



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2023/STR/658
	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 16.02.2023
	Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Nahversorger An der Pampower Straße" der Gemeinde Stralendorf im Verfahren nach § 13 a BauGB hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Fachdienst Bau	
Beratungsfolge	02.03.2023 Gemeindevertretung Stralendorf

Sach- und Rechtslage:
Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf fasste in ihrer Sitzung am 01.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“. Darin legte sie als Planungsziel die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes sowie zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes fest. Hierzu wurden im Juni – Juli 2022 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Teilnahmeverfahren erfolgten intensive Abstimmungen mit den beteiligten Fachbereichen und den Projektbeteiligten.

Zur Entwicklung der südöstlichen Fläche (Ansiedlung und Errichtung eines Nahversorgungsmarktes) konnte ein Konsens hergestellt werden und es liegen zu diesem Vorhaben teilweise bereits detaillierte städtebauliche Konzepte der Grundstückseigentümer vor, die die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes bilden. Zur Entwicklung der Wohngebiete konnte mit dem Eigentümer keine Einigung erzielt werden. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ geteilt und die sich aus der Teilung ergebenden Bebauungspläne werden als eigenständige Bebauungspläne Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ und B-Plan Nr. 10 für das Gebiet „Nahversorger An der Pampower Straße“ weitergeführt.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts als Nahversorger (NORMA-Einkaufsmarkt) mit einer Zielgröße von ca. 1.250 qm Verkaufsfläche gilt als Handelseinrichtung des großflächigen Einzelhandels.

Regelungsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 10 beschränkt sich auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Nahversorgers als großflächiger Einzelhandel im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO.

Geltungsbereich

Der Standort für den geplanten Verbrauchermarkt umfasst eine Fläche im östlichen Bereich der Ortslage von Stralendorf, umfassend ein Teil des amtlichen Flurstückes 1/22 (Farbe schwarz) bzw. ein Teil des Flurstückes 579 (Farbe rot), Bezeichnung aus dem Flurneuordnungsverfahren, Flur 3, Gemarkung Stralendorf bei Schwerin.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfasst das Betriebsgrundstück (geplante NORMA) sowie die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Pampower Straße. Der Geltungsbereich umfasst rund 1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die baulichen Anlagen der Güllebecken
- Im Osten durch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Heidenbaumberg“
- Im Süden durch eine Wohnbebauung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen entlang der Pampower Straße
- Im Westen durch das Gebäude des Reitvereines.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt und Bestandteil des Beschlusses.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Angesichts der baulichen Vorprägung wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne realisiert, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bebauten Innenbereichs geschaffen werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 0,94 ha umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch beabsichtigte Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Markt mit einer Verkaufsfläche mit insgesamt 1.250 qm Verkaufsfläche jedoch als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11(3) Satz 1 BauNVO anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die allgemeine UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umweltverträglich ist.

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf stellt für den Planbereich ein Mischgebiet dar.

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

raumordnerische Verträglichkeit

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wird durch eine vorliegende Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) bestätigt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Nahversorger An der Pampower Straße“.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage). Der Standort für den geplanten Verbrauchermarkt umfasst eine Fläche im östlichen Bereich der Ortslage von Stralendorf.
Das Plangebiet wird begrenzt:
 - Im Norden durch die baulichen Anlagen der Güllebecken
 - Im Osten durch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Heidenbaumberg“
 - Im Süden durch eine Wohnbebauung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen entlang der Pampower Straße
 - Im Westen durch das Gebäude des Reitvereines.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts als Nahversorger mit einer Zielgröße von ca. 1.250 qm Verkaufsfläche - großflächiger Einzelhandel.
4. Die Gemeindevertreter billigen den beiliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Nahversorger an der Pampower Straße“ sowie die dazugehörige Begründung.
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 und die dazugehörige der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Die Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beauftragt.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
8. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, dass der Bebauungsplan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.
9. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung aller mit dem Bauleitplanverfahren in Verbindung stehenden Kosten abzuschließen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt zwischenzeitlich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten trägt Vorhabenträger

Anlagen

- Übersichtskarte mit Geltungsbereich zum Plangebiet
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Nahversorger An der Pampower Straße“, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Teil B – Text und dazugehörige Begründung
- UVP Vorprüfung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Fällantrag
- Auswirkungenanalyse

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeister)