

GEMEINDE STRALENDORF

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10 „Nahversorger an der Pampower Straße“

Datum: Februar 2023

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß §3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	ZIELE, ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG	4
5	RECHTSGRUNDLAGEN	6
6	KOMMUNALE PLANUNGEN	7
	6.1 Flächennutzungsplan.....	7
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	7
	7.1 Umweltbelange	7
	7.2 Artenschutz.....	7
	7.3 Umweltverträglichkeitsvorprüfung.....	8
	7.4 Baumbestand, Baumschutz.....	8
	7.5 Biotopbewertung.....	9
8	INHALT DER BEBAUUNGSPLANES	9
	8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	9
	8.2 Gliederung des Plangebietes	9
	8.3 Baugebiete	10
	8.4 Art der baulichen Nutzung	10
	8.5 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	8.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
	8.7 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie.....	11
	8.8 Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einwirkungen	12
	8.8.Hinweise ¹²	
9	ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)	12
10	VER- UND ENTSORGUNG	12
11	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
	11.1 Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln als Teil der Daseinsvorsorge	13
	11.2 Städtebauliche Auswirkungen.....	13
	11.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	13
	11.4 Arbeitsplatzentwicklung.....	13
	11.5 Verkehrsentwicklung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	11.6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft.....	13
12	FLÄCHENBILANZ	15

1 ZIELE, ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

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 Errichtung von Nahversorger fest. Hierzu wurden im Juni – Juli 2022 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten intensive Abstimmungen mit den beteiligten Fachbereichen und den Projektbeteiligten.

Zur Entwicklung der südöstlichen Fläche (Errichtung von ein Nahversorger) konnte ein Konsens hergestellt werden und es liegen zu diesen 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 Nr. 10 „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 eine Nahversorger als großflächiger Einzelhandel im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Angesichts der baulichen Vorprägung (Bestandsbebauung, Baurecht nach § 30 BauGB) wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb das 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 ist nicht befürchten. Hier ist auf die die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

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.

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

3 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 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.

4 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEGRÜNDUNG

Städtebauliches Konzept und Bauvorhaben

Mit der Planung geht die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Die geplante Standortneuordnung an der Pampower Straße soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Stralendorf und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten.

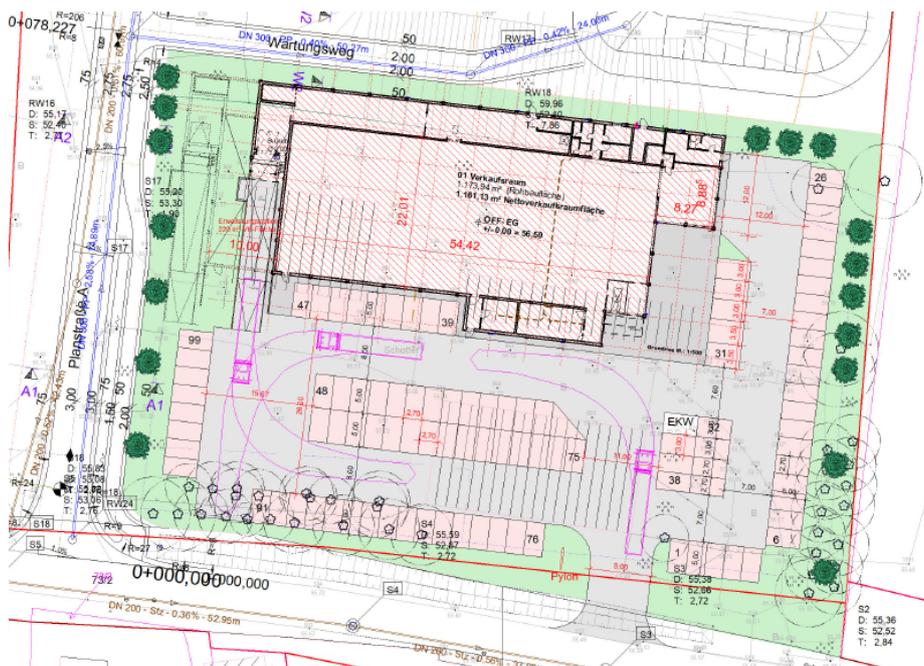
Am Standort Pampower Straße in Stralendorf ist die Ansiedlung eines Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 qm und integrierter Bäckerei geplant.

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird als gerader Baukörper konzipiert, der parallel zur Pampower Straße angeordnet wird.

Am Standort sind rd. 90 Pkw-Stellplätze geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Pampower Straße auf der südöstlichen Seite des Areals. Durch die Ausrichtung des Eingangs nach Westen wird nicht nur eine gute Einsehbarkeit von der Pampower Straße aus erreicht, sondern auch die Parkplatznutzung auf den Bereich zwischen dem Versorgungsmarkt und der Straßenverkehrsflächen hin ausgerichtet.

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird entsprechend dem Firmenstandard mit einseitig geneigtem Pultdach errichtet. Aussagen zur Gestaltung (Ansichten der Hochbauplanung) werden im Städtebaulicher Vertrag geregelt.

Zu dem NORMA-Einkaufsmarkt gehören üblicherweise Werbeanlagen, die gemäß Corporate- Identity des Betriebs je Einfahrt aus einem Pylon sowie drei Fahnenmasten bestehen. Die Größe der Ansichtsseiten des Pylons wird auf übliche 9,0 qm je Ansichtsseite begrenzt



Bedarf

Zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Stralendorf ist ein Neubau eines Lebensmittelmarktes des Betreibers NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG geplant.

Mit dem geplanten Neubau einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Norma mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² mit integrierten Backshops und Café wird die Großflächigkeit erreicht. Großflächiger Einzelhandel ist planungsrechtlich nur in Sondergebieten möglich. Deshalb muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Ausweisung eines Sondergebietes angepasst werden.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten kommt großflächiger Einzelhandel 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 Lebensmittelmarkt ansässig. Eine wohnortnahe Versorgungsstruktur ist daher zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Gemeinde Stralendorf erforderlich.

Zur Ansiedlung des Norma Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Stralendorf wurde eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Mit dieser Auswirkungsanalyse wurden die wirtschaftlichen und die raumordnerischen Auswirkungen untersucht und dargestellt. Es wurde nachgewiesen, dass der Norma-Markt überwiegend der Grundversorgung der Gemeinde dient.

Grundsätzlich können diese Ausführungen betreiberunabhängig für einen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung der Gemeinde zugrunde gelegt werden. Die Ausweisung eines Sondergebietes G-EZH im Sortimentsbereich Lebensmittel trägt diesem Anliegen Rechnung.

Folgende Aussagen sind daraus 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 Neubaufvorhaben 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 somit festzustellen, dass das Vorhaben überwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung von Stralendorf dient und eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungskerne in SUR sowie in den Kommunen im Umland ausgeschlossen werden kann.

Weitere detaillierte Ausführungen können dem Gutachten entnommen werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

An die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Bedingungen geknüpft. Diese müssen für die planungsrechtliche Bestimmung in der Bauleitplanung der Gemeinde erfüllt sein. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Mit Schreiben vom 14.07.2022 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den noch nicht geteilten Bebauungsplan Nr. 9 „An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes Am Heidenbaumberg“ gestellt. In Ihrer Antwort vom 02.09.2022 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass die Planungsziele hinsichtlich der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes hier mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Inzwischen wurde der Geltungsbereich verkleinert. Daher wird die Stellungnahme hier nicht ausführlich genannt. Im Planverfahren wird eine erneute Stellungnahme eingeholt.

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

6 KOMMUNALE PLANUNGEN

6.1 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.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) 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 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

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 näherer 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 Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch sind erfüllt. Gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m² grundsätzlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG erforderlich. Da die Fläche aber nicht im bisherigen Außenbereich liegt, ist es nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG zu betrachten. In diesem Fall ist ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich.

Im Ergebnis ergeben sich Umweltauswirkungen:

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens vollständig vorliegen. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Nahversorger an der Pampower Straße“ darf daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

7.4 Baumbestand, Baumschutz

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 37 Einzelbäume, die bei Umsetzung der Planung gerodet werden müssen. 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 und nicht Gegenstand des vorliegenden Fällantrags zum Bebauungsplanes Nr.10 sind (s.h. Fällantrag). Bei den von Fällung betroffenen Bäumen im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um fünf Berg- und sechs Silberahorne.

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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht klar, ob alle geschützten Bäume des Plangebietes beseitigt werden müssen oder ob auch Bäume, die sich z. B. am Rand des Plangebietes befinden, erhalten werden können. Zwecks abschließender Regelung dieses Punktes im Aufstellungsverfahren wird davon ausgegangen, dass alle geschützten Bäume des nördlichen Teils des Plangebietes entfallen müssen.

Die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf einer vorherigen Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Vorliegend werden die Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 18 (3) Nr. 1 als erfüllt angesehen, da das notwendige Bauvorhaben sonst nicht verwirklicht werden kann. Bei der Ausnahme werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet. Der Umfang wird nachfolgend bilanziert.

Gemäß § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V findet auf der Grundlage von § 63 Absatz 2 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes eine Mitwirkung der im Land M-V anerkannten Naturschutz-

vereinigungen bei Befreiungen von den Verboten des § 19 Absatz 1 statt, soweit die Naturschutzvereinigung durch das Vorhaben in ihrem für die Anerkennung maßgebenden satzungsgemäßen Aufgabenbereich berührt wird. Aus diesem Grund werden der Naturschutzbund Deutschland, LV M-V e. V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV M-V e. V., Der Landesjagdverband M-V e. V., der Landesanglerverband M-V e. V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV M-V e. V. in diesem Fall beteiligt.

Der Kompensationsbedarf für den betroffenen gesetzlich geschützten Baum im Bereich des Baufeldes wird entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (ABl. M-V 2007, S. 530) berechnet. Danach ist der Stammumfang der zu fallenden Bäume maßgebend für den Ersatzumfang (bis 150 cm: 1 Baum, 151-250 cm: 2 Bäume, > 250 cm: 3 Bäume). Den für die betroffenen Bäume entstehenden Ersatzumfang enthält Tabelle 2 des Fällantrages.

Abschließend lässt sich somit feststellen, dass der geplante Eingriff in die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume durch die vorgesehenen Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert werden.

7.5 Biotopbewertung

Die Bestandsbeschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die Ergebnisse der im August 2021 durch BHF Landschaftsarchitekten nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 wird im Norden und Westen durch ruderalen Staudenfluren geprägt, an die im Norden ein Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten angrenzt. Im Nordwesten ragt eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke in den Geltungsbereich hinein. An diese schließen sich diverse jüngere sowie auch ältere Einzelbäume in Form von Pappeln an, welche den Geltungsbereich nach Osten hin abgrenzen. Ein versiegelter Wirtschaftsweg durchzieht den Geltungsbereich mittig. An diesen Weg grenzen drei z.T. ungenutzte Gebäude an. An der Ostseite des südlicheren der drei Gebäude wächst ein Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten. Dieser Biotoptyp findet sich zudem ein weiteres Mal an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Eine Fläche mit artenarmen Zierrasen im Südwesten des Geltungsbereichs wird zur Pampower Straße hin von diversen Einzelbäumen (Ahorne) abgegrenzt, von denen gemäß § 18 NatSchAG M-V 11 Bäume geschützt sind. An dieses Biotop schließt im Süden ein unversiegelter Wirtschaftsweg an, der durch schmale Zierrasenflächen und einen trockenengefallenen, intensiv instandgehaltenen Graben von der Pampower Straße getrennt wird. An dem Graben befindet sich eine als jüngerer Einzelbaum einzustufende Walnuss. Südlich an die Pampower Straße grenzen neben einem versiegelten Rad- und Fußweg ein verstädtertes Dorfgebiet und ein Gewerbegebiet an.

Durch das Vorhaben werden ältere Einzelbäume sowie Teile einer Baumhecke mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung überplant. Weiterhin kommt es zur Überplanung von jüngeren Einzelbäumen und ruderalen Staudenfluren von mittlerer Bedeutung. Eine geringe Bedeutung kommt dem trockenengefallenen, intensiv instandgehaltenen Graben zu. Die übrigen Biotope im Geltungsbereich sind von nachrangiger Bedeutung.

8 INHALT DER BEBAUUNGSPLANES

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfasst das Betriebsgrundstück sowie daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Pampower Straße.

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

8.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
- Verkehrsflächen

8.3 Baugebiete

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den 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.

8.4 Art der baulichen Nutzung

Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes konkretisiert.

Als Nutzungen werden der NORMA-Einkaufsmarkt und der ergänzende Bäckerladen einzeln mit ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Die konkrete Größe der maximalen Verkaufsfläche und die Sortimentsbeschreibung liegen den Ausführungen über die Widerlegung der Regelermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und insbesondere der Auswirkungsanalyse zugrunde. Die Festsetzungen sind deshalb zwingend, weil die Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Stralendorf und im relevanten Untersuchungsraum sowie zentraler Versorgungsbereiche damit nachweislich ausgeschlossen werden konnte.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von 1.250 qm überschreitet der NORMA-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit.

Um die Ausrichtung des Marktes als Nahversorger zu sichern, wird das auf das nahversorgungsrelevante Sortiment festgelegt. Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies jedoch nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einemspezifischen 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).

8.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe bestimmt.

Es ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese ist städtebaulich gerechtfertigt, um den Einzelhandelsstandort in möglichst verdichteter Form bebauen zu können. In diesem Kontext erhöhen sich entsprechend die Flächenanforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw.

Ergänzend werden Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung im Text (Teil B) getroffen.

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Obergrenzen der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch sichergestellt ist, dass die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,85 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich stark vorgeprägtes Ortsbereiches.

Die Überschreitung der für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze von 0,8 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.

Die Planung schöpft damit die bestehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus, ohne dass durch Ausgleichsmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zustellen wären.

Die Planung schöpft damit die bestehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus, ohne dass durch Ausgleichsmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zustellen wären.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante Hauptgebäude) wird mit 10,50 m - über dem mit 55,88 m ü. DHHN 2016 (NHN) festgelegten Bezugspunkt (BP) - nach oben begrenzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

8.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche:

- Baugrenze
- abweichende Bauweise

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und orientiert sich an der konkreten Planung. Dadurch wird indirekt sichergestellt, dass in dem geplanten Sondergebiet nur ein für die Art der Nutzung (hier: Nahversorgungsmarkt) geeignete Bebauung erfolgen kann. Durch die Größe des Baufensters wird indirekt zugleich die mögliche Verkaufsflächenengröße des Nahversorgungsmarkts begrenzt.

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.

8.7 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maß-

gebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls klarstellenden Charakter.

Anschluss der Baugebiete an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Zu- und Ausfahrt zum Nahversorger erfolgt von der Pampower Straße. Das Gleiche gilt auch für die Anlieferungsfahrzeuge, die durch die Zu- und Ausfahrt über die Kundenparkplätze zu ihren Anlieferungseinfahrten gelangen.

Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs im Plangebiet sind ein Grundstückszu-/ausfahrt vorgesehen.

8.8 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".

8.8.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 III. Hinweise noch einmal aufgeführt.

9 ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Grundsatz zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen der Gemeinde im Bebauungsplan festgelegt.

Die Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V die Zulässigkeit in diesem Bebauungsplan geregelt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Nahversorger sachgerechte Werbung zu ermöglichen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

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

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung,

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenableitung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat darauf keinen Einfluss.

Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen

sichergestellt.

Brandschutz

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen 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.

Löschwasser wird letztendlich innerhalb eines Radius von 300 m bereitgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

11 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln als Teil der Daseivorsorge

Wesentliche positive Auswirkung ist, dass das Gemeindegebiet Stralendorf mit der Realisierung des Vorhabens eine Lebensmittelnahversorgungseinrichtung als einen Teil der 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 den gegebenen Umständen, dass ein integrierter Standort nicht vorhanden ist und selbst wenn, dann dennoch von einem Teil der zu versorgenden Bevölkerung fußläufig nicht erreichbar wäre, 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 dem Gelände der Gewerbebrache wird die innerörtliche Fläche einer Nachnutzung zugeführt und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Die Grundstücke werden neu geordnet und die Funktion des Standorts als Nahversorgungsbereich gestärkt. Der Neubau des Nahversorgungsmarktes mit einem Bäckerladen führt zu einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums und trägt zusätzlich zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

11.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Durch die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes und eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV ergänzt dieser Standort die Nahversorgung der Bevölkerung.

11.4 Arbeitsplatzentwicklung

Durch die Ansiedlung 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.

11.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen) ist sicherzustellen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten. Dabei sind angesichts der bestehenden Gemengelage südlich der Pampower Straße bzw. der planungsrechtlichen Ausweisung (vgl. Flächennutzungsplan) die Grenz- und Orientierungswerte des Mischgebiets zugrunde zu legen. Die Grenzwerte für Gewerbelärm betragen damit tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60dB(A) sowie nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45dB(A).

Zudem sind aufgrund des benachbarten Industrie- Gewerbegebietes Vorbelastungen vorhanden.

Durch die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen Nutzungen sind Geräuscheinwirkungen gewerblicher Art an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

Das Vorhaben ist auf einer vormals bebauten Fläche geplant, umgeben von bestehender Wohnbebauung, die angesichts der Gemengelage, die zu schützenden Wohnnutzungen liegen alle im unbeplanten Innenbereich und sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als Mischgebiet einzustufen.

Damit betragen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach DIN 18005:

- für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A),

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen 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.

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

Auf der Pampower Straße kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan Nr. 10.

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 schalleistungspegelstechnischer Anlagen kann durch baulich-technische Maßnahmen oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann und muss in der Genehmigung beauftragt werden.

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 folgen

den Schlussfolgerungen für die Abwägung der allgemeinen Planungsinhalte des Bebauungsplans getroffen werden:

- 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.
- Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulichtechnische Maßnahmen bei der Genehmigung und Umsetzung in den Griff bekommen werden, sodass auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
- 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 Lärmauswirkungen 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.

12 VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN

- Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG
- Artenschutzfachrechtlicher Fachbeitrag (AFB) _Stand Februar 2023
- Fällantrag gem. §18 NatSchAG M-V _Stand Februar 2023
- Auswirkungsanalyse – ergänzter Endbericht _Stand Dezember 2022

13 FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| • Sonstiges Sondergebiet | rd. 9.400 qm |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. 1.900 qm |

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

Gemeinde Stralendorf,

.....

(Bürgermeister)