

GEMEINDE STRALENDORF

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10 „Nahversorger an der Pampower Straße“

Datum: November 2023

Planungsstand: Satzungsentwurf

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB,
vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4	STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG	4
5	RECHTSGRUNDLAGEN	6
6	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	7
7.1	Umweltbelange.....	7
7.2	Artenschutz.....	7
7.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	7
7.4	Baumbestand und -fällung.....	8
7.5	Baumhecken-Biotop.....	8
8	INHALT DER BEBAUUNGSPLANES	8
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
8.4	Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie.....	10
8.5	Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einwirkungen.....	10
8.6	Hinweise auf der Planzeichnung.....	10
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
10	VER- UND ENTSORGUNG	11
11	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
11.1	Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung als Teil der Daseinsvorsorge.....	12
11.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	12
11.3	Arbeitsplatzentwicklung.....	12
11.4	Auswirkungen auf die Nachbarschaft.....	12
12	FLÄCHENBILANZ	13
13.	FACHSPEZIFISCHE HINWEISE	13

Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Herrmann Franke, Schwerin, Februar 2023
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Wohn- und Handelszentrums, GMA, hier: ergänzter Endbericht, Hamburg 09.12.2022

1 ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in ihrer Sitzung am 10.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ gefasst. Darin legte sie als Planungsziel die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes sowie eines Nahversorgungsmarktes fest. Hierzu wurden im Juni /Juli 2022 die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zur Entwicklung der südöstlichen Fläche (Nahversorger an der Pampower Straße) konnte frühzeitig ein städtebaulicher Konsens hergestellt werden, da zu diesem Vorhaben bereits erste Konzepte und gutachterliche Bewertungen für einen Nahversorgungsmarkt vorgelegt wurden, die als Grundlage für die weitere Erstellung eines Bebauungsplanes herangezogen werden konnten. Die Entwicklung des oben benannten Wohngebietes gestaltete sich hingegen aus raumordnerischen sowie weiteren fachplanerischen Gründen zunächst schwierig. Daher wurde per Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.03.2023 der Bebauungsplan Nr. 10 „Nahversorger an der Pampower Straße“ aufgestellt und damit aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ herausgelöst. Beide Bebauungspläne werden nun in eigenständigen Planverfahren weitergeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Nahversorger an der Pampower Straße“ wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts als Nahversorger (SB-Einkaufsmarkt) mit einer Zielgröße von ca. 1.250 m² Verkaufsfläche i. S. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Der Regelungsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 10 beschränkt sich auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes (hier: großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt) nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Stralendorf. Es liegt zum überwiegenden Teil innerhalb der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Stralendorf über die Festlegung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ort Stralendorf nach § 34 BauGB aus dem Jahr 1996. Es ist darüber hinaus bereits baulich vorgeprägt. Hieraus lässt sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ableiten.

Für den vorliegenden Fall darf § 13a BauGB angewendet werden, weil innerhalb des rd. 1 ha umfassenden Plangeltungsbereiches nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm erreicht werden kann.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Im vereinfachten Verfahren, welches für Bebauungspläne nach § 13a BauGB anwendbar ist, wird darüber hinaus von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Plangeltungsbereich liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Stralendorf. Er umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 579 (sonstiges Sondergebiet) sowie einen Ausschnitt des Straßenflurstücks der Pampower Straße auf Grundlage eines Lageplans des Vermessungsbüros Apolony im Lagesystem ETRS89 (Zone 33) und im Höhensystem DHHN 2016 (NHN). Das stattgefundenene Flurneuerungsverfahren Stralendorf wurde beachtet.

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung angegrenzt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches liegt bei rd. 1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch baulichen Anlagen in Form von Güllebecken und ehem. landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebäuden
- im Osten durch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Heidenbaumberg“
- im Süden durch eine Gemengelage Wohnen / Gewerbe entlang der Pampower Straße
- im Westen durch ein Grundstück mit dem in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmal „Stralendorf Pampower Str. 1 a-c, ehem. Kuhstall“

4 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG

Städtebauliches Konzept

Mit der Planung soll eine verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln gewährleistet werden, da in dem ansonsten infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeindegebiet keine Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden sind.

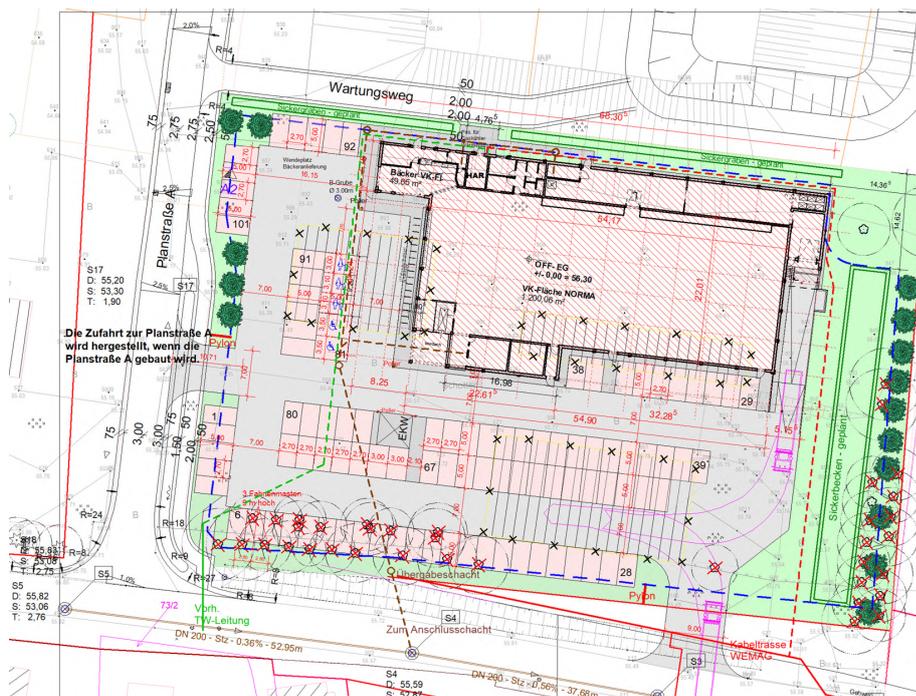
Der Marktstandort soll einen Beitrag zur dauerhaften Versorgung für Stralendorf und für die im regionalen Umfeld lebende Bevölkerung leisten. Aufgrund eines Nahversorgungsangebotes in der östlichen Nachbargemeinde Pampow wird sich das Einzugsgebiet für den geplanten Marktstandort nördlich, östlich und südlich von Stralendorf erstrecken.

Die städtebauliche Lagequalität und Integration des Marktstandortes wird sich noch deutlich erhöhen, sobald der oben benannte Bebauungsplan Nr. 9 zur Umsetzung gelangt und die derzeit brachliegende Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Großbetriebes entsprechend als Wohngebiet umgenutzt sein wird, zumal die anfänglich raumordnerischen Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 9 mittlerweile ausgeräumt sind, so dass das Planverfahren seitens der Gemeinde weiter intensiv vorangetrieben wird. Das neue Wohngebiet wird das vorhandene Siedlungsgefüge des Ortes erheblich in Richtung Osten ergänzen und abrunden. Der Marktstandort wird alsdann den Siedlungseingang des Wohngebietes markieren.

Die Planung dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Demzufolge sind hier Betriebe mit einer Geschossfläche von größer 1.200 m² zu betrachten. Im vorliegenden Fall lässt sich auf dem künftigen Baugrundstück ein Marktgebäude mit einer Geschossfläche von rd. 1.800 m² und einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² entwickeln. Darin integriert soll ein Bäckerladen / Café das Angebot des Nahversorgungsmarktes abrunden.

Das Marktgebäude wird sich als funktionaler Baukörper mit vorgelagerten Pkw- und Fahrradstellplätzen präsentieren.

Die derzeitige „hochbauliche“ Planungsebene ist in dem nachstehenden Lageplan abgebildet.



Aus: Lageplan, Errichtung eines (...) -Marktes mit Café/Backshop, architekturbüro peter kausch, Groß Brütz, 01.11.2023

Der Marktstandort wird über die Pampower Straße straßenverkehrslich erschlossen, die eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die fußläufige Anbindung ist durch straßenbegleitende Wege gegeben; der Fahrradverkehr findet im dörflichen Kontext größtenteils über den Straßenraum statt.

Der Ort Stralendorf ist über Regionalbuslinien der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim an den ÖPNV angebunden. Geboten wäre eine Bushaltestelle im Standortbereich des neuen Wohngebietes und Marktstandortes.

Raumordnerische Belange

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Grundversorgung geboten ist. In der Gemeinde Stralendorf ist gegenwärtig kein Nahversorgungsmarkt ansässig. Eine wohnortnahe Versorgungsstruktur ist daher zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Gemeinde Stralendorf erforderlich.

Zur Ansiedlung des Marktes liegt der Gemeinde eine Auswirkungsanalyse sowie ein hierzu ergänzter Endbericht vor. Mit der Auswirkungsanalyse wurden die raumordnerische, städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen untersucht und dargestellt.

Folgende Aussagen sind aus der oben benannten Auswirkungsanalyse (1. Teil) zu entnehmen:

„Landesplanerisch verfügt Stralendorf über keine zentralörtliche Einstufung. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin weist aber darauf hin, dass die Umlandgemeinden zusammen mit Schwerin einen wirtschaftlichen Kernraum bilden. Der Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin unterliegt insofern besonderen Kooperations- und Abstimmungsgeboten und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion. Selbst wenn Stralendorf seit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogrammes 2016 formal nicht mehr dem SUR Schwerin angehört, bestehen doch enge funktions- und wirtschaftsräumliche Verflechtungen zur Landeshauptstadt.“

Bei der Bevölkerungsentwicklung hat die Gemeinde Stralendorf seit 2015 eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung (- 32 Einwohner: - 2,3%) zu verzeichnen und konnte insofern nicht mehr von Stadt-Rand-Wanderungen profitieren. Erklärtes Ziel der

Gemeindeverwaltung ist es, diese Entwicklung u.a. mit dem Neubau des Wohn- und Handelsstandortes an der Pampower Straße umzukehren.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Wettbewerbssituation für das Neubauvorhaben von Norma in Stralendorf differenziert dar.

- Die Nahversorgungssituation in Stralendorf ist bestenfalls als rudimentär zu etikettieren. Charakteristisch sind hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet, eine sehr geringe Zentralität und das Fehlen leistungs- und ausstrahlungsstarker Anbieter als Betreiber.*
- Auch innerhalb des räumlich kompakten Einzugsgebietes, das mit knapp 6.000 Einwohnern besetzt ist, sind die Nahversorgungsstrukturen ebenfalls als sehr schwach ausgeprägt zu bezeichnen. Lediglich der kleinflächige „Unser Dorfladen“ trägt in Grambow (ca. 10 km Distanz) zur Grundversorgung bei.*
- Darüber hinaus wurden außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum mehrere Lebensmittelmarktstandorte als projektrelevant eingestuft. Diese wirken begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes bzw. überlagern dieses partiell und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.*
- Das sehr gut etablierte und angenommene Nahversorgungszentrum Pampow ist der einzige zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum des Norma-Planvorhabens und bindet in nennenswertem Umfang Kaufkraft aus dem westlichen Schweriner Bereich, auch aus Stralendorf.*
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche der Flächendimensionierung für den Norma-Markt in Stralendorf kann bei 1.250 qm Verkaufsfläche fixiert werden, da selbst die Größenordnung keine negativen städtebaulichen Effekte für zentrale Versorgungsbeiriche und die wohnortnahen Grundversorgung induziert werden.“*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben überwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung von Stralendorf dient und eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungskerne im Stadt-Umland-Raum (SUR) der Landeshauptstadt Schwerin sowie in den Kommunen im Umland ausgeschlossen werden kann.

Weitere detaillierte Ausführungen können dem Gutachten entnommen werden.

Raumordnerische Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Bewertungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.07.2022 sowie vom 10.05.2023 kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

6 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ im Sinne des § 11 BauNVO nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a Abs. S. 6 BauGB). Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile sowie naturschutzrechtlich geschützte Bäume.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Die im Artenschutzfachbeitrag getroffenen artenschutzrechtliche Maßnahmen und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF) werden als Hinweis in den Plan übernommen.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, steht gegenwärtig nicht fest, wann welchen weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Daher müssen, um zu vermeiden, dass beim Abriss von Gebäuden bzw. durch die Rodung von Bäumen, diese Arbeiten vorsorglich von einem im Artenschutz qualifizierten Sachverständigen begleitet werden.

7.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Da der geplante Nahversorgungsmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i. V. m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist keine Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht erforderlich.

7.4 Baumbestand und -fällung

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 37 Einzelbäume, die bei Umsetzung der Planung gerodet werden. Dabei handelt es sich um 17 Pappeln des Innenbereichs im Osten des Geltungsbereichs, einen Wallnussbaum an der Pampower Straße sowie acht Ahornbäume, die nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

Zur Bestandsaufnahme des Baumbestandes erfolgte eine Begehung der Gehölze am 26.10.2021 mit einer Inaugenscheinnahme der Bäume vom Boden aus. Um ein Vorkommen von Bruthöhlen und Fledermausquartieren in dem vorhandenen Baumbestand auszuschließen, wurden 2021 fachgutachterliche Untersuchungen durch UMWELTPLANUNG ENDERLE durchgeführt.

Zur Unterbringung des Nahversorgungsmarktes sollen Bereiche eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebs abgerissen und neu geordnet werden. Die Standorte von Ahornbäumen entlang der Pampower Straße werden dabei durch die beabsichtigte Errichtung eines Parkplatzes, der der Pampower Straße zugewandt sein soll, überplant. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens können die Bäume nicht erhalten werden. Sie sind daher zwingend zu fällen.

Für die von Fällung betroffener Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, wurde ein Fällantrag gestellt.

Gem. o. g. Antrag werden für 11 zu fällende Bäume insgesamt 14 Bäume als Ausgleich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen sein. Die Pflanzqualität der zu ersetzenden Bäume nach § 18 NatSchAG M-V richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V und sieht dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 - 18 cm, in einem Meter Höhe, vor.

Abschließend lässt sich feststellen, dass Fällung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume durch vorgesehene Neupflanzungen im Plangeltungsbereich kompensiert werden.

7.5 Baumhecken-Biotop

Im Nordosten des Plangebietes ragt eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke in den Geltungsbereich hinein, die zugleich im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 bestimmt war.

Das vorhandene Baumhecken-Biotop bleibt erhalten und ist als Schutzobjekt i. S. des Naturschutzes in die Planung integriert.

8 INHALT DER BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den Planungszielen ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die in dem Baugebiet zulässigen Nutzungen sind durch textliche Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes unter Textziffer 1 verbindlich bestimmt worden.

Für die festgesetzte Größe der Verkaufsfläche sowie die Sortimentsbestimmung liegt die oben benannte Auswirkungsanalyse zugrunde.

Die Festsetzungen sind deshalb geboten, weil die Beeinträchtigungen einer Nahversorgung in der Gemeinde Stralendorf und im relevanten Untersuchungsraum sowie in weiteren zentralen Versorgungsbereichen damit ausgeschlossen werden können.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom

Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.250 qm wird die Schwelle hin zur Großflächigkeit überschritten.

Um die Ausrichtung auf die Nahversorgung zu sichern, ist das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ bestimmt worden.

Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind“* (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Randsortimente sind allerdings auf höchstens 10 % (125 m²) der zulässigen Verkaufsfläche zulässig, um eine gezielte Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu gewährleisten.

Zulässig sind auch Bäckerläden / Cafés, die i. d. R. eine ergänzende Versorgungs- und Verweilfunktion an einem Marktstandort einnehmen. Um die untergeordnete Funktion dieser Nutzung zu verdeutlichen, ist eine Nutzfläche von höchstens 120 m² zulässig. Die reine Verkaufsfläche der Bäckerläden ist der Verkaufsfläche der Nahversorgungsmärkte hingegen unterzuordnen.

Die weiteren, unter Textziffer 1 gelisteten Nutzungen umfassen Anlagen, Einrichtungen und Räume, die einem Nahversorgungsmarkt hinsichtlich seiner betrieblichen Anforderungen zugeordnet werden können/müssen. Das Gleiche gilt für Stellplätze sowie betriebsspezifische Neben- und Werbeanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

In der Planzeichnung Teil A ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese ist städtebaulich vertretbar, um den Einzelhandelsstandort in möglichst verdichteter Form bebauen zu können. In diesem Kontext erhöhen sich nämlich die Flächenanforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO) zudem bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Diese Festsetzung dient insbesondere einer optimalen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks. Die benannte Überschreitung wird zu keinen nachteiligen Umweltauswirkung führen, weil durch die hohe Konzentration von Nutzungen im Geltungsbereich andere, wenig stark verdichtete Räume der Ortslage nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über dem in der Planzeichnung bestimmten, unteren Bezugspunkt festgelegt. Sie ist mit 10,50 m - über dem mit 55,88 m über DHHN 2016 (NHN) festgelegten Bezugspunkt (BP) - nach oben begrenzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Höhe üblicher Marktgebäude.

Die Festsetzung gilt nicht für technisch notwendige Dachaufbauten.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und orientiert sich an der Planung eines Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Es wird sichergestellt, dass eine dem Nutzungszweck dienende Bebauung in einem flexibel handhabbaren Baufenster erreicht werden kann.

8.4 Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Die anliegende Straßenverkehrsfläche der „Pampower Straße“ ist als direkt angrenzende und dem künftigen Baugrundstück dienende Erschließungsstraße teilweise in den Plangeltungsbereich einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Eine spezielle Ein-/Aufteilung innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt nicht. Diese obliegt dem Straßenbaulastträger.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche hat hier einen klarstellenden Charakter im Hinblick auf den möglichen Anschluss des Baugebietes an die öffentliche Verkehrsfläche.

Sichtdreiecke sind gemäß RAST einzuhalten.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Grundstück.

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 einen klarstellenden Charakter.

8.5 Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einwirkungen

Lichtimmissionen

Licht ist gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Atmosphäre.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichanlagen gemäß § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichanlage gewerblichen Zwecken dient.

Durch die Festsetzungen lassen sich unnötige Lichtimmissionen vermeiden und die notwendigen Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß beschränken, entsprechend der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“.

8.6 Hinweise auf der Planzeichnung

Bei den Hinweisen zum Bebauungsplan handelt es sich um Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können oder dürfen. Sie finden bei nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten - fachlich zugeordnet – als verbindlich.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich an der gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde im Hinblick auf eine klar definierte Dachform sowie an die allgemein üblichen Dachformen von funktionalen Marktgebäuden.

Im Sinne des Klimaschutzes kann die solare Strahlungsenergie über entsprechende Module auch im Dachbereich genutzt werden.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen zur Aufmerksamkeitssteigerung und zur Erkennung i. d. R. Bestandteil von Marktstandorten sind, diese jedoch auf sachgerechte Formen beschränkt bleiben sollen, sind die gewollt zulässigen Anlagen bestimmt worden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten und damit erschlossenen Bereich. Die bestehenden Leitungen und Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden.

Es gelten grundsätzlich die Vorgaben der Gemeinde sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger nebst den jeweils spezifischen Regelwerken.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über vorhandene Leitungsnetze.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird örtlich zur Versickerung gebracht.

Die Bodenbeschaffenheit wurde geprüft (hier: der Gemeinde vorliegender geotechnischer Bericht vom 21.08.2023). Demnach ist der Standort für die Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell und mit lokalem Bodenaustausch sowie mit einer Zwischenspeicherung geeignet.

Der Nachweis einer norm-/fachgerechten Versickerung des Niederschlagswassers ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dieses gilt auch für ggf. notwendige Vorreinigungsanlagen, insbesondere im Zusammenhang mit den privaten Verkehrsflächen.

Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten beachtet.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Gemeinde Stralendorf 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 Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Gemeinde wird ihrer Pflicht zur Löschwasserversorgung i. S. d. Grundschutzes in einem Radius von 300 m durch eine geeignete Brunnenabteufung und entsprechende Anfahr- und Anschlussmöglichkeiten nachkommen und diese gewährleisten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie

von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

11 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung als Teil der Daseinsvorsorge

Eine positive Auswirkung der Planung ist, dass die Gemeinde Stralendorf mit der Realisierung des Vorhabens eine Nahversorgungseinrichtung als einen Teil der Daseins-/Grundversorgung für ihre Einwohner erhält. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Aspekt gesellschaftlicher Teilhabe und bedeutet einen wesentlichen Teil der Lebensqualität. Dabei wird auch gesehen, dass eine möglichst wohnortnahe Versorgung - vor allem für ältere Menschen und andere in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen - von großer Bedeutung ist. Unter dem gegebenen Umstand, dass ein dorfmittelpunkt-orientierter Standort nicht bereitgestellt werden kann, wird mit der Entwicklung des Vorhabens an der Pampower Straße die bestmögliche Lösung für die Gemeinde und ihre Einwohner planungsrechtlich vorbereitet.

11.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens auf einem Teilgelände der - ehem. landwirtschaftlich - genutzten Gewerbebrache wird die innerörtliche Fläche, die einen deutlichen städtebaulichen Missstand darstellt, einer Nachnutzung zugeführt und eine Inanspruchnahme gänzlich un bebauter Flächenressourcen vermieden.

Das Grundstück wird städtebaulich neu geordnet und die Funktion der Nahversorgung gestärkt.

11.3 Arbeitsplatzentwicklung

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

11.4 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Hier spielt in erster Linie die künftige Lärmsituation einen wesentliche Rolle.

Angesichts der bestehenden Gemengelage südlich der Pampower Straße bzw. der planerischen Ziele der Gemeinde (hier: gemischte Baufläche gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zugrunde zu legen. Diese betragen tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60dB(A) sowie nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45dB(A). Darüber hinaus plant die Gemeinde nördlich des Marktstandortes ein allgemeines Wohngebiet (hier: Bebauungsplan Nr. 9). Hier liegen die Orientierungswerte bei tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) sowie nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).

In die Abwägung sind die gewichtigen Belange „Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie ein sparsamer Umgang mit Flächenressourcen“ einzustellen. In Stralendorf gibt es z. Z. keine örtliche Nahversorgung. Diese soll mit dem geplanten Nahversorgungsmarkt in baulicher Verbindung zum Siedlungsgefüge und dessen Standortpriorität zwecks Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche an der Pampower Straße nunmehr gewährleistet werden. Damit unterliegt die Planung einem besonderen öffentlichen Interesse.

Städtebaulich können die Nutzungen nebeneinander abgebildet werden, da Nahversorgungsmärkte städtebaulich integriert und zu Fuß oder per Rad erreicht werden sollen.

Hingegen dürfen keine unzumutbaren Lärmbelastungen für benachbarte Wohnnutzungen auftreten.

Es ist nun davon auszugehen, dass die oben benannten Orientierungswerte der DIN 18005 in einem zumutbaren Maße gewahrt werden können, da der Markt nur so betrieben werden darf, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind. Die TA Lärm regelt näher, wie diese Anforderungen für eine Anlage zu verstehen sind. So sind zu festgelegten Zeiten bestimmte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Eine Festsetzung von Grenzwerten nach der TA Lärm wird im Rahmen einer Bauleitplanung nicht vorgenommen. Der anlagenbedingte Schallschutz ist von daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen. Folgende Maßnahmen können hier zum Schallschutz beitragen:

- Stellung des Marktgebäudes im nördlichen Plangeltungsbereich mit abschirmender Wirkung zum geplanten Wohngebiet
- Beschränkung der Öffnungszeiten für den Markt und den Bäcker von 06:00 bis 22:00 Uhr
- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumluftechnik für die Zuluft, die Abluft und für die Ventilatoren der Kühltechnik
- Beschränkung der Lieferzeiten auf den Tagzeitraum
- die Errichtung einer Einhausung im Bereich der Anlieferung
- Asphaltausführung der Fahrgassen im Parkplatzbereich
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen

Es wird auch darauf hingewiesen, dass Öffnungs- und Lieferzeiten sowie vorhabenkonkrete, anlagenbedingte Vorkehrungen nicht Gegenstand einer Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 BauGB sind. Sie können Gegenstand im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sein. Insofern sind eventuell erforderliche Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu vollziehen und 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 bzw. anlagenbedingt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Lärmbelastung während der Bauphase:

Für einen kurzen Zeitraum ist ggf. mit einer Zunahme der Lärmemissionen in der Bauphase 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.

12 FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende, überschlägig ermittelte Flächenverteilung:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| • Sonstiges Sondergebiet | rd. 7.600 qm |
| • Straßenverkehrsfläche | rd. 2.000 qm |
| • Biotopfläche | rd. 150 qm |

13. FACHSPEZIFISCHE HINWEISE

Denkmalschutz

Im östlichen Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich das in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmal „Stralendorf Pampower Str. 1a-c, ehem. Kuhstall“.

Es darf nicht in seiner Substanz und in seinem Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Anzeichen von Altlasten

Falls bei Vollzug der Planung Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Netzanlagen und Leitung im Plangebiet

Vorhandene Netzanlagen / Leitungen, die im Baugebiet liegen, sind bei Vollzug der Planung gänzlich in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen oder - sofern sie sich auf privaten Grundstücksteilen befinden bzw. dort verbleiben sollen - durch eine dingliche Sicherung abzusichern.

Schutzabstände sind einzuhalten und mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen konkreter Leitungsabfragen abzustimmen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf am gebilligt.

Gemeinde Stralendorf,

.....

(Bürgermeister)