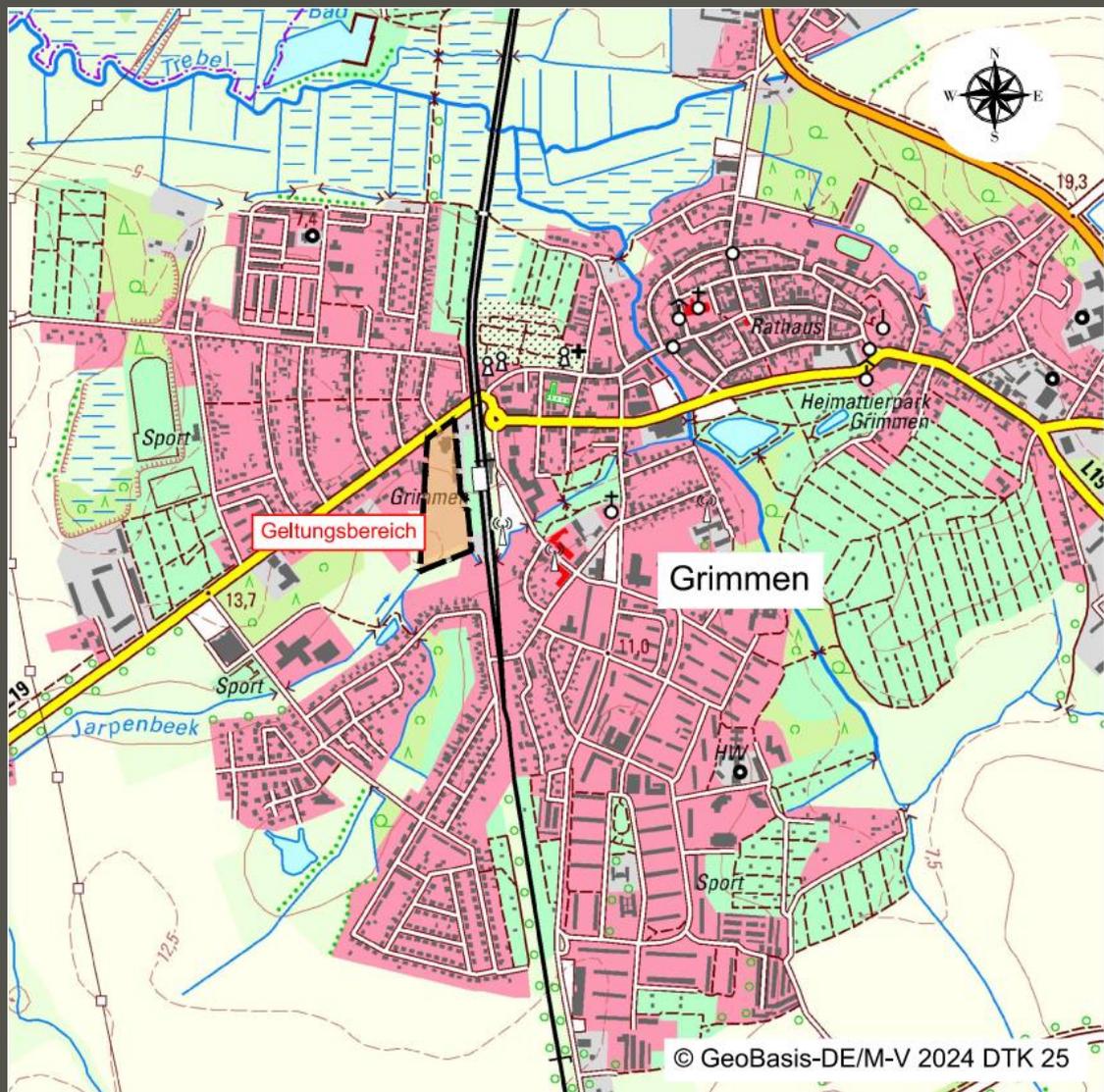


Stadt Grimmen
Bebauungsplan Nr. 26
„Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“



Begründung
März 2024

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	5
2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER ,PLANUNGEN	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
6.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6.4 UMWELTPRÜFUNG	14
6.5 VERKEHRSKONZEPT	17
7. IMMISSIONSSCHUTZ	18
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	19
8.1 ENERGIE-, WASSERVER- UND ENTSORGUNG	19
8.2 GEWÄSSER	19
8.3 TELEKOMMUNIKATION	20
8.4 ABFALLENTSORGUNG/ALTLASTEN	20
8.5 BRANDSCHUTZ	20
9. DENKMALSCHUTZ	22
9.1 BAUDENKMALE	22
9.2 BODENDENKMALE	22
10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	23
11. GESONDERTE ANLAGE ERGEBNISBERICHT FAUNISTISCHE ERFASSUNGEN VOM 25.06.2020, DIPL. LANDSCHAFTSÖKOLOGE JENS BERG“	
12. GESONDERTE ANLAGE AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLAN- TEN VERLAGERUNG EINES LIDL-MARKTES IN GRIMMEN; TRIB- SEESER STRAÙE VOM 04.04.2024 GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Stadt Grimmen ist die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Mittelzentren sind die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Die Konzentration von Arbeitsplätzen, Kultur-, Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen erfordert die Zuordnung entsprechender Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus gilt es, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres unmittelbaren Verflechtungsbereichs sichergestellt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst das Areal eines ehemaligen gewerblichen Handwerksbetriebes, der seit Jahren seine Geschäftstätigkeit am Standort aufgegeben hat. Dieser soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der integrierten Lage dieses Standortes im Zentrum der Stadt Grimmen soll dieser Standort planungsrechtlich für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Geplant ist die Errichtung einer neuen Verkaufseinrichtung im Rahmen einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Wohngebiet der „Tribseer Vorstadt“ im Westen der Stadt Grimmen. Mit der Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal an der Tribseer Straße kann der mit der Aufgabe der Nutzung sich eingestellte städtebauliche Missstand beseitigt und somit dem raumordnerischen Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen werden.

Im konkreten Fall soll am Standort ein markt- und bedarfsgerechter Discounter errichtet werden. Des Weiteren soll im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein vorhandener Gebäudebestand erhalten, saniert und zum Backshop umgenutzt werden. Dazu liegen der Stadt Grimmen bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Diese Entwicklung soll im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grimmen erfolgen, um eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Grimmen zu gewährleisten.

Dem Einzelhandelsgutachten entsprechend stellt der geplante Standort an der Tribseer Straße eine Potenzialfläche zur Verlagerung der Lidl-Filiale (Stralsunder Straße) am nördlichen Standrand Grimmens dar. Dieser Markt (Stralsunder Straße) mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand und kann aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht erweitert werden. Somit soll dieser Standort als Einzelhandelsstandort aufgegeben werden. Im Rahmen einer Nachnutzung ist geplant, dass dieser Standort mit der vorhandenen Gebäudestruktur, den zugehörigen Außenanlagen und der verkehrlichen Infrastruktur zukünftig als Dialysezentrum umgenutzt wird. Dementsprechende Investitionsabsichten liegen der Stadt Grimmen bereits vor.

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Straße an der Bahn“ beschlossen. Der Regelungsbedarf des Bebauungsplans umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Lebensmitteldiscounters als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das mit der Planung in Anspruch genommene Areal ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet „Tribseer Vorstadt“ der Stadt Grimmen zuzuordnen. Des Weiteren kann mit der Standortwahl auch die fußläufige Versorgung der Großwohnsiedlung an der Straße der Befreiung deutlich verbessert werden. Planungsziel ist die gezielte Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grimmen auf städtebaulich integrierten Flächen die fußläufig erreicht werden können.

Für den vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Stadt Grimmen liegt ein mit Bekanntmachung vom 11.10.2012 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der zu überplanende Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da die geplante Entwicklung als Sonderbaufläche Einzelhandel sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt muss, der Flächennutzungsplan für den dargestellten Geltungsbereich (siehe *Abbildung 1*) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Straße an der Bahn“

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Hauptsatzung der Stadt Grimmen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2024 Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 178, 179, 180, 181, 182 sowie 182/4 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Grimmen und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP-LVO M-V vom 19. August 2010) sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten und die Planungsabsicht entsprechend zu beurteilen.

Grimmen wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3) als Mittelzentrum festgelegt. Bei der vorliegenden Planung ist vor allem entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.2 (2) zu beachten, dass der Stadt Grimmen als Mittelzentrum die Aufgabe obliegt, für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bedarfsgerecht Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Zu den typischen Einrichtungen der Grundversorgung zählen entsprechend Begründungsteil des o. g. LEP-Kapitels neben anderen vor allem auch Einzelhandels Betriebe der Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf.

Der geplante Standort ist ein zentraler Versorgungsbereich der wohnortnahen Grundversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche. Dieser wurde so in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grimmen definiert. Der Standort ist sowohl fußläufig als auch über die Linien des öffentlichen Nahverkehrs und mit der Anbindung an die direkt am Plangebiet liegende Ortsdurchfahrtsstraße L19 (Tribseeser Straße) gut erreichbar.

Die Stadt Grimmen hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das geplante Vorhaben im Ergebnis keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Grimmen feststellt."

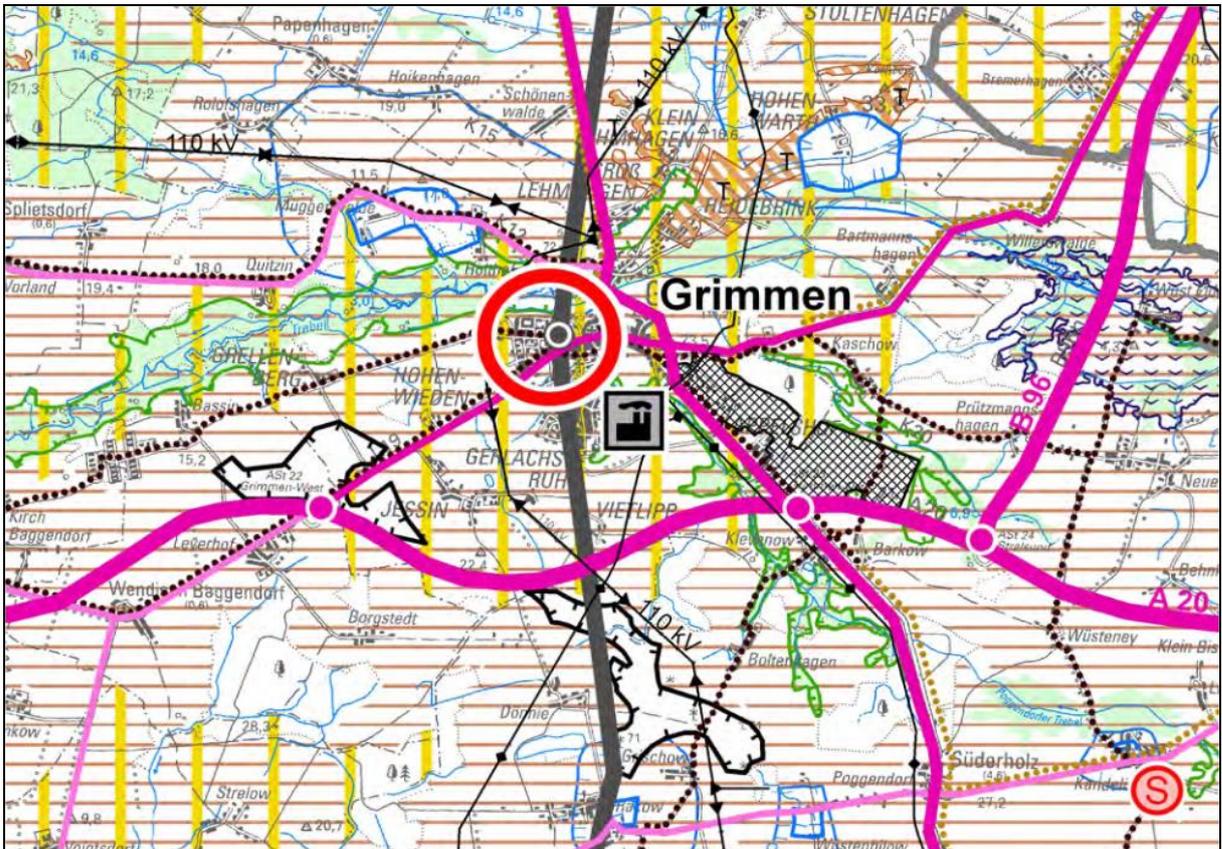


Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Flächennutzungsplan

Die Stadt Grimmen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ wird darin größtenteils als Wohnbaufläche und nördlich untergeordnet als Dauerkleingarten dargestellt (siehe *Abbildung 3*). Die durch die Stadt Grimmen verfolgten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. lassen sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht entwickeln. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB muss somit der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Hierzu hat die Stadtvertretung der Stadt Grimmen am 03.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

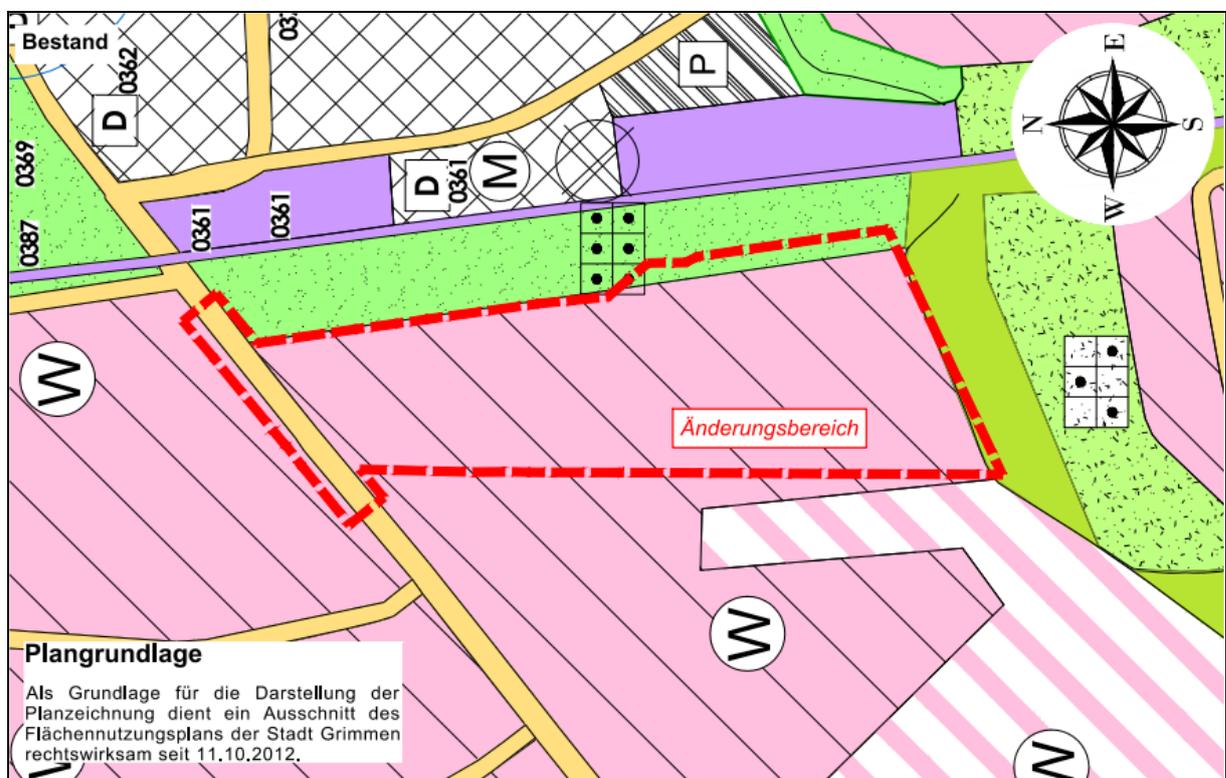


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 11.10.2012, der Änderungsbereich ist rot gestrichelt markiert

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände eines ehemaligen gewerblichen Handwerksbetriebes, der seit Jahren seine Geschäftstätigkeit am Standort aufgegeben hat. Dieser ist geprägt durch zahlreiche ein und mehrgeschossige Bestandsgebäude, die in ihrer baulichen Substanz nicht erhaltenswert sind. Des Weiteren befindet sich im Nordosten ein zweigeschossiges Wohnhaus, das direkt auf der Flur- und Grundstücksgrenze zum Plangebiet liegt und erhalten werden muss. An dieses Gebäude grenzt von der Plangebietsseite aus ein eingeschossiges Gebäude, das ebenso erhaltenswürdig ist.

Durch die nicht mehr ausgeübte Nutzung des Standortes hat sich im Laufe der Jahre ein unkontrollierter Bewuchs auf und neben den befestigten Flächen entwickelt.



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet von der L19 (Quelle: Google Street View)

Das Plangebiet liegt in der Tribseeser Vorstadt und wird im Osten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und den zwischen Gleisanlagen und dem Plangebiet liegenden Dauerkleingärten flankiert.

Südlich am Plangebiet liegt das Gewässer II. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“, der Graben Nr. 31 (Jarpenbeek).

Westlich am Plangebiet grenzen Wohn- und Gewerbeeinheiten am Plangebiet an.

Im Norden begrenzt die Tribseeser Landesstraße L19 (Baulastträgerschaft des SBA Stralsund) das Plangebiet.

Zusammenfassend ist der Planungsraum durch die Bestandsgebäude des ehemaligen Handwerksbetriebes und die Betriebshofflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad von etwa 80 % ausgestattet. Zwischen dem ehe-

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop innerhalb der Tribseeser Vorstadt erzeugt aufgrund seiner Einbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt Grimmen und der guten Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 19 keinerlei städtebauliche Spannungen, denn das städtebauliche Konzept beinhaltet ausschließlich eine Umnutzung eines gewerblich vorgeprägten Areals für den großflächigen Einzelhandel.

Darüber hinaus orientiert sich die Planung an den heutigen marktüblichen Erwartungen der Kunden und Einzelhandelsunternehmen an eine moderne Marktaufteilung mit breiten Gängen und ansprechend präsentiertem Warensortiment.

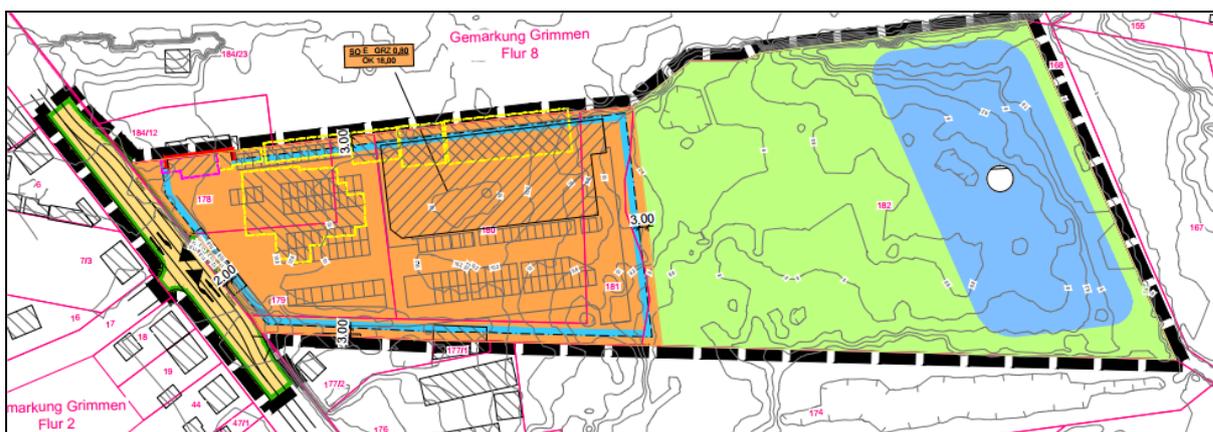


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der zukünftigen Bebauung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Tribseeser Straße (L19). Das anfallende Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Graben Nr. 31 „Jarpnbeek“ eingeleitet werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das wesentliche Planungsziel ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounter incl. Backshop mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes. Dabei soll der Backshop in das bestehende nordöstlich gelegene Gebäude integriert werden. Der Erhalt der Gebäudesubstanz wird nicht zwingend festgelegt. Ein Ersatzneubau soll auch zulässig sein. Lediglich wird durch Festlegung einer Baulinie in diesem Bereich gesichert, dass ein Ersatzneubau zwingend als Grenzbebauung auszuführen ist. Der südliche Bereich des Planungsraumes soll als Grünfläche erhalten bleiben und als Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen des Plangebietes entwickelt werden. Dem entsprechende Investitionsabsichten liegen der Stadt vor.

Der neue Lebensmitteldiscountermarkt mit einer benötigten Verkaufsfläche von 1550 m² soll im vorderen Teil des Planungsraumes errichtet und betrieben werden. Der Backshop soll in einer Größe von ca. 80m² (BGF) in das vorhandene Gebäude integriert werden. Die notwendigen Kundenparkplätze werden westlich und nördlich des Lebensmitteldiscountmarktes in Richtung der neu zu errichtenden Grundstückszufahrt angeordnet (siehe *Abbildung 6*).

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festlegung der Baugrenze und die Grundflächenzahl wird dieser planerische Ansatz verbindlich geregelt.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 7,0 m ab OK Fertigfußboden, sowie zur Grundflächenzahl.

Für den Backshop soll aufgrund der Integration in das bestehende Gebäude die Grenzbebauung durch die Festsetzung einer Baulinie erfolgen.

Schon im Bestand wird auf den ehemaligen gewerblichen Betriebshofflächen ein Versiegelungsgrad von ca. 80 % erreicht. Der zusätzlich neu zu schaffende Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser erfordert die Hinzuziehung einer weiteren Fläche für die Neuversiegelung im südlichen Bereich des Plangebietes. Die dementsprechende beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich stark vorgeprägten Areals.

Das Erreichen der für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, weil durch die hohe Konzentration an Nutzungen im Geltungsbereich andere, weniger stark verdichtete Räume des Stadtgebietes nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Die Planung schöpft damit die bestehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1. *Das Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO E) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (Discounter) für die Nahversorgung. Zulässig sind Discounter mit folgenden Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden
 - sonstige Waren auf einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²Zulässig sind darüber hinaus Gastronomie- und Versorgungsbetriebe bis zu einer Grundfläche von 80 m².*
- 1.1.2. *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.550 m² nicht überschreiten.*
- 1.1.3. *Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.4. *Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 18 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung von örtlichen Bauvorschriften ist für den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Backshop sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Die damit in Verbindung stehende Gehölzrodungen sowie die nachgelagerten Neuversiegelungen sind als wesentliche Eingriffe anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Dazu wurden Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien bereits kartiert. Das Ergebnis dieser Kartierung ist als gesonderte Anlage der Begründung („Ergebnisbericht faunistische Erfassungen vom 25.06.2020, Dipl. Landschaftsökologe Jens Berg“) Bestandteil dieser Planung.

Die noch durchzuführende Umweltprüfung beurteilt die Wirkung des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Auch der zu erwartende Bauablauf lässt keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Artenschutz

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich an den Gebäuden Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Bodenbrütern und in den Gehölzen ist das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis zum 28. Februar einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität zu erwarten. Ausnahmen von dieser Zeitenregelung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

Gehölzschutz

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist oder es der Förderung gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und den zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz für gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters eine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens bedeutet. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen wird vermutlich zu relevanten Änderungen führen.

Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden.

Dementsprechend soll für die schutzbedürftige Nachbarschaft im Zuge der Umweltprüfung ein Schallgutachten feststellen, inwieweit eine Betroffenheit der angrenzenden Wohnbebauung im Nahbereich des Plangebietes gegeben ist.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung einzuhalten sind.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung der Planung auszuschließen, sofern die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zusätzlich könnten im Ergebnis des Schallgutachtens geeignete Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch eine ausreichend große räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erzielt werden kann, ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Allerdings grenzt südlich am Plangebiet der Graben Nr.31 (Jerpenbeek) unmittelbar an das Plangebiet an. Dieser Graben ist ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig in den Graben Nr. 31 (Jarpenbeek) über einen im Plangebiet neu zu errichtenden Retentionsraum gedrosselt eingeleitet werden. Dementsprechende Detailabstimmungen wurden mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde durchgeführt. Es wurde der Stadt Grimmen mitgeteilt, dass im Bereich der hinter dem Plangebiet liegenden Kreuzung der abfließenden „Jarpenbeek“ mit den Gleisanlagen zusätzlich eine lokale Biberpopulation für einen dauerhaften Rückstau sorgt. Dieser führt dazu, dass die davor liegenden an die „Jarpenbeek“ angeschlossenen Flächen immer ereignisbezogen überflutet werden. Aus diesem Grund wird die zusätzliche gedrosselte Einleitung des Regenwassers aus dem betreffenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 als kritisch betrachtet. Dementsprechend ist im weiteren Planverlauf ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, dass im Ergebnis die Auswirkungen auf die „Jarpenbeek“ sowie der schon im Rückstau liegenden Nachbargrundstücke bewertet. Des Weiteren sind auch Varianten zur technischen Umsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens zu diskutieren, um Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder des Grundwassers zu vermeiden.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß der Ersatzbaustoffverordnung zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind derzeit nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu besorgen. Bei Erschließungsarbeiten können kontaminierte Böden anfallen, die entsprechend ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist im Fall des Auftretens kontaminierter Böden zu benachrichtigen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfall-besitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen ge-

schaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 *Baudenkmale*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale bekannt.

9.2 *Bodendenkmale*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	28.176 m ²
Sondergebiet „Einzelhandel“:	10.700 m ²
Grünfläche:	10.800 m ²
Abwasserbeseitigung RRB:	5.160 m ²
Verkehrsflächen	1.516 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten“ (PHX) ist 1. Laut Punkt 2.1 der HzE entspricht dies dem Biotopwert 1,5. Die Wertstufe für „Verstädtertes Dorfgebiet“ (ODV) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert PHX (13.2.1): = **1,5**

Biotopwert OIG (14.8.2): $1 - 0$ (Versiegelungsgrad 80%) = **0,2**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Zur Ermittlung des Lagefaktors wird der Abstand zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Abstand zu Störquellen, in diesem Fall Siedlungs- und Gewerbestandorte, sowie der Bundesstraße und Gleise beträgt zwischen unter 100 m. Daraus ermittelt sich ein Lagefaktor von **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Bio- toptyp	Fläche des be- ein- trächt- igten Biotops in m ²	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
13.2.1 - PHX	15.960	1,5	0,75	15.960 * 1,5 * 0,75	17.955
14.8.2 - OIG	10.700	0,2	0,75	10.700 * 0,2 * 0,75	1.605
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquiva- lente:					19.560

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Für die Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen wird zunächst die Wertstufe der betroffenen Biotope herangezogen. Sobald Biototypen mit einer Wertstufe von mindestens 3 mittelbar beeinträchtigt werden können, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Bei dem Vorliegenden Vorhaben sind keine Biotope betroffen, welche durch eine entsprechende Wertstufe (3) zur Berechnung herangezogen werden müssen.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die Vollversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu berücksichtigen. Vorliegend sind für Bauliche Anlagen und Anlagen zur Erschließung des Geltungsbereiches Vollversiegelungen im Umfang von etwa max. 80% (GRZ 0,80) des Geltungsbereiches $0,80 * 28.176 = 22.540,80$ m² notwendig. Somit fällt eine max. mögliche Vollversiegelung von 22.540,80 m² abzüglich der schon versiegelten Flächen (80% des ehemaligen Betriebsgeländes des Handwerksbetriebes von 10.800 m² = 8.640 m²) an.

Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	EFÄ= /Vollversiegelte Teil- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffs- flächen- äquivalen- te EFÄ
13.900	0,5	13.900 * 0,5	6.950
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalen- te:			6.950

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträch- tigung in m ²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunk- tionaler Kompensa- tionsbe- darf [m ² EFÄ]
19.560		0		6.950	26.510
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					26.510

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **26.510 Flächenäquivalenten** wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme kompensiert.

Im weiteren Planverfahren wird die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen im Geltungsbereich geprüft, um den Eingriff möglichst vorhabennah auszugleichen.

Anlagen

11. Gesonderte Anlage Ergebnisbericht faunistische Erfassungen vom 25.06.2020, Dipl. Landschaftsökologe Jens Berg“

12. GESONDERTE ANLAGE AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN VERLAGERUNG EINES LIDL-MARKTES IN GRIMMEN; TRIBSEESER STRAÙE VOM 04.04.2024 GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG