesmühlen eingebunden. Da die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die grundsätzliche Zulässigkeit des Planvorhabens im Rahmen der Bipolarität mit der Innenstadt gegeben.

*Gemäß Kapitel 4.3.2 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)*

Eine wesentliche Änderung der inneren Struktur der Einzelhandelseinrichtung wird nicht erfolgen. Die mit dem Planvorhaben angestrebte Vergrößerung des Verkaufsflächenangebotes für den Norma-Markt wird nicht unmittelbar zu einer Erweiterung des Warensortimentes führen. Ziel ist es vielmehr, das bereits heute angebotene vorhandene Warenangebot noch kundenfreundlicher präsentieren zu können und damit den fortgeschrittenen Nutzungsansprüchen der Kunden Rechnung zu tragen.

Zudem handelt es sich um einen Bestandsstandort, der eine wichtige Funktion in der bipolaren Struktur Grevesmühlen hat. Aufgrund der Siedlungsstruktur im Mittelbereich und der Lagebeziehungen zu anderen Mittelzentren sind keine Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge und auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte und auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

*Gemäß Kapitel 4.3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und sonstigen Zentralen Versorgungsbereiche zulässig. (Z)*

Die Stadt Grevesmühlen hat ergänzend zu der in der Abb.21 des LEP genannten „zentrenrelevanten Kernsortimenten“, ihre ortsspezifische Zentrenrelevanz im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2013 ermittelt und in der „Grevesmühlener Sortimentsliste“ zusammengefasst. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen und Floristik „zentren- und nahversorgungsrelevant“.

Das Planungsvorhaben ist zentrenrelevant im Sinne des LEP-Programmsatzes 4.3.2 (3). Gemäß LEP- Programmsatz (3) sind Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Die Abgrenzung der ZVB für das Mittelzentrum Grevesmühlen erfolgte 2013 im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

*Im Zuge der landesplanerischen Anfrage* der Stadt Grevesmühlen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als untere Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Bewertung des Standortes eingeholt. Im Rahmen ihrer Stellungnahme kam das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu dem folgendes Ergebnis:

*„Der Standort der Norma Marktes in der Klützer Straße erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Der Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält jedoch für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen:*

*„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich*

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

*Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.“*

Entsprechend der gutachterlichen „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, vom 18.08.2017, ist das Vorhaben mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar.

Das Vorhaben entspricht dem im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP) formulierten Ausnahmetatbestand, dass großflächige Lebensmittelmärkte an Standorten auch außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden dürfen.

Der Gutachter erklärt, dass alle diese o.g. Tatbestandsmerkmale für den geplanten Neubau des Norma-Marktes am Standort Klützer Straße erfüllt werden und dementsprechend keine Zielkonflikte vorliegen.



**Abb.3: Zusammenfassung**

<b>Raumordnerische Bewertungskriterien</b>	
<b>Konzentrationsgebot</b>	<b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b> Grevesmühlen ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Erweiterungsstandort von Norma liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
<b>Integrationsgebot</b>	<b>Der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot wird entsprochen.</b> Der Norma-Markt ist seit 26 Jahren in Grevesmühlen ansässig und als der Traditionsmarkt für das Einzelhandelsbild von Grevesmühlen prägend. Der Standort ist an das Wohngebiet Klützer Straße angebunden, außerdem ist er für die Nahversorgung des entsprechenden Nahbereichs von hoher Bedeutung. Somit übt Norma trotz siedlungsstrukturell randständiger Lage eine noch angemessene Nahversorgungsfunktion aus. Diese Funktion ist durch eine stark erhöhte Marktdurchdringung im Nahbereich nachweisbar. Eine städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich ist für einen modernen Lebensmittelmarkt nicht umsetzbar, was bereits im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013 thematisiert wurde. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Das Vorhaben entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Grevesmühlen, der mittelzentrale Verflechtungsbereich der Stadt wird nicht überschritten.
<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten.</b> Mit jeweils 4 - 5 % ggü. ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich und Nahversorgungslagen Lidl / Netto Nord sowie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ggü. ZVB Innenstadt befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem niedrigen Niveau.

GMA-Zusammenstellung 2017

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindetet sich im besiedelten Bereich. (Konzentrationsgebot)

In dem RREP WM wird als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Für den Norma-Markt ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstantieren.

Der Standort verfügt über ein dicht besiedeltes Umfeld und kann aus den Wohngebieten Klützer Straße / Rosenweg gut fußläufig und /oder per Rad aufgesucht werden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevesmühlen bei einer Entfernung von 700 m gegeben. In diesem Radius wohnen derzeit über 340 Einwohner. Weitere rd. 170 Einwohner sollen im Rahmen der Entstehung der neuen Wohngebiete (B-Plan Nr. 30: neu entstandene Einfamilien- und Doppelhäuser mit etwa 40 EW bis Ende 2017, B-Plan Nr. 34.1: Baugrundstücke bezugsfertig bereits im Sommer 2017 und B-Plan Nr. 34.2, Erschließung für 2018 geplant) hinzukommen, so dass in naher Zukunft ca.

510 Menschen im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort wohnen werden. Aus diesen Wohngebieten besteht eine gute fußläufige Verbindung an den Norma-Markt durch straßenbegleitende Gehwege. Zudem besitzt Norma eine hohe Nahversorgungsbedeutung für den Ortsteil Santow (rd. 90 EW), auch wenn die Entfernung zum Ortsteil rd. 1 km beträgt. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

## **6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist der betroffene Bereich als sonstige Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6.3 Einzelhandelskonzept**

Seit Oktober 2003 liegt ein Einzelhandelsgutachten für das Stadtgebiet vor. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten wurde das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und am 10.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit verfügt Grevesmühlen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der stadtspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Grevesmühlen. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das städtische Zentrenkonzept und die Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Gemäß Punkt 4.5.1 des Einzelhandelskonzeptes sollen aber bereits am Markt befindliche Betriebe unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen sich auch künftig weiterentwickeln und an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen ist das Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

## **6.4 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen am nördlichen Ortsrand zwischen der Klützer Landstraße, der Straße zur LPG und der Klützer Straße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum“ ist am 22.10.1991 genehmigt und am 19.11.1991 öffentlich bekannt gemacht worden.

Momentan sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sowie Anpflanzflächen festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen sind im Einkaufszentrum „Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Läden, Gaststätten, Kreditinstitute und Büros“ allgemein zulässig.

Weiterhin setzt der VEP eine Baugrenze fest, die beinahe nahtlos den Gebäudebestand darstellt. Einen Spielraum, das Gebäude innerhalb der Baugrenze zu verschieben bzw. zu erweitern, gibt es nicht.

Die neu aufgestellte Bebauungsplanänderung soll mit ihrer Inkrafttreten den bisher gültigen VEP im betroffenen Bereich ersetzen. Dieser orientiert sich in seinen Festsetzungen am bisher geltenden VEP, regelt sie aber in modernerer Form und der einem Angebots-Bebauungsplan angemessenen Flexibilität.

## **6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich derzeit mehrheitlich nach § 30 Abs. 2 BauGB. Auch durch die Aufstellung des Änderungsverfahrens wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 30 Abs. 2 BauGB richten.

## **7. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **7.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Grevesmühlen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 121/1 und 121/2 (Klützer Straße), 122/1, 122/3 (Klützer Straße), 123/1, 123/3 (Klützer Straße), 123/5 - 123/9, 124/1, 124/3 (Klützer Straße) und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Nordlich der Klützer Straße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden wird er begrenzt durch die Wohnbebauung entlang der Klützer Straße. Die Klützer Straße dient als Wohnsammelstraße der Erschließung des Wohnbereiches südlich der Klützer Straße. Das Plangebiet wird im Osten durch das Marktkauf-Grundstück begrenzt.

### **7.2 Vorhandene Bebauungs und Nutzung**

Der Änderungsbereich umfasst die Betriebsgrundstücke des Norma-Marktes. Seit Fertigstellung und Eröffnung des Einkaufszentrums im Jahr 1995 wird es als solches genutzt. Zum Markt gehört eine großzügig angelegte Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Änderungsbereiches. Die Fläche auf der die Erweiterung und Umgestaltung stattfinden soll, ist bereits mehrheitlich versiegelt. Es handelt sich somit um einen anthropogen geprägten Landschaftsraum.

### **7.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Dafür ist das Umfeld von Wohnnutzungen geprägt. Konflikte der ansässigen Bevölkerung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums sind bisher nicht bekannt.

### **7.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Denkmale**

#### Topografie

Das bereits bebaute Grundstück weist eine von Süden nach Norden leicht abfallende, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Die Höhe der Fläche liegt bei ca. 8,3 m über HN an der nördlichen und bei ca. 9,35 m über HN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

#### Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind aufgrund der bestehenden Bebauung als ausreichend tragfähig für das Einkaufszentrum inklusive der Erweiterung einzustufen.

#### Altlasten

Es liegen bislang keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Altlasten vor.

### **7.5 Natur, Artenschutz und Landschaft**

Die Planung sieht vor allem die Umgestaltung bereits versiegelter Flächen vor. Zwar wird auch ein Grünstreifen mit Strauchbewuchs von den geplanten Umbaumaßnahmen erfasst, dieser hat flächenmäßig jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Die sonst in Anspruch genommenen Flächen werden bisher teilweise als Stellplatz benutzt bzw. sind ehemalige Außenflächen des Marktes. Sie sind daher anthropogen überformt und weitestgehend versiegelt. Aus diesem Grund ist nicht von einem relevanten Eingriff in die Natur auszugehen.

Für ein Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bestehen im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange (Besonderer Artenschutz § 44 ff. BNatSchG) jedoch grundsätzlich zu beachten.

### **7.6 Baum- und Alleenschutz**

Am südlichen Plangeltungsbereich befinden sich oberhalb der Böschung Bäume, die als einseitige Baumreihe dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Der Altbaumbestand an der Klützer Straße westlichen des Plangebietes ist als Allee nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen

Baumreihe oder Allee führen können, sind unzulässig.

Zum Schutz des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) dieser Bäume zu übernehmen. Die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der geschützten Bäume ist auszuschließen.

## **7.7 Technische Infrastruktur**

### ***Verkehrsinfrastruktur***

Das Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar an der Klützer Straße.

### ***Ver- und Entsorgungsanlagen***

#### *Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung,*

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenableitung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planänderung hat darauf keinen Einfluss. Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt.

#### *Oberflächenwasserableitung und Löschwasserversorgung*

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Stadt Grevesmühlen geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Grevesmühlen beinhaltet die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke zur Sicherung des Grundschutzes.

Für das sonstige Sondergebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h, der für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden muss. Durch den vorhandenen Hydranten Nr. 1440 in 260m Entfernung auf dem Flurstück 112/3 der Flur 18 in Grevesmühlen kann eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich. Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern.

Für noch fehlende Löschwassermengen sind durch den Vorhabenträger weitere Entnahmestellen einzurichten bzw. Maßnahmen zu treffen. Ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Der Vorhabenträger prüft z.Zt. folgenden Varianten:

#### *Variante 1:*

Für die Löschwasserversorgung sind insgesamt 96m<sup>3</sup> für 2 Stunden sicherzustellen. Der vorhandene Hydrant (Nummer 1140 in der Klützer Straße) hat eine Kapazität von 48m<sup>3</sup> je Stunde. Für die weiteren 48 m<sup>3</sup> wird auf dem Grundstück des Norma-Marktes ein Speicherbecken mit 96 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen (für 2 Stunden a 48 m<sup>3</sup>) errichtet (unter den Parkflächen angeordnet). Das Speicherbecken ist kombiniert mit einem Versickerungsbecken, in dem das anfallende Regenwasser (nach Überschreitung des Rückhaltevolumens von 96 m<sup>3</sup>) auf dem Grundstück versickert.

#### *Variante 2:*

Alternativ dazu kann in der Klützer Straße ein neuer Hydrant (Kapazität mindestens 48 m<sup>3</sup>) errichtet werden. Dies erfordert den Neubau von ca. 200 m Wasserleitung sowie die Herstellung eines neuen TW-Hausanschlusses für den Norma-Markt.

Dann kann das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickern in dem Versickerungsbecken (unter den Parkflächen angeordnet).

## **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8. Städtebauliches Konzept**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung der bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits an der Klützer Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Grevesmühlen und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck soll das Gebäude funktional den heutigen Einzelhandelsanforderungen entsprechen sowie energetisch ertüchtigt werden.

Der derzeitige Standort befindet sich in einem durch Wohngebiete und in der weiteren Umgebung gewerblich geprägten Umfeld des Stadtgebietes Klützer Straße von Grevesmühlen. Weitere, der Nahversorgung dienende Einrichtungen und zur Versorgung der Bevölkerung sind östlich anschließend vorhanden, sodass sich die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes auf den Standort an der Klützer Straße konzentriert.

Durch die Neuordnung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll auch weiterhin zu einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfes für die umgebenden Wohngebiete beigetragen werden.

Der bisherige Einzelhandelsstandort des NORMA-Marktes ist aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren nicht mehr ausreichend bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal der Neubau der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bei Erhöhung der Verkaufsflächen (Bestand: 657 qm Verkaufsfläche zulässig, Planung: 1.000 qm Verkaufsfläche) ermöglicht werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im unmittelbaren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und sollen daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Eigentümer des Einzelhandelsbetriebes NORMA - Marktes beabsichtigten Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen schaffen. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist beabsichtigt, die innere Gestaltung zeitgemäß auszurichten, die gastronomischen Angebote zu erweitern und den Außenraum des Einkaufszentrums um Aufenthaltsflächen im Freien zu ergänzen.

### **9. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unter Kap. 1 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des NORMA - Marktes im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Wie aus dem städtebaulichen Konzept (Kapitel 7) hervorgeht, soll der bestehende Normamarkt und seine Funktion erhalten werden. Zur Umsetzung des unter Kap. 5.3 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von

max. 1.000 qm und ein Bäcker mit Café auf maximal 110 qm Nutzfläche zulässig. Zusätzlich wird in die Festsetzungen die „Grevesmühlener Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept, 2013) aufgenommen, die sicherstellt, dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Aktionssortimente bis 10% bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung des bisherigen Planes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung

- **GR = 1.050 qm**
- **GH = 3,00m**

wird aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgende Bestimmungen:

- **GRZ 0,8**; ergänzt durch die textliche Festsetzung:  
„Die Grundflächenzahl darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO) bis zu 0,85 überschritten werden“.
- **OK 10,50 m ü. BP** (Bezugspunkt ist 9,04 üNHN);

Die Begründung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt im Zusammenhang mit der Begründung der textlichen Festsetzungen.

### **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Die hier festgesetzte GRZ ist am Bestand des Einzelhandelsbetriebes einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen orientiert.

Durch die textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO situationsgerecht verändert. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten regulären Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (also u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten) um 50 % bzw. bis zu einer aufsummierten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Wegen der erforderlichen Stellplätze und der nur begrenzten Grundstücksgröße wird diese Zahl im vorliegenden Fall bis zur GRZ 0,85 erhöht. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz- GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Absatzes 1 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.

Erforderlich sind also

- a) städtebauliche Gründe;
- b) ausgleichende Umstände.

Die **städtebaulichen Gründe liegen** hier darin, dass das Plangebiet inmitten des Stadtgebietes von Grevesmühlen gelegen ist. In den Stadtzentren und anderen integrierten Lagen



mit zentraler Versorgungsfunktion ist eine hohe Ausnutzung und Verdichtung allgemein üblich. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu knapp 90 % versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird somit keine höhere Ausnutzung - als im Bestand vorhanden - ermöglicht. Die optimale Ausnutzung bereits verdichteter Flächen mit guter Erschließung ist im Sinne der Innenentwicklung, da der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt wird.

Als **ausgleichender Umstand** darf angerechnet werden, dass bereits durch den vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Einrahmung des Plangebiets durch Begrünung bestimmt wurde, die inzwischen zum größten Teil vollzogen wurde - ebenso wie durch den Ursprungsplan vorgesehene Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Der hier vorliegende Bebauungsplan ordnet nun die Erhaltung und Ergänzung dieser ausgleichenden Grünmaßnahmen an.

### **Zulässige maximale Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (hier: Oberkante Hauptgebäude) wird mit 10,50 m - über dem mit 9,04 m üNNH festgelegten Bezugspunkt (BP) - nach oben begrenzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Die bisherige Gebäudehöhe beträgt 3 m über dem Niveau der westlich angrenzenden Klützer Straße. Aus Gründen der möglichst flexiblen Umbauoptionen für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks wird eine größere Gebäudehöhe im noch angemessenen Umfang ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude, die eine ähnliche Höhe erreichen. Auch eine Erweiterung auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen würde sich daher in die Umgebung einpassen und keine städtebaulichen Konflikte verursachen.

### **Bezugspunkt (BP)**

Der Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe ist bei 9,04 m üNNH festgesetzt.

### **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche:

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen.

#### Baugrenze

Die Änderung der Baugrenze ist erforderlich, um die vom Eigentümer beabsichtigten Umbaumaßnahmen verwirklichen zu können. Es entsteht ein vergrößertes Baufenster. Der neue Verlauf der Baugrenze berücksichtigt den geplanten Umbau des Marktes.

Die Vergrößerung und Vereinfachung des durch Baugrenzen umgrenzten Baufensters hat keine erheblichen Auswirkungen für die Umgebung, da die Verortung des Baukörpers auf dem Betriebsgelände vom Grundsatz her unverändert bleibt. Der Gebäudekomplex kann sich nur innerhalb dieser Grenzen bewegen und wird durch die Festsetzungen zum baulichen Maß eingegrenzt.

#### abweichende Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 1 übernommen und entspricht dem tatsächlichen baulichen Bestand bzw. Planungsabsichten.

### **Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen**

*Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 BauNVO 199012013)

#### Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Auf eine zeichnerische, eingegrenzte Verortung der Stellplatzflächen wird verzichtet; eine textliche Regelung ist hier geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet - zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig sein, um auch für die Zukunft und eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll in erster Linie der Standort der Gebäude des Norma-Marktes räumlich verortet werden. Die Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel auf das Betriebsgelände angeordnet werden können.

Diese Regelungsabsicht ergibt sich indirekt auch aus den zuvor erläuterten Festsetzungen zur GRZ. Die maximal zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,85 für Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich von Stellplätzen, kann innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters nicht untergebracht werden. Es soll an dieser Stelle ermöglicht werden, dass möglichst die gesamte Fläche des Baugrundstückes baulich ausgenutzt werden kann; Deshalb ist es erforderlich, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen, Stellplätze und freistehende Werbeanlagen überschritten werden dürfen. Würden bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sein, würden die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ins leere laufen und zugleich die rentable Nutzung des Einkaufszentrums in Frage gestellt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

*„(. . .) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“*

Mit der o.g. textlichen Bestimmung wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Regelung steht auch mit der städtebaulichen Zielstellung, die mit der Festsetzung des Baufensters verfolgt wird, im Einklang.

Fazit: Die Regelung der o.g. textlichen Festsetzung ist erforderlich und abwägungsgerecht.

#### Hinweis:

Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Werbeanlagen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in dessen Umgebung unzumutbar sind, sind gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig. Damit sind unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Störung des Orts- und Landschaftsbildes gelten die Vorschriften des § 10 Landesbauordnung M-V (LBauO) zum Verunstaltungsgebot. Eine dem Standort angemessene Aufstellung von Werbeanlagen soll auch künftig zulässig sein; dies dient der Berücksichtigung der privaten Belange.

### **9.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### Straßenverkehrsflächen

Die anliegenden Straßenverkehrsflächen der „Klützer Straße“ sind ganz in den Geltungsbereich einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt



nicht. Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche hat lediglich klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden.

#### Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls klarstellenden Charakter.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes hat lediglich klarstellenden Charakter. Damit wird der vorhandene Fußweg an der Ostseite der Klützer Straße (L 03) planungsrechtlich abgesichert.

### **9.5 Grünordnerische Festsetzungen**

An Teilen der nördlichen, östlichen, südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Flächen erfassen im Wesentlichen den Bestand an Grünflächen auf dem Grundstück, soweit es nicht mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes kollidiert.

Weiterhin soll eine Flexibilität für die Ein- und Ausfahrtbereiche geschaffen werden, sofern diese zukünftig in ihrer Lage und / oder Ausdehnung verändert werden sollen. Dem sollen die Flächen mit Erhaltungsbindung nicht im Wege stehen.

Weiterhin stellt die Festsetzung für den Pflanzbestand auf den Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden VEP-Änderung ab. Der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Pflanzbestand ist u.a. dem aktuellen Vermessungsplan zu entnehmen. Die möglicherweise notwendigen Neupflanzungen sollen sich aus Gründen einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung des Standortes an der Pflanzliste standortgerechter, einheimischer Pflanzen orientieren.

### **9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfasst das Betriebsgrundstück sowie daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Klützer Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit sämtliche Flächen des zu ersetzenden VEPs.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

### **9.7 Hinweise**

Bei den Hinweisen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information auf der Planzeichnung unter IV. Hinweise noch einmal aufgeführt.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10. Auswirkungen auf die Bevölkerung**

#### **10.1 Arbeitsplatzentwicklung**

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sichert langfristig den Standort im Verbundstandort und damit die vorhandenen Arbeitsplätze. Durch die Aufwertung des Nahversorger erhöht

sich aber auch die Wahrscheinlichkeit, im geringen Umfang auch neue Arbeitsplätze zu schaffen. Kurzfristig wird durch die Erweiterung und damit verbundenen Bauarbeiten ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitskräften generiert, der jedoch nicht dauerhaft ist.

### **10.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Planumsetzung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung. Allerdings erhöht die Planung in gewissem Maße die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Einzelhandelsstandortes. Das Versorgungsangebot für die Bevölkerung, insbesondere des Stadtgebietes Klützer Straße / Rosenweg und der neuen Bebauungsplangebiete Nr.30, Nr. 34/1 und Nr. 34/2, wird ebenfalls langfristig gesichert.

### **10.3 Verkehrsentwicklung**

Im Vergleich zum aktuellen Bestand erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich, da lediglich ein bestehender Einzelhandelsbetrieb in deutlich begrenztem Umfang vergrößert werden soll. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es ist ggf. lediglich während der Bauarbeiten mit damit verbundenem, zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

### **10.4 Lärmentwicklung und Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft**

Durch die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen Nutzungen sind Geräuscheinwirkungen gewerblicher Art an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um einen neu geplanten Standort handelt, sondern um einen bereits langjährig genutzten Einzelhandelsbetrieb. Durch die Planung soll sich ein ansässiger Einzelhandelsbetrieb in geringerer Umfang vergrößern können, so dass dadurch keine Verkehrszunahme zu befürchten ist.

Zur Klärung der Lärmbelastungen für das konkrete Bauvorhaben – Umbau und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes – ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zu schützende Wohn- und kleingärtnerische Nutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zu schützenden Nutzungen ermittelt und beurteilt. Die zu schützenden Wohnnutzungen liegen alle im unbeplanten Innenbereich und sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Der Schallschutz in der Nachbarschaft ist gegeben, wenn folgende Maßnahmen beachtet und realisiert werden:

- Beschränkung der Öffnungszeiten für den NORMA-Markt und den Bäcker auf 07.00 bis 21.00 Uhr.
- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumluftechnik auf maximal 59 dB(A) für die Zuluft, 60 dB(A) für die Abluft und 68 dB(A) für die Ventilatoren der Kühltechnik.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den Bäcker auf den Tagzeitraum.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den NORMA-Markt auf den Tagzeitraum oder die Errichtung
- einer Einhausung im Bereich der NORMA-Anlieferung auf einer Länge von acht Metern.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist bei Beachtung der Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Auf der westlich gelegenen Landesstraße L03 kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1.

Die benannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen. Einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan bedarf es zur Lösung der Lärmproblematik im vorliegenden Fall nicht. Dies kann und muss je nach Bedarf vorhabenkonkret im Genehmigungsverfahren erfolgen. Denn: Nutzungs- oder Betriebszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; das ist durch die Rechtsprechung geklärt (so ausdrücklich VGH Kassel, Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Die Minderung des Schalleistungspegels technischer Anlagen kann durch baulich-technische Maßnahmen oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann und muss in der Genehmigung beauftragt werden.

Im Hinblick auf die Abwägung der Inhalte des Bebauungsplans müssen die gutachterlichen Ergebnisse für das konkrete Vorhaben auf die Bauleitplanung übertragen werden, denn die dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegende TA Lärm dient der schalltechnischen Erfassung vorliegender Gutachten von (gewerblichen) Anlagen, die dem Immissionsschutzrecht (§§ 5 und 22 BImSchG) unterliegen. Für die hier vorliegende „klassische“ (Angebots-) Bauleitplanung ist die TA Lärm somit nur mittelbar, als Orientierungshilfe, einschlägig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Gewerbelärm nach der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) beurteilt, die sich - als einziges technisches Regelwerk - unmittelbar auf die Planung bezieht und der Abschätzung von (Verkehrs- und) Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient. Neben einem Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthält die DIN 18005 (in Beiblatt 1) schalltechnische Orientierungswerte, die nach der Schutzwürdigkeit des Baugebietes abgestuft sind. Da die Zahlenwerte der DIN 18005 mit den Richtwerten der TA Lärm - soweit sie die gewerblichen Anlagen betreffen - übereinstimmen, können die folgenden Schlussfolgerungen für die Abwägung der allgemeinen Planungsinhalte des Bebauungsplans getroffen werden:

- 1.) Da die Richtwerte in der Mehrheit unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu befürchten sind. Ein verträgliches Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzung mit dem gewerblichen Standort ist möglich.
- 2.) Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulich-technische Maßnahmen bei der Genehmigung und Umsetzung in den Griff bekommen werden, sodass auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
- 3.) Die Schlussfolgerungen zu 1.) und 2.) können auch für die übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen übertragen werden, die im Gutachten nicht betrachtet wurden: Im Rahmen der Beantragung einer künftigen gewerblichen Nutzung, die im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret absehbar ist, ist der Nachweis über die Lärmauswirkungendes des Vorhabens zu erbringen. Kann das konkrete Vorhaben, die im behördlichen Zulassungsverfahren einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht erreichen, so ist es nicht zulässig.

#### Lärmbelastung während der Bauphase:

Für einen kurzen Zeitraum ist ggf. mit einer Zunahme der Lärmemissionen aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

## **11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **11.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft**

### **11.1.1 Boden**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt nur eine sehr geringe Zunahme des Versiegelungsgrades, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum eingeschränkt werden.

Die versiegelte Fläche des erweiterten Einzelhandelsbetriebes einschließlich der Nebenanlagen beträgt ca. 4.500 qm, das entspricht einem Versiegelungsgrad von knapp 80 %.

### **11.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser**

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, empfiehlt es sich grundsätzlich, das anfallende Niederschlagswasser für die überbauten und versiegelten Flächen je nach Möglichkeit durch oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Das vorhandene Einkaufszentrum verfügt über eine funktionsfähige Niederschlagsbehandlung; diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geringfügige Neuversiegelung keine relevanten Auswirkungen auf das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate resultieren.

### **11.1.3 Natur**

Die Flächen im festgesetzten Sondergebiet sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt und nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einzelne Grünstreifen aufgelockert. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird ein Grünstreifen versiegelt.

Sofern vorhandener Baumbestand beseitigt werden soll, ist er gemäß der textlichen Festsetzungen zu ersetzen. Daher sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

### **11.1.4 Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Planung nicht zu erkennen, da sich der Einzelhandelskomplex inmitten des Grevesmühlener Siedlungsgebietes befindet.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind in der näheren Umgebung des Einkaufszentrums nicht vorhanden.

### **11.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem.§ 44 BNatSchG**

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist eine artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen erfolgt. Dabei wurde der Gebäudebestand und die Freiflächen auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten untersucht, um abzuklären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) bestehen.

Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes und der angrenzenden Freiflächen in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse, um weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse abzuklären.

Es existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Planung negativ auf das Schutzgut

Tiere sowie auf besonders geschützte Arten auswirkt. Durch die bestehende Nutzung des Einkaufszentrums und der weitgehend versiegelten Fläche ist nicht von einem bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna auszugehen. Ebenso befinden sich keine alten, ungenutzten Gebäude auf dem Grundstück, die möglicherweise als Quartier für Fledermäuse u.ä. dienen.

Der Gebäudebestand wurde von innen und außen begutachtet. Am und im Gebäudebestand wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Es wurden jedoch starke Flugbewegungen durch Zwergfledermäuse auf dem Parkplatz des NORMA-Marktes und auf der Klützer Straße beobachtet.

Im Übrigen sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

#### **11.1.6 Auswirkungen auf Luft und Klima**

Als Folge der Planung ist mit einer nur sehr geringen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und kurzfristig mit keiner veränderten räumlichen Anordnung der Bebauung zu rechnen. Demnach sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Die im Bebauungsplan gesicherten Bepflanzungen wirken sich positiv auf das Klein-Klima und die Luftqualität aus; beide Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **11.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **11.1.8 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Mit der Umnutzung bereits versiegelter Flächen und der damit verbundenen Weiterentwicklung vorhandener Standorte wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie Versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

### **12. Planungsrechtliche Auswirkungen**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird der VEP Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen geändert; dieser liegt dann in der Fassung der ersten Änderung vor.

Die hier vorbereiteten materiellen Änderungen werden in die 1. Änderung integriert.

### **13. Nachrichtliche Übernahmen**

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen. Für

den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Regelungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

### 13.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

### 13.2 Bodendenkmal

#### **Bodendenkmal 'Grevesmühlen, Fundplatz 83'**

Auf den Flurstücken 122/1, 122/3, 123/1, 123/3, 123/9, 124/1 und 124/3 der Flur 18 in der Gemarkung Grevesmühlen befindet sich ein Bodendenkmal.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes - (DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Abtlg. Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden.

## 14 Flächenbilanz

Gesamtfläche	rd. 7.350 qm
• SO-Gebiet	rd. 6.100 qm
• Verkehrsfläche	rd. 1.250 qm

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am .....25.06. 2018 gebilligt.

Stadt Grevesmühlen, ..28.09.2018



(Bürgermeister)

### Anlagen: Gutachten:

1. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 für den Neubau eines NORMA – Marktes in 23936 Grevesmühlen, TÜV NORD Umweltshutz, Rostock, September 2017
2. Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, August 2017

- 3.** Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse bezüglich der Brutvögel und Fledermäuse sowie Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, September 2017.