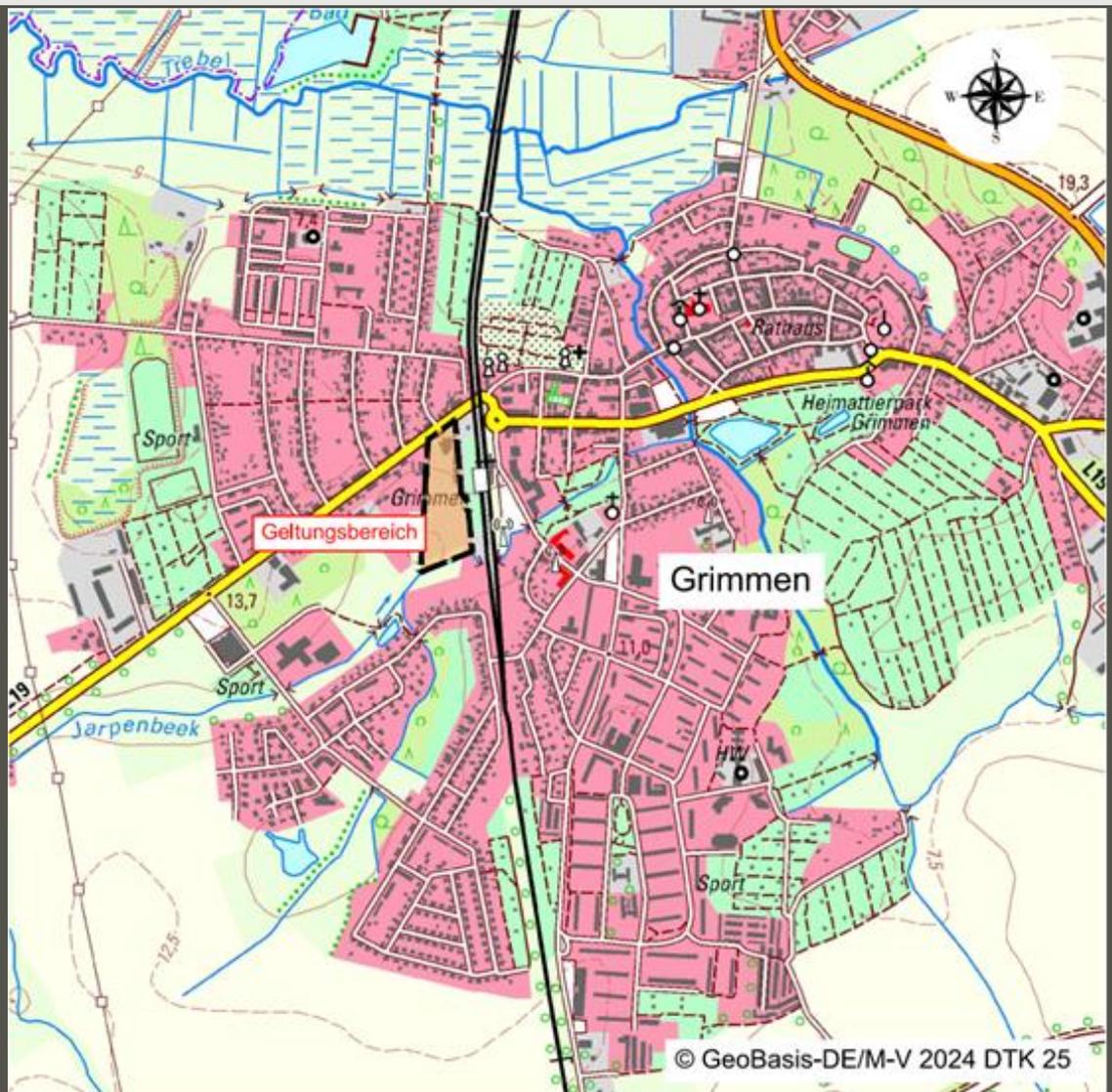


Stadt Grimmen
Bebauungsplan Nr. 26
„Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Straße an
der Bahn“



Begründung
April 2025

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	4
2. Grundlagen der Planung	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Planungsgrundlagen	7
3. Räumlicher Geltungsbereich	8
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	8
5. Beschaffenheit des Plangebietes	11
6. Inhalt des Bebauungsplans	14
6.1 Städtebauliches Konzept	14
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.4 Umweltprüfung	20
6.5 Verkehr	25
7. Immissionsschutz	26
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	27
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	27
8.2 Gewässer	27
8.3 Telekommunikation	28
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	28
8.5 Brandschutz	29
9. Denkmalschutz	30
9.1 Baudenkmale	30
9.2 Bodendenkmale	30
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	31
11. Anlagen (inkl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung)	39
Anlage 01. Gesonderte Anlage Ergebnisbericht faunistische Erfassungen vom 25.06.2020, Dipl. Landschaftsökologe Jens Berg“	39
Anlage 02. Gesonderte Anlage Umweltbericht vom 05.11.2024, Gutachter für Artenschutz Stephan Fetzko“	39
Anlage 03. Gesonderte Anlage Artenschutzfachbeitrag vom 05.11.2024, Gutachter für Artenschutz Stephan Fetzko“	39
Anlage 04. Gesonderte Anlage Auswirkungsanalyse Zur geplanten Verlagerung eines LIDL- Marktes in Grimmen; Tribseeser Straße vom 04.04.2024 Gesellschaft Für Markt- und Absatzforschung.	39
Anlage 05. Gesonderte Anlage Hydrogeologisches Gutachten vom 23.10.2024, Dipl. Hydrogeolog. D. Sacharowa	39

Anlage 06. Gesonderte Anlage Lärmschutzgutachten vom 18.12.2024, Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz A. Jacobs	39
Anlage 07. Gesonderte Anlage Lageplan Baumfällungen	39

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 „Tribseeser Vorstadt“ im Westen der Stadt Grimmen. Mit der Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal an der Tribseeser Straße kann der mit der Aufgabe der Nutzung einhergegangene 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 zu einem Backshop mit Cafébetrieb 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 Tribseeser 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. Im Rahmen einer Nachnutzung ist geplant, dass dieser Standort mit der vorhandenen Gebäudestruktur, den zugehörigen Außenanlagen und der verkehrlichen Infrastruktur zukünftig als Einzelhandelsbetrieb mit einem abweichenden Sortiment 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 Tribseeser 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 „Tribseeser Vorstadt“ der Stadt Grimmen zuzuordnen. Des Weiteren kann mit der Standortwahl auch die fußläufige Versorgung des Wohngebiets 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.

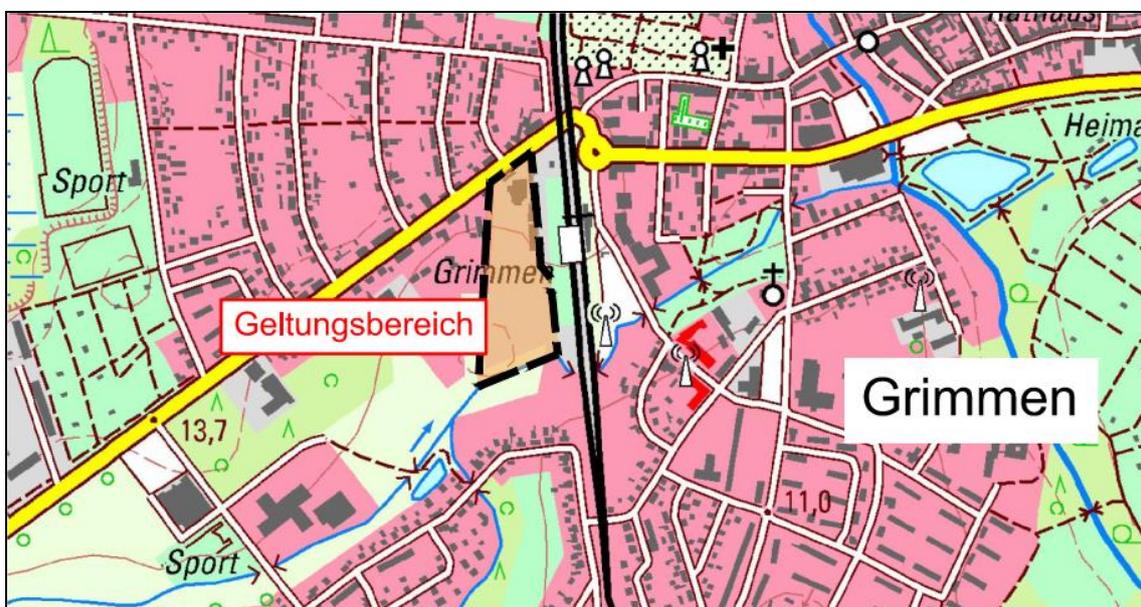


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf vom 15.05.2024 bis zum 28.06.2024 veröffentlicht und die Behörden mit Schreiben vom 02.05.2024 beteiligt.

Die Planung berührt die Betriebsflächen der ehemaligen Produktionsgesellschaft Handwerk Grimmen mbH.

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **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 der Flur 8 sowie 182/4 (teilw.) 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 Nahversorgungsstandort 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 öffent-

lichen 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 festgestellt."

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 31.07.2024, stehen der vorliegenden Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

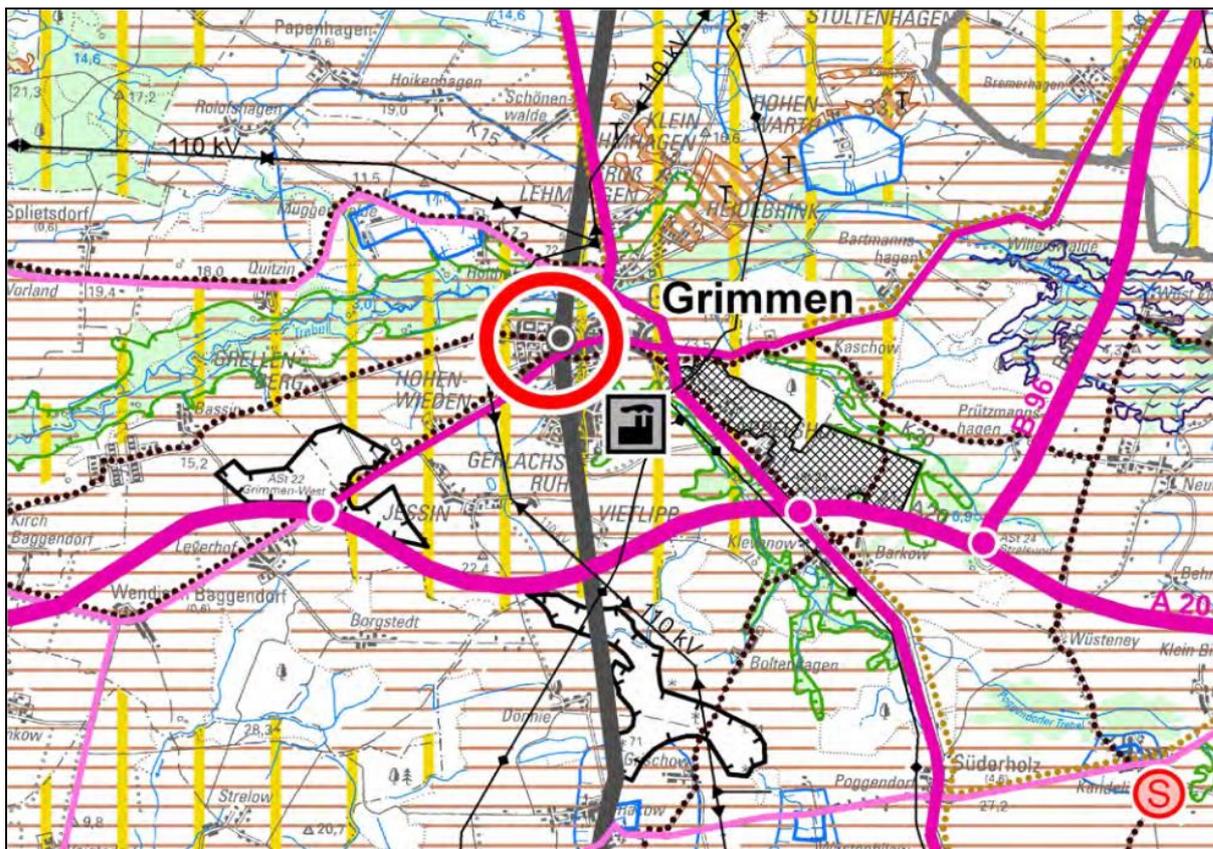


Abbildung 2: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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 östlich 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. 3 BauNVO 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 02.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

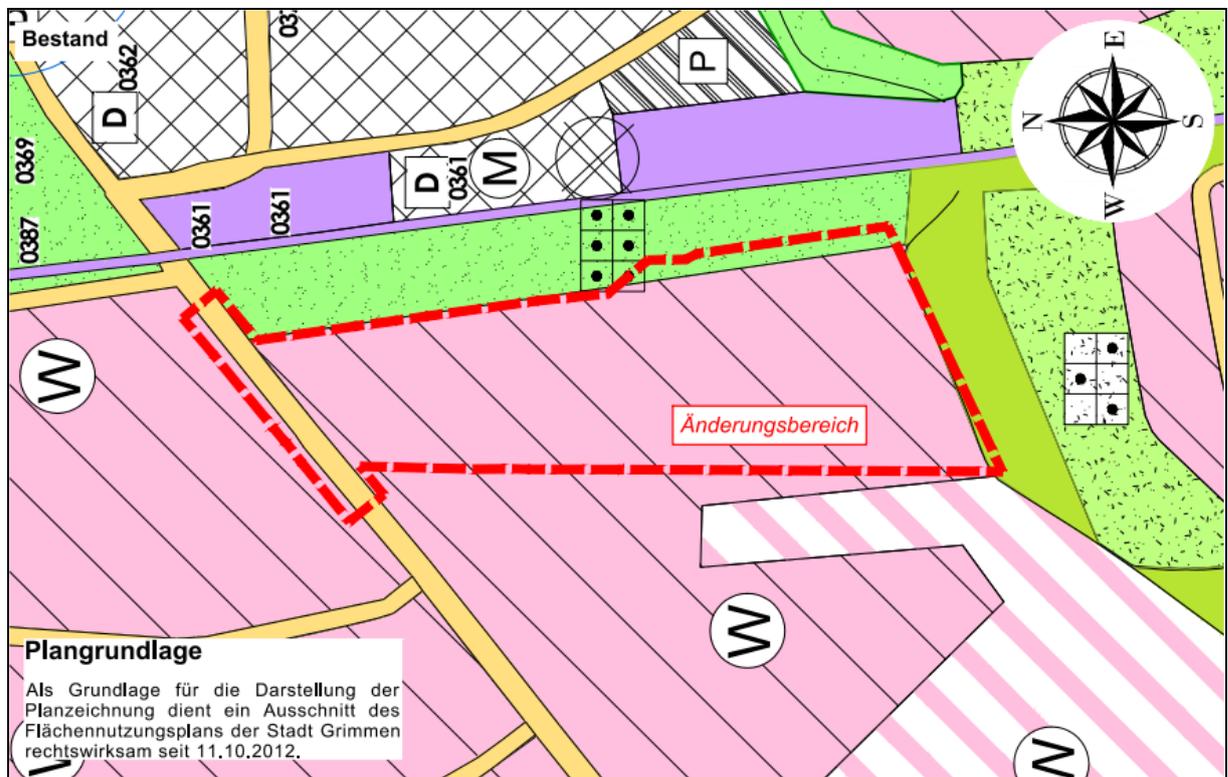


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 11.10.2012, der Änderungsbereich ist rot gestrichelt markiert

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände eines ehemaligen gewerblichen Handwerksbetriebes, der seit Jahren seine Geschäftstätigkeit am Standort aufgegeben hat. Das Planungsgrundstück war bereits schon vor dem Jahre 1990 im Eigentum der PGH Bau (Produktionsgenossenschaft Hochbau), danach Produktionsgesellschaft Handwerk mbH. Das Gewerbe wurde im Jahr 2010 abgemeldet. Es erfolgte der Verkauf des Grundstückes und die Stadt Grimmen bemühte sich seither stets um eine Nachnutzung. Mit dem 19.04.2011 wurde der Bebauungsplan Nr.15 „Wohngebiet an der Tribseeser Straße“ rechtskräftig. Dieser ist jedoch nie umgesetzt worden, da eine Wohn-bebauung auf dem Grundstück sich nicht rentierlich darstellen ließ. Der jahrelange Leerstand der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die fehlende Nutzung führten zu einem städtebaulichen Missstand.

Die Planung kann somit keiner bestehenden Nutzung entgegenstehen. Ein Eingriff in das bestehende Baurecht kann auch ausgeschlossen werden, da bereits der Eigentümer und Inhaber des Baurechts (rechtswirksamer Bebauungsplan) das Grundstück abermals veräußert hat. Das Plangebiet 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, dass direkt auf der Flur- und Grundstücksgrenze zum Plangebiet liegt und erhalten werden muss. An dieses Gebäude grenzt von der Plangebietsseite aus ein eingeschossiges Gebäude, dass 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 ehemaligen Betriebsgelände und dem Graben Nr.31 Jarpenbeek befindet sich noch eine Grünfläche, auf der sich im Laufe der Jahre auch ein unkontrollierter wilder Bewuchs entwickelt hat. (siehe **Abbildung 5**)

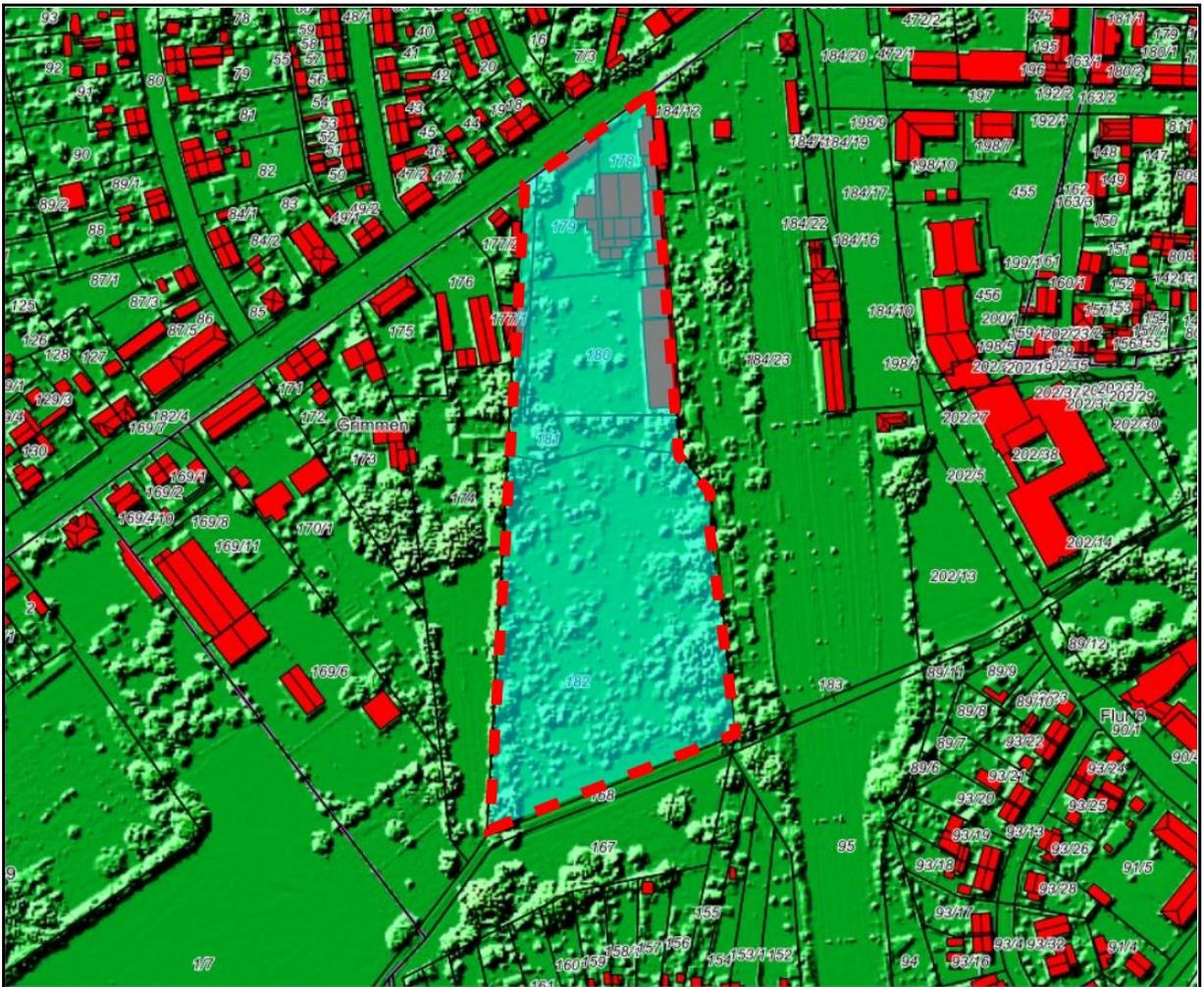


Abbildung 5: Luftbildauszug mit 3D-Gebäudekubaturen, der Planungsraum ist rot gestrichelt gekennzeichnet Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Im Geltungsbereich befinden sich keine **gesetzlich geschützten Biotope**, **Trinkwassersfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

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.

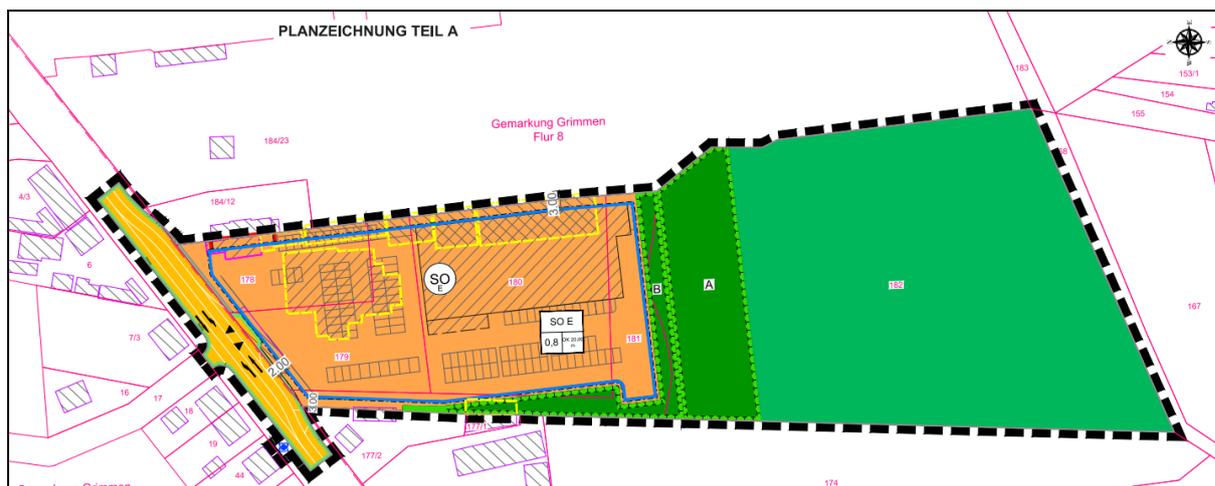


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der zukünftigen Bebauung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Tribseeser Straße (L19).

Die eigens für das vorliegende Vorhaben durchgeführte Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lidl-Marktes in Grimmen, Tribseeser Straße, kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im gesamten Einzugsgebiet mit max. 5 – 6 % auf einem verträglichen Niveau liegen.

Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben ist demnach nicht zu erwarten. Für das Gesamtvorhaben konnte nachgewiesen werden, dass die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Insgesamt sind damit schädli-

che städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das wesentliche Planungsziel ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters inklusive 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 bis zu 1550 m² soll im vorderen Teil des Planungsraumes errichtet und betrieben werden. Der Backshop mit Cafébetrieb soll mit einer Verkaufsfläche von maximal 80m² in das schon vorhandene Gebäude integriert werden. Die notwendigen Kundenparkplätze werden westlich und nördlich des Lebensmitteldiscountermarktes 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 20 m ab OK über NHN im Bezugssystem DHHN 2016, sowie zur Grundflächenzahl.

Die Festsetzung zu zulässigen Einzelhandelssortimenten mit Ausrichtung an die im Einzelhandelskonzept der Stadt Grimmen genannten Sortimente (Abbildung 7: Sortimentsliste Einzelhandel Grimmen), sowie zu zusätzlich zulässigen Gastronomie- und Versorgungsbetrieben soll gewährleisten, dass sich in dem geplanten Sondergebiet Verkaufsflächen etablieren, die tatsächlich die Versorgung der Einwohner mit Konsumgütern des alltäglichen Bedarfs sicherstellen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren - Spielwaren - Bekleidung, Wäsche - Schuhe, Lederwaren - Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Lampen, Leuchten - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik - Antiquitäten - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Uhren, Schmuck - Parfümeriewaren - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) - Optik, Akustik - Fahrräder / Zubehör - Musikalien, Musikinstrumente - Zeitschriften, Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung und zoologischer Bedarf - Baumarkt- und Gartenmarktbedarf - Eisenwaren und Werkzeuge - Farben, Lacke, Tapeten - baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Sportgroßgeräte - Kinderwagen, Autokindersitze - Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung, Gartenmöbel - Teppiche, Bodenbeläge - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Reitsportartikel, Jagdbedarf - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) und Matratzen
davon nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Gesundheits- und Körperpflegeartikel - Schnittblumen 	
GMA-Empfehlungen 2020	

Abbildung 7: Sortimentsliste Einzelhandel Grimmen

Die Beschränkung der betriebsbezogenen Verkaufsfläche erfolgt, um ein ortsübergreifend branchenübliches Kontingent an Verkaufsfläche für Neuplanungen nicht zu übertreffen und sich an den Zielen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Grimmen auszurichten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich vornehmlich nach der Kulisse der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets.

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. 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 (Lebensmittelmärkten) für die Nahversorgung. Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen betriebsbezogenen Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m². Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von Grimmen, also der übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente, darf dabei 200 m² nicht überschreiten. Zulässig sind darüber hinaus Backshops mit Cafébetrieb auf einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m².*
- 1.1.2. Werbepylonen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.3. Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 20 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung A soll der Bestand an Siedlungsgehölzen in seinem bereits vorhandenen Bestand erhalten bleiben.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.2.1 Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Siedlungsgehölz zu erhalten.

1.2.2 Die in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Freifläche zur Pflanzung von Bäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses M-V zu entwickeln.

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 wurde deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter für den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung und im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes nicht festgestellt wurde.

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 im Zuge der Planung durchgeführte Umweltprüfung beurteilt die Wirkung des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung aus dem vorliegenden Umweltbericht konnte eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter für den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen nicht festgestellt werden.

Artenschutz

Um die Artenschutzrechtliche Zulässigkeit für die vorliegende Planung zu prüfen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags wurde umfassend geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen gewährleistet werden kann. Ziel war es, die rechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der europäischen Naturschutzrichtlinien einzuhalten, insbesondere hinsichtlich der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dabei wurden die zu erwartenden projektbedingten Wirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt detailliert dargelegt. Planungsrelevante Arten wurden durch eine Kombination aus Habitatanalysen und Übersichtsbegehungen im Gelände ermittelt. Der Fokus lag insbesondere auf den potenziell betroffenen Artengruppen:

- Vögel (Brutvögel): Prüfung der Brutplätze und Lebensräume, einschließlich möglicher Störungen durch das Vorhaben.
- Säugetiere (Fledermäuse): Untersuchung potenzieller Quartiere und Jagdhabitats, die durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

- Reptilien: Analyse der Lebensräume und Wanderbewegungen, insbesondere zur Vermeidung von Kollisionen und Tötungsgefahr.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass für die im Plangebiet nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der gesetzlich streng geschützten Arten in Deutschland sowie der europäischen Vogelarten keine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt, vorausgesetzt, dass die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist zwingend erforderlich, um den vorsorgenden Biotop- und Artenschutz sicherzustellen und die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Eine kontinuierliche Überwachung sowie eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden sichern darüber hinaus eine ökologisch verträgliche Durchführung des Vorhabens.

Im Ergebnis des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der genannten Schutzmaßnahmen (Artenschutzfachbeitrag, Kapitel 4.1, Tabelle 2) die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden und das geplante Bauvorhaben im Einklang mit den Bestimmungen des Naturschutzrechts realisierbar ist.

Im Zuge der Erteilung der Naturschutzgenehmigung von den Verboten zum gesetzlichen Gehölzschutz: Fällung von Bäumen und Abrissvorhaben zur Vorbereitung Neubau eines Einzelhandelsmarktes in Grimmen, mit Zeichen 554.202.03.70252.25 vom 14.02.2025 hier: Fällgenehmigung zum Zwecke der Baufeldfreimachung, wurden darüber hinaus noch Auflagen zu FCS-Maßnahmen erteilt. Darunter versteht man Maßnahmen, die in erster Linie der allgemeinen Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes einer Population an Organismen dienen, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort nicht zu realisieren ist (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Um die Berücksichtigung dieser Auflagen zur Umsetzung der genannten FCS-Maßnahmen hervorzuheben, wurden diese als Festsetzungen aufgenommen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.3.1 Es sind 6 Schwalbenkästen im Untersuchungsgebiet, vorzugsweise an Bestands- oder neu geplanten Gebäuden zu planen und aufzuhängen.

1.3.2 Pro festgestelltem Quartier sind zwei geeignete Fledermauskästen (z. B. Spaltenquartiere aus Holzbeton) bereitzustellen und in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde an geeigneten Standorten im Untersuchungsgebiet zu installieren. Die Ersatzquartiere sind in der Nähe der ursprünglichen Quartiere oder in ökologisch geeigneten Bereichen, wie an bestehenden oder der Störung

der bestehenden Quartiere bereitzustellen. Die Installation erfolgt in einer Höhe von mindestens 3 bis 5 Metern, an möglichst sonnigen und störungsarmen Standorten. Die Ersatzquartiere sind mindestens vier Wochen vor dem Abriss oder der Störung der bestehenden Quartiere bereitzustellen. Die Fledermauskästen müssen aus witterungsbeständigem Material, vorzugsweise Holzbeton, gefertigt sein und den Vorgaben der Fledermausarten hinsichtlich Spaltbreite, Tiefe und Temperaturstabilität entsprechen. Die Annahme der Ersatzquartiere ist nach Installation und während der Bauphase durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Bei Bedarf sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu ergreifen.

1.3.3 Sollten bei der artenschutzrechtlichen Nachkontrolle vor Maßnahmenbeginn Vogelnester gefunden werden, ist der Verlust dieser Brutstätten rechtzeitig und im Verhältnis 1:3 durch die Bereitstellung von Ersatznistmöglichkeiten auszugleichen. Pro festgestelltem Nest sind drei geeignete Nisthilfen (z. B. Halbhöhlen, Vollhöhlen oder spezifische Artenkästen) zu schaffen und an geeigneten Standorten zu installieren. Die Auswahl der Nisthilfen erfolgt nach den artspezifischen Anforderungen der vorgefundenen Vogelarten. Die Ersatznistplätze sind möglichst in der Nähe der ursprünglichen Niststandorte oder in ökologisch geeigneten Bereichen zu installieren, beispielsweise an Bestandsbauten, neu geplanten Gebäuden oder geeigneten Bäumen. Eine Anbringung in sicherer Höhe (mindestens 3 Meter) und an störungsarmen, geschützten Standorten ist erforderlich. Die Installation der Ersatznistmöglichkeiten erfolgt mindestens vier Wochen vor Beginn der bau- oder abbruchbedingten Störung der bestehenden Niststandorte.

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.

Eine erste Fällgenehmigung gesetzlich geschützter Bäume wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.02.2025 (AZ:554.202.03.70252.25) genehmigt.

Die über diese Fällgenehmigung hinaus zur Fällung beantragten Bäume werden gesondert, direkt im Anschluss zum Fällungs- und Kompensationskontingent aus der oben genannten Genehmigung, behandelt.

Eine Übersicht der Planungen zu Baumfällungen im Geltungsbereich findet sich in Kapitel 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

6.5 Verkehr

Für die Erschließung des Plangebietes wurde aufgrund der komplexen Verkehrssituation der am Plangebiet anliegenden Landesstraße L19 (Tribseeser Straße) und der auf der gegenüber dem Plangebiet einmündenden Flittnerstraße sowie dem in ca. 100m östlich gelegenen Bahnübergang (Knoten L19 mit Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG) eine Verkehrsplanung vorab in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis dieser Verkehrsplanung wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauautorität (SBA Stralsund) und der Stadt Grimmen festgelegt, dass für die Anbindung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ ein Ausbau der L19 im Bereich der Grundstückszufahrt erfolgen muss (siehe **Abbildung 8**).

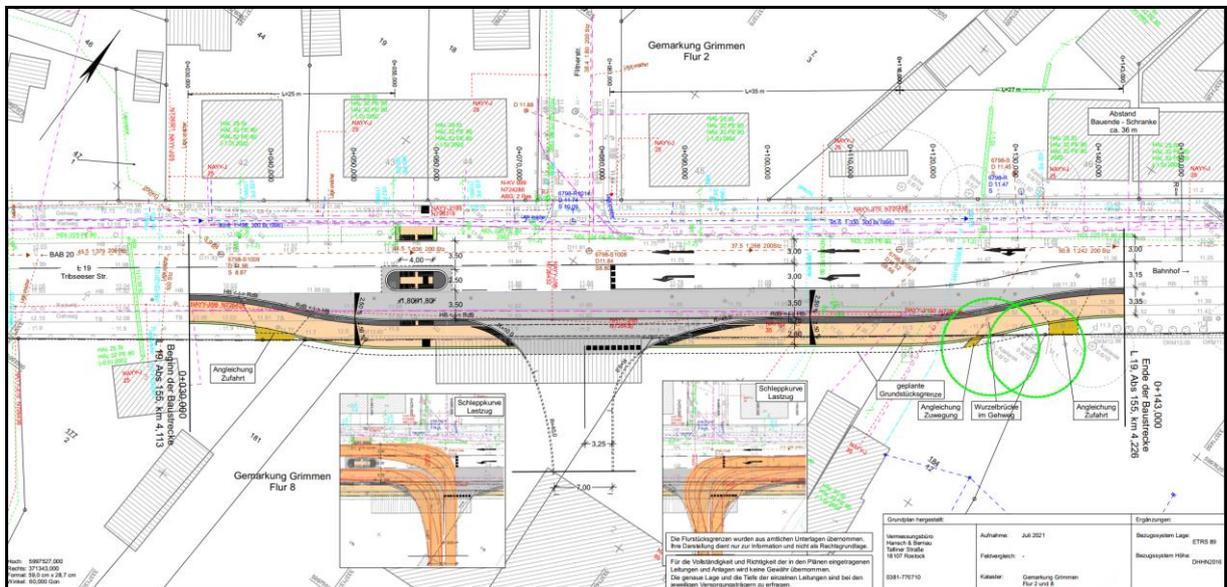


Abbildung 8: Lageplan der Verkehrsplanung für die Fahrbahnaufweitung und Zufahrt zum Plangebiet; VEAPLAN Verkehrsplanung, Charles-Darwin-Ring 4, 18059 Rostock

Für diese Erschließungssituation ergibt sich somit ein Änderungserfordernis. Dementsprechend ist der zu ändernde Bereich der L19 mit in das Plangebiet integriert worden. Die Aufstellungslänge für die Linksabbiegerspur wird auf 30 m Länge geplant.

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 auszuschließen, 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.

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.

Um die möglichen Auswirkungen von Schallimmissionen zu prüfen, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt. Das Fazit des Gutachtens kommt zu folgendem Schluss: **„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel“ bestehen aus Schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“**

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.

Die hydrologischen Verhältnisse vor Ort erfordern zusätzliche Bemühungen, um Überschwemmungserscheinungen vorzubeugen.

Daher wurde, um die Versickerungsleistung des Bodens zu prüfen und entsprechend empfohlene Versickerungssysteme in Erfahrung zu bringen, ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Ausgerichtet am Ergebnis des Gutachtens wird daher eine adäquate Muldenversickerung im Plangebiet avisiert. Damit wird auch dem Problem der Gefährdung von angrenzenden Grundstücken durch auf dem Plangebiet anfallendem Regenwasser vorgegriffen. Das Anlegen entsprechender Versickerungsmulden ist auf der Maßnahmenfläche A vorgesehen. Die Mulden werden dabei so zwischen den vorhandenen Bäumen angelegt, dass dafür keine Bäume gefällt werden müssen und die ökologische Funktionstüchtigkeit der Maßnahmenfläche der Ausprägung Siedlungsgehölz erhalten bleibt. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Ergebnis vollumfänglich im Geltungsbereich versickert werden.

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 befürchten. 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 geschaffen. 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).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist bei eingeschossigen Gebäuden in Gewerbegebieten ein Löschwasserbedarf (Objektschutz) von 48 m³/h ausreichend. Es ist grundsätzlich eine Brandausbreitung zur benachbarten Bebauung ausgeschlossen, da die Abstände zu den benachbarten Gebäuden sehr groß sind und das geplante Gebäude freistehend und aus massiven Baustoffen hergestellt wird.

Den Löschwasserbedarf von 48m³/h stellt den, durch die Gemeinde zur Verfügung zu stellenden, Grundschutz dar. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich im Bereich der Tribseeser Straße 47 (8798-W114) und kann Löschwassermenge von 30 m³/h bereitstellen. Ein weiterer Hydrant befindet sich in der Nähe der Grellenberger Straße 91 (104-HYU 109). Dieser Hydrant stellt die geforderten 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung (siehe: Stellungnahme des *Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen* vom 10.06.2024 sowie vom 06.08.2024).

Resultierend wird der gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW bereitzustellende Objektschutz von 48 m³/h an Löschwasser durch den über die anliegenden Hydranten bereitgestellten Grundschutz gleichermaßen abgedeckt.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

Auch laut Stellungnahme der Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024, sind im vorliegenden Plangebiet keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.

9.2 Bodendenkmale

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

Auch laut Stellungnahme der Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024 und Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 03.06.2024, sind im vorliegenden Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die Stellungnahme vom 27.06.2024 kommt im Bezug auf Bau und -Bodendenkmale zu dem Schluss, dass die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend sind.

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:	28.190 m ²
Verkehrsfläche:	1.516 m ²
Sondergebiet „Einzelhandel“:	9216 m ²
Maßnahmenfläche A:	2.465 m ²
Maßnahmenfläche B:	1.497 m ²
Flächen für Wald	13.496 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

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

Biotopwert PWX (13.1.1): = **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 Gewerbebestände, sowie der Bundesstraße und Gleise beträgt unter 100 m. Daraus ermittelt sich ein Lagefaktor von **0,75**.

Für Flächen, die in einem Abstand von 100 bis 625 m zu vorhandenen Störquellen liegen, ergibt sich davon abweichend ein Lagefaktor von **1**.

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

Bio- toptyp	Fläche des be- ein- träch- tigten 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	3.982	1,5	0,75	3982 * 1,5 * 0,75	4.480
13.1.1. PWX	753	1,5	0,75	753 * 1,5 * 0,75	848
13.1.1 PWX	1.060	1,5	1,00	1.060 * 1,5 * 1,00	1.590
14.8.2 - OIG	8.899	0,2	0,75	8.899 * 0,2 * 0,75	1.335
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquiva- lente:					8.253

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 Geltungsbe-

reiches $0,80 * 10.713 = 8.571 \text{ m}^2$ notwendig. Somit fällt eine max. mögliche Vollversiegelung von 8.571 m^2 an.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m^2	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
8.571	0,5	$8.571 * 0,5$	4.286
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			4.286

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotopbeseitigung in m^2	+	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m^2	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m^2	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m^2 EFÄ]
8.253		0		4.286	12.539
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m^2 EFÄ:					12.539

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Zu 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die HzE MV bietet in der vorliegenden Planung keine Maßnahmen an, die im Einklang mit den vorgesehenen Nutzungen stehen.

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **12.539 Flächenäquivalenten** wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme aus der Landschaftszone 2, „Vorpommersches Flachland“, kompensiert.

Für den Gesamtumfang der **12.539 Flächenäquivalente** liegt bereits ein Angebot eines Ökokontoanbieters vor.

Einzelbaumfällung und Kompensation

Für Abbruch Bereits genehmigt:

Im Rahmen der vorbereitenden Abbrucharbeiten wird die Fällung mehrerer Einzelbäume im Bereich des Sondergebiets Einzelhandel nötig werden.

Nachfolgend sind die in der Naturschutzgenehmigung von den Verboten zum gesetzlichen Gehölzschutz: Fällung von Bäumen und Abrissvorhaben zur Vorbereitung Neubau eines Einzelhandelmarktes in Grimmen, mit Zeichen 554.202.03.70252.25, hier: Fällgenehmigung mit Datum vom 14.02.2025 bereits enthaltenen, gesetzlich geschützten Einzelbäume tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle 1: Genehmigte Baumfällungen

Baum Nr.	Baumart	Umfang	Kompensation
05	unbekannt	100	1:1
06	unbekannt	100	1:1
08	unbekannt	100	1:1
12	unbekannt	100	1:1
13	unbekannt	100	1:1
15	unbekannt	100	1:1
16	unbekannt	100	1:1
17	unbekannt	100	1:1
18	unbekannt	100	1:1
20	unbekannt	100	1:1
25	Birke	100	1:1
32	Birke	100	1:1
33	unbekannt	100	1:1
34	unbekannt	125	1:1
35	unbekannt	125	1:1
36	unbekannt	125	1:1
38	unbekannt	125	1:1
43	Birke	100	1:1

46	Birke	125	1:1
47	Birke	100	1:1
49	Birke	100	1:1
74	unbekannt	100	1:1

Summe:

22

Kompensation:

Gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Eingriffe in geschützten Baumbestandausgleichspflichtig. Entsprechend § 15 Abs. 7 richtet sich der Ausgleich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Danach beträgt das Kompensationsverhältnis für einen beseitigten Einzelbaum mit einem Stammumfang ab 100 bis 150 cm 1:1; größer 150 bis 250 cm 1:2 und größer 250 cm 1:3. Abgestorbene Bäume sind nicht kompensationspflichtig.

Somit ergab sich im vorliegenden Fall eine Kompensationsverpflichtung zur Pflanzung von 22 Bäumen.

Entsprechend der Abstimmung zwischen Antragsteller und Unterer Natur-schutzbehörde soll die Kompensation durch **Pflanzung von 17 Bäumen** im Umfeld des geplanten Lidl-Marktes, gemäß Lageplan (Abbildung 9: Lageplan **Neupflanzungen**) stattfinden.

Die für diese Anpflanzungen bestimmten Flächen wurden in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche B übernommen.

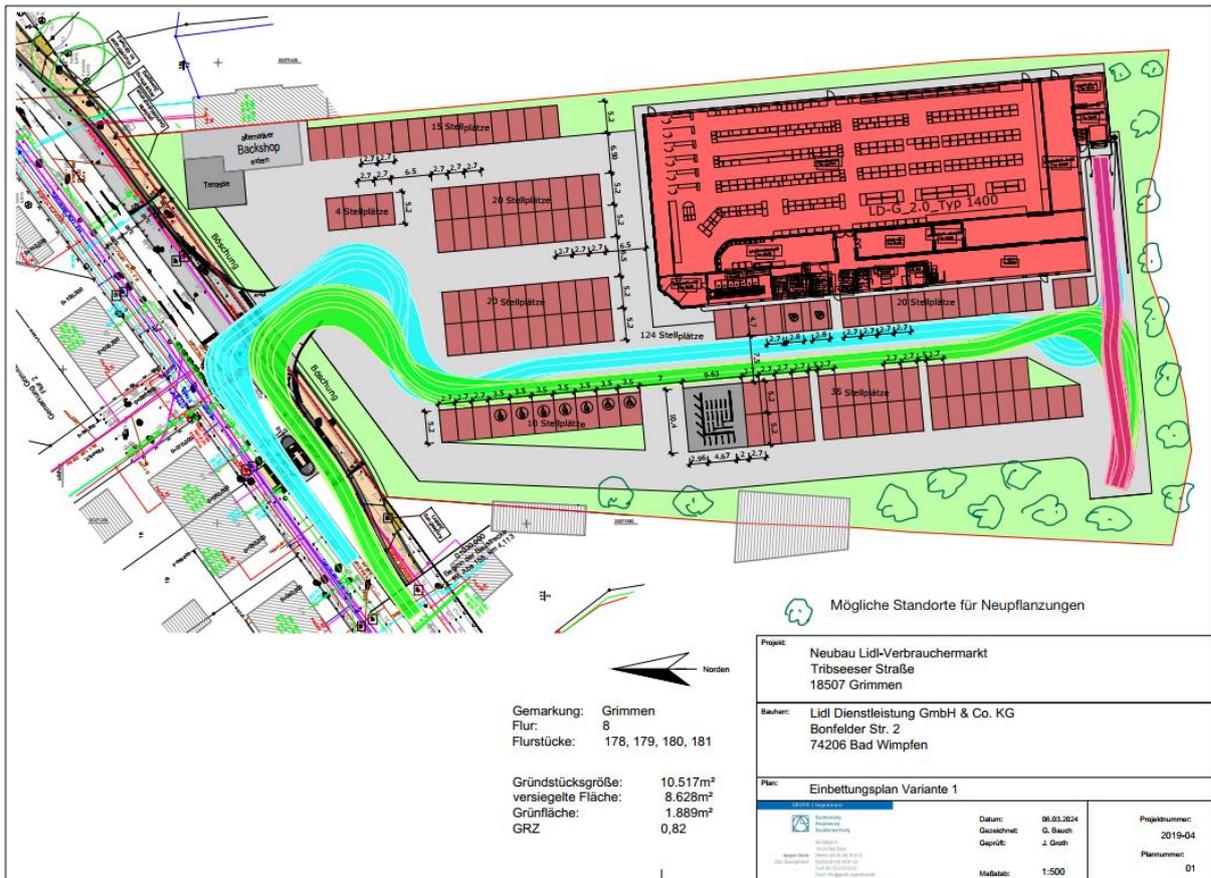


Abbildung 9: Lageplan Neupflanzungen

Für **weitere 5 Bäume** ist entsprechend der Abstimmung zwischen Antragsteller und Unterer Naturschutzbehörde die **Kompensation durch Baumerersatzgeld erfolgt**. Bei Fehlen geeigneter Pflanzstandorte kann eine Ausnahme von der Pflanzpflicht erlassen werden und die Auflage zur Zahlung einer Ausgleichszahlung erfolgen.

Damit sind für 5 Bäume eine Ausgleichszahlung von 950,00 € für jeden zu pflanzenden Baum, also insgesamt in Höhe von 4.750,00 € geleistet worden.

Laut Genehmigungsschreiben der unteren Naturschutzbehörde (Zeichen 554.202.03.70252.25) können durch diese Kompensationsleistungen die geplanten Eingriffe in den geschützten Baumbestand laut Genehmigung ausgeglichen werden. Die Kompensationsplanung zu den im genannten Dokument beantragten Bäumen ist damit geleistet worden.

Darüber hinaus wurden folgende geschützte Einzelbäume bereits zur Fällung beantragt:

Tabelle 2: Darüber hinaus beantragte Baumfällungen

Baum Nr.	Baumart	Umfang	Kompensation
63	unbekannt	225	1:2
64	Birke	175	1:2
65	Linde	125	1:1
67	Birke	175	1:2
68	Birke	175	1:2
69	Linde	125	1:1
70	Linde	200	1:2
100	Birke	175	1:2
102	unbekannt	100	1:1
104	unbekannt	100	1:1
105	unbekannt	100	1:1
106	unbekannt	175	1:2
108	unbekannt	100	1:1
109	unbekannt	100	1:1
111	unbekannt	125	1:1
112	unbekannt	100	1:1
114	unbekannt	100	1:1
115	unbekannt	100	1:1
120	unbekannt	100	1:1
122	unbekannt	100	1:1
124	unbekannt	100	1:1
125	unbekannt	125	1:1
127	unbekannt	100	1:1
128	unbekannt	100	1:1
129	unbekannt	100	1:1
131	unbekannt	100	1:1
133	unbekannt	100	1:1

134	unbekannt	100	1:1
137	unbekannt	125	1:1

Summe:**29**

Der Eingriff in die in Tabelle 2 aufgeführten insgesamt 29 Einzelbäume kann je nach Variante beispielsweise durch Pflanzung von 36 Einzelbäumen oder alternativ, im Falle einer Vereinbarung zur Zahlung eines Baumersatzgeldes, durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 28.880,00 € ausgeglichen werden. Abweichend von diesen Beispielrechnungen sind auch Varianten, welche Kombinationen von Pflanzungen und Zahlungen vorsehen, möglich. Generell gilt, dass die Kompensation mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und abschließend genehmigungsfähig ein muss.

11. Anlagen (inkl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung)

Anlage 01. Gesonderte Anlage Ergebnisbericht faunistische Erfassungen vom 25.06.2020, Dipl. Landschaftsökologe Jens Berg“

Anlage 02. Gesonderte Anlage Umweltbericht vom 05.11.2024, Gutachter für Artenschutz Stephan Fetzko“

Anlage 03. Gesonderte Anlage Artenschutzfachbeitrag vom 05.11.2024, Gutachter für Artenschutz Stephan Fetzko“

Anlage 04. Gesonderte Anlage Auswirkungsanalyse Zur geplanten Verlagerung eines LIDL-Marktes in Grimmen; Tribseeser Straße vom 04.04.2024 Gesellschaft Für Markt- und Absatzforschung.

Anlage 05. Gesonderte Anlage Hydrogeologisches Gutachten vom 23.10.2024, Dipl. Hydrogeolog. D. Sacharowa

Anlage 06. Gesonderte Anlage Lärmschutzgutachten vom 18.12.2024, Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz A. Jacobs

Anlage 07. Gesonderte Anlage Lageplan Baumfällungen