

Stadt Grabow

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“

AUSWERTUNG

der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 19. April 2024 mit Frist bis zum 24. Mai 2024

und

der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 10. Juni 2024 bis 10. Juli 2024

Mit Schreiben vom 19. April 2024 sind 34 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 24. Mai 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 8 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ in der Fassung vom 13. Februar 2024 wurde in der Zeit vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 10. Juli 2024 öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung 2 Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

A Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen der Behörden

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
101	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	22.5.2024
104	Landkreis Ludwigslust-Parchim	24.5.2024
200	Landesbehörden Mecklenburg-Vorpommern	
201	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	-
203	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-
206	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3 Autobahn	-
207	Straßenbauamt Schwerin	-
210	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	8.5.2024
212	Polizeiinspektion Ludwigslust	-
400	Versorgungsunternehmen	
401	Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim	-
402	Abwasserzweckverband Fahlenkamp	22.4.2024
407	GASCADE Gastransport GmbH	7.5.2024
413	Handwerkskammer Schwerin	-
414	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	21.5.2024
500	Vereine und Verbände	

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
503	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband M-V e.V.	-
504	Naturschutzbund Deutschland	-
600	Nachbargemeinden	
602	Gemeinde Balow	-
603	Gemeinde Brunow	-
604	Gemeinde Dambeck	-
605	Gemeinde Eldena	-
606	Gemeinde Gorlosen	-
607	Gemeinde Karstädt	-
608	Gemeinde Kremmin	-
609	Gemeinde Muchow	-
610	Gemeinde Milow	-
611	Gemeinde Möllenbeck	-
612	Gemeinde Prislich	-
613	Gemeinde Zierzow	-
614	Stadt Ludwigslust	-
615	Amt Neustadt-Glewe	13.5.2024
616	Amt Ludwigslust-Land	-

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
617	Amt Lenzen-Elbtalaue	22.4.2024
618	Amt Parchimer Umand	-
619	Amt Dömitz-Malliß	-
620	Gemeinde Karstädt (Brandenburg)	-

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn	Name	Datum der Stellungnahme
B1	Bürger/in	30.06.2024
B2	Bürger/in	10.07.2024

B Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101	Raumordnung	<u>Raumordnerische Bewertung</u> Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 02.06.2023 bewertet. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wurde. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher 2.000 m² auf nunmehr insgesamt 2.860 m². Es wurde ebenfalls auf Programmsatz 4.3.2 (4) ZLEP M-V hingewiesen, wonach zentrenrelevante Randsortimente innerhalb von Einzelhandels-großprojekten zulässig sind, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. In diesem Zusammenhang wurde die Stadt aufgefordert, diese Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu reduzieren und dies in den textlichen Festsetzungen des B-Plans zu verankern. Dieser Aufforderung ist die Stadt nachgekommen. <u>Bewertungsergebnis</u> Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. <u>Abschließende Hinweise</u> Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden. <i>Stellungnahme vom 02.06.2023:</i> „Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele <i>Zur Bewertung hat die Planungsanzeige zum o.g. Vorhaben der Stadt Grabow bestehend aus Planungskonzept, einer Übersichtskarte sowie die Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016 vorgelegen.</i> <i>Das Planungsziel besteht in der Neuaufstellung von einem</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aufforderung bezüglich der Sortimente der Verkaufsfläche des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nachgekommen ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der Hinweis zur Übersendung eines digitalen Exemplars des rechtskräftigen Planes wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<i>Lebensmittelvollversorger und einem Lebensmitteldiscounter im südlichen Stadtgebiet an der B 5 / Fliederweg. Mit den Ersatzneubauten soll auf ein moderneres Verkaufskonzept mit einer energetisch günstigeren Bauweise umgestellt werden. Neben der künftigen Verkaufsflächenerhöhung auf ca. 2860 m² sollen auch die Baugrenzen und die Grundflächenzahl geändert werden. Mit der Aufstellung des B-Plans wurde der Standort bereits als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. In das städtebauliche Konzept wird die Anbindung des Fahrradverkehrs integriert. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha.</i> <i>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow wird der Änderungsbereich bereits als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelvollversorger/Lebensmitteldiscounter“ dargestellt.</i> Raumordnerische Bewertung <i>Beim rechtskräftigen B-Plan wurde die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO bereits überschritten.</i> <i>Mit der geplanten Erweiterung der Lebensmitteleinzelhändler wird die Verkaufsfläche weiter erhöht. Gemäß Programmsatz 4.3.2 (4) Z LEP M-V sind Zentren relevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Daher sind diese Sortimente, die Grabower Liste gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016, auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu limitieren. Dieses ist mit einer Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans zu verankern.</i> <i>Bei der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Grabow sollen negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Im Einzelhandelskonzept wurde dies als eine übergeordnete Zielstellung formuliert.</i> Bewertungsergebnis <i>Wird die Verkaufsfläche für die Zentren relevanten Randsortimente begrenzt, ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</i> Abschließender Hinweis <i>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.“</i>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
104.1	Straßenverkehr	Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche der beiden SB-Märkte könnte seitens der Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich zugestimmt werden. Jedoch hat sich in Prüfung des Sachverhaltes herausgestellt, dass die jetzige Anbindung und Verkehrsregelung im Fliederweg einschließlich der Beschilderung rechtswidrig erfolgt bzw. ausgewiesen ist. Zu dieser Thematik gab es bereits Meldungen von Anwohnern sowie einen Hinweis des Polizeipräsidiums Rostock. Dies betrifft die vorhandenen Durchgangsverkehre sowie die Nichteinhaltung der Schrittgeschwindigkeit. Auch weist die Beschilderung in Teilen rechtliche Mängel auf. Ziel sollte daher im Verfahren sein, neben der Sicherung der geplanten Neubauten auch eine rechtmäßige öffentliche Anbindung umzusetzen. Festgestellter (relevanter) Bestand im Einzelnen: • Ab dem Abzweig von L 072 bis zum Beginn des Parkplatzes Binnung ist das gesamte Areal einschließlich der Parkplätze der SB-Märkte als verkehrsberuhigter Bereich (Vz 325) ausgewiesen. • Weiterhin sind in dem genannten Bereich mehrere Verkehrszeichen aufgestellt. • Es ist in Teilen ein baulicher Gehweg vorhanden. • Der Durchgangsverkehr von der L 072 zur Binnung / St. Pauli stellt im Vergleich mit dem Anwohnerverkehr eine für einen verkehrsberuhigten Bereich nicht vertretbare Größenordnung dar. • Eine Aufenthaltsfunktion auf der Straße ist nicht gegeben. Rechtsgrundlagen: Ein verkehrsberuhigter Bereich muss gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 42, zu den Zeichen 325.1 und 325.2 folgende Kriterien aufweisen (Auszug relevanter Vorgaben): • Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. • Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. • Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung von der Straßenverkehrsbehörde zugestimmt wird. Die weiteren Hinweise zum Fliederweg werden zur Kenntnis genommen. Der Fliederweg ist (räumlich und rechtlich) nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes. Parallel zum Bebauungsplanverfahren fand und findet jedoch eine intensive Abstimmung der Stadt Grabow mit der Straßenverkehrsbehörde statt, in deren Folge eine verkehrsrechtliche Lösung für den Fliederweg gefunden wird. Nach derzeitigem Stand der Abstimmung gibt es bisher keine Verkehrsberuhigung für den Fliederweg, sondern nur für die sogenannte Engstelle. Es bleibt die bisherige bzw. die jetzige Beschilderung von der Einfahrt in den Fliederweg. Von der Landesstraße aus wird dieser zu Beginn der Einengung versetzt. Keine Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann. Für die Auswahl der Gebiete für verkehrsberuhigte Bereiche sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Es kommen nur Straßen, Straßenzüge oder Straßen eines abgegrenzten Gebietes in Betracht, • die keinen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweisen • die baulich so gestaltet werden sollen, dass sie Durchgangsverkehr erschweren und sich deutlich von den übrigen angrenzenden Straßen unterscheiden • in denen das Wohnen die vorwiegende Nutzungsart ist oder in denen aus anderen Gründen die Aufenthaltsfunktion anzustreben ist <u>Bewertung und Abwägung:</u> Wie zuvor bereits erwähnt, besteht direkt gegen den Neubau und der damit einhergehenden Vergrößerung der SB-Märkte keine Einwände. Da jedoch zur Gesamtbetrachtung auch die Anbindung und Erschließung der SB-Märkte und deren Auswirkung mit einzubeziehen sind, ist aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde aufgrund der aktuell bestehenden rechtswidrigen Konstellation der Anbindung, hier entsprechende Änderungen vorzunehmen. In Anwendung der aktuellen Rechtslage (seit Einrichtung des verkehrsberuhigten Bereich 5 Änderungen der StVO) ist der bestehende verkehrsberuhigte Bereich rechtswidrig. In diesen Bereichen dürfen keine Gehwege und keine Beschilderungen vorhanden sein. Weiterhin darf der Durchgangsverkehr nur eine untergeordnete Rolle spielen. Diese Voraussetzungen sind aktuell nicht erfüllt. <u>Lösungsvorschläge:</u> Die nachfolgenden vorgestellten Varianten stellen eine verkehrsrechtliche Lösung dar. Hierbei erfolgt keine baurechtliche Prüfung, dies obliegt den jeweiligen Straßenbaulastträgern. Gegebenfalls können baurechtliche Vorgaben einer nach dem Verkehrsrecht möglichen Variante entgegenstehen. 1. Variante: Ohne Anbindung an die Innenstadt / Beibehaltung verkehrsberuhigter Bereich • Aufhebung des verkehrsberuhigten Bereiches von der L 072 bis zum Ende der Wendeanlage (hinter Hausnummer 3) - Somit kann die übrige vorhandene Beschilderung bestehen	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		bleiben. • Unterbindung des Durchgangsverkehres durch Aufstellung von Vz 600-60 (Sperrpfosten) hinter Hausnummer 3, am Beginn der Einengung. - Diese Maßnahme wäre als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. - Ermöglicht die Beibehaltung des verkehrsberuhigten Bereiches im Bereich der Einengung. - Lässt eine Passage von Fußgängern und Radfahrern zu - Bei klappbarer Ausgestaltung der Vz 600-60 besteht die Möglichkeit der Passage von Einsatzfahrzeugen und Rettungskräften. • Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände für eventuelle eine zweite Anbindung der SB-Märkte direkt an die L 072. - Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 07.07.2023. Diese bleibt grundsätzlich in der übermittelten Form bestehen. - Die oben genannten Hinweise zur Problematik der Anbindung gingen erst nach dem Zeitpunkt der Stellungnahme bei der Straßenverkehrsbehörde ein. 2. Variante: mit Anbindung an die Innenstadt / Aufhebung verkehrsberuhigter Bereich • Aufhebung des gesamten verkehrsberuhigten Bereiches - Die gesamte vorhandene Beschilderung kann bestehen bleiben. - Gehweg ist unproblematisch. • Einrichtung einer Tempo 30-Zone für den Fliederweg - Hierbei können die angrenzenden Straßen Weg hinter der Binnung und Gartenweg mit einbezogen werden. <u>Zusammenfassung:</u> Es bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde direkt gegen den Neubau und der damit einhergehenden Vergrößerung der SB-Märkte keine Einwände. Die Zustimmung hierfür wird erteilt. Die Anbindung / Erschließung muss durch konkrete Maßnahmen in einen rechtmäßigen Zustand gebracht werden. Da zwischen den SB-Märkten und die Anbindung / Erschließung ein kausaler Zusammenhang besteht, ist hier eine rechtmäßige Beschilderung herbeizuführen. Dazu besteht die Möglichkeit, dies innerhalb dieses Verfahren zu regeln.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Hierbei ist eine Festsetzung von Beschilderung in einem B-Plan aus unserer Sicht nicht zulässig, da die Anordnungsbefugnis für Beschilderung allein bei der Straßenverkehrsbehörde liegt (Ausnahmen für Baumaßnahmen und beschränkte Schutzmaßnahmen aufgrund von gefährdeten Fahrbahnzuständen). Alternativ kann diese Problematik auch in einem separaten Verfahren erörtert und entschieden werden.	
104.2	Brand- und Katastrophenschutz	Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum Vorhaben folgende Hinweise 1. Die Nachweise über die Mindestergiebigkeiten der vorhandenen beziehungsweise neu zu errichtenden Löschwasserbrunnen sind bis Bauantragstellung den Sachbearbeitern FD Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz in Kopie vorzulegen.	Der Hinweis des FD Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergegeben. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgt die Aufnahme der Forderung. Keine Abwägung erforderlich
104.3	Gesundheit	[1] Insgesamt scheint die Planung im Vergleich zum bestehenden B-Plan modernisiert. Es werden viele Aspekte berücksichtigt und gut umgesetzt. So wird z. B. ein großes Augenmerk auf die Regenwasserversickerung gelegt, es werden Solaranlagen eingeplant und die Minimierung von Lichtimmissionen wird berücksichtigt und die Aufstellung der DHL-Packstation wird im Sinne des Lärmschutzes optimiert. [2] Für die Beurteilung der Immissionen an den Immissionsorten (IO) sind diese ihrer Schutzbedürftigkeit nach einzustufen. Die Einstufung nach TA Lärm richtet sich nach der Einstufung der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Einstufung wird nach 6.6 der TA Lärm anhand bestehender B-Pläne vorgenommen. Bestehen keine gültigen B-Pläne, wird die Schutzbedürftigkeit von der bestehenden Charakteristik des Baugebietes abgeleitet. Im vorliegenden Fall kann der Flächennutzungsplan der Stadt Grabow als Orientierungshilfe hinzugezogen werden, B-Pläne existieren nicht. Im Flächennutzungsplan sind die Gebiete am Fliederweg und am Gartenweg als Wohngebiete definiert. Folgerichtig hat der Gutachter ihnen die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugesprochen. Die Gebäude an der Straße Ihlpohl werden als Mischgebiet angesehen, was wir aufgrund der angrenzenden Nutzungen als plausibel ansehen. Die Einstufung als allgemeine Wohngebiete an Fliederweg und Gartenweg wird im Weiteren durch den Gutachter angepasst, indem er die Regelung unter 6.7 der TA Lärm anwendet. Er sieht hier durch das direkt angrenzende „Sondergebiet Einzelhandel“ den Tatbestand von direkt aneinandergrenzenden Gebieten für Wohnen und Gewerbe als gegeben an.	Zu [1]: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Modernisierungsmaßnahmen der Planung vom Fachdienst Gesundheit als positiv gesehen werden. Zu [2] - [5]: Den Hinweisen wird gefolgt. Das Schallgutachten wurde vollständig überarbeitet und wird dem Fachbereich Gesundheit im Rahmen einer erneuten Beteiligung zur Prüfung vorgelegt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dadurch eröffnet Nummer 6.7 der TA Lärm die Möglichkeit, die Immissionsrichtwerte (IRW) der schutzwürdigen Bebauung auf einen Zwischenwert anzuheben. Hierzu ist jedoch eine Abwägung zu treffen, welche vor allem den Umfang der Wohn- und Gewerbebebauung im Verhältnis betrachten, die Ortsüblichkeit des Geräusches berücksichtigen und die Frage stellen muss, welche der Nutzungen zuerst vorhanden ist. Im vorliegenden Fall wird der wesentliche Umbau des Sondergebietes betrachtet. Insoweit muss die Wohnbebauung die älteren Rechte zugesprochen bekommen. Im gesamten Umfeld ist nur Wohnbebauung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ansässig, was auch dadurch zu erkennen ist, dass keine Vorbelastung durch andere Anlagen berücksichtigt wurde. Der Einzelhandel selbst, der hierverwirklicht werden soll, ist nicht wesentlich störend und wäre als Einrichtung zur Versorgung des Gebietes sogar in einem allgemeinen Wohngebiet regulär zulässig. Eine allzu große Konfliktlage, die durch die Gemengelage-Regelung gelöst werden müsste ist somit nicht erkennbar. Zudem sind die zu untersuchenden Immissionen schon seit Jahren vorhanden und somit ortsüblich, denn die bestehende Nutzung wird je nur erweitert. Alles in Allem würde diese Abwägung unseres Erachtens nach die Anhebung des Immissionsrichtwertes um maximal 1 dB begründen. Somit wäre der IRW mit 56 dB(A) statt wie im Gutachten mit 57 dB(A) anzunehmen. [3] Die Berechnung der Geräusche aus dem Fahrverkehr geht von einem Asphalt als Fahrbahndecke aus. In Punkt 16 des Teil B-Text zum Bebauungsplan wird jedoch definiert, dass die Fahrbahn im Parkplatzbereich mit Verbundpflasterstein mit einem Abflussbeiwert von 0,7 und die Stellplatzflächen mit Pflaster mit Drainfugen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 ausgeführt werden müssen. Verbundpflastersteine werden in der Regel mit Fugen von 3 bis 5 mm verlegt. Daraus ergibt sich, dass die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche von der Parkplatznutzung (inkl. der Benutzung von Einkaufswagen auf dem Pflaster) höher ausfallen müssten. Durch die Berücksichtigung von Pflaster als Fahrbahn muss der Zuschlag für die Parkplatzart K_{PA} statt mit 3 dB(A) mit 5 dB(A) angesetzt werden. Es ergeben sich somit auch 2 dB(A) höhere Immissionspegel. [4] Die Darstellung der Berechnung der Parkplatzgeräusche im Gutachten legt nahe, dass der Parkplatz als eine Schallquelle berücksichtigt worden ist. Sinnvoller wäre hier jedoch die Aufteilung in Teilbereiche gewesen, die schon die unterschiedlichen Werte für die Bewegungshäufigkeit ($N = 0,1$ für den EDEKA; $N = 0,17$ für den ALDI) notwendig machen.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Für den Parkplatz ergäbe sich unseres Erachtens nach also: $L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + 10 \cdot \lg(B \cdot N)$ Für den ALDI-Parkplatz: $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)} + 5 \text{ dB(A)} + 4 \text{ dB(A)} + 5,2 \text{ dB(A)} + 13,5 \text{ dB(A)} = 90,7 \text{ dB(A)}$ Für den EDEKA-Parkplatz: $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)} + 5 \text{ dB(A)} + 4 \text{ dB(A)} + 5,2 \text{ dB(A)} + 11,2 \text{ dB(A)} = 88,4 \text{ dB(A)}$ [5] Wir begrüßen die bisherigen textlichen Festlegungen, die die Nutzung des Parkplatzes und die Anlieferung durch LKW im Nachtzeitraum ausschließen. Fazit: Aufgrund der Situation, dass die Geräusche aus der Parkplatznutzung neu berechnet werden müssen und die Immissionspegel die Immissionsrichtwerte nur geringfügig unterschreiten, ist es aus unserer Sicht notwendig, das Schallimmissionsgutachten zu überarbeiten und die Planung ggf. anzupassen. Der vorliegende Entwurf kann daher in der jetzigen Fassung unseres Erachtens nach nicht sicher ausschließen, dass es durch die geplante Nutzung zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft kommt.	
104.4	Regionalmanagement und Kreisentwicklung	Keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Kreisentwicklung keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich
104.5	Vermessung und Geoinformation	Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereiches Vermessung keine Einwände bestehen. Keine Abwägung erforderlich
104.6	Bauordnung	<u>Denkmalschutz</u> Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt. <u>Bauplanung</u> Aus bauplanungsrechtlicher Sicht werden zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow keine Hinweise oder Anregungen geäußert. <u>Bauordnung</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereiches Bauordnung (Denkmalschutz, Bauplanung, Bauordnung und Bauleitplanung) keine Bedenken oder Hinweise bestehen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Keine Bedenken. <u>Bauleitplanung</u> Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gibt es zum Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.	
104.7	Straßen- und Tiefbau	1) Straßenaufsicht Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Grabow. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken, Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßen- und Tiefbauamts keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich
104.8	Umwelt - Naturschutz	<u>Naturschutz</u> Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden: Der in den vorliegenden Unterlagen angekündigte Artenschutzbericht ist vorzulegen. Eingriffsregelung: Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt. Es bleibt aber dennoch der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches weist zahlreiche Gehölze und Einzelbäume auf. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Als Beschädigung zählt auch das Verletzen des Wurzelwerkes. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten. Es sind alternative Planungsmöglichkeiten sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt geschützter Bäume darzulegen. Sämtliche Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Versiegelungen, Aufschüttungen, Lagerflächen etc.) sind außerhalb der Wurzelbereiche von Bäumen fest-zulegen. Zu erhaltende Bäume sind durch entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung Teil A zu sichern und der Erhalt sowie ggf. Nachpflanzungen bei Abgang durch textliche Festsetzungen in Teil B verbindlich zu formulieren. Die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den R SBB (Richtlinie zum Schutz	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken seitens des Naturschutzes bestehen. Der Hinweis zur Berücksichtigung des Baumschutzes nach § 18 NatSchAG M-V wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der Bäume im Süden des Geltungsbereiches wird bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Der Umweltbericht wird überarbeitet, da ein Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren in das reguläre Verfahren erfolgt. Demnach wird auch eine Eingriffsregelung erforderlich. Die überarbeiteten Planunterlagen werden der UNB im Rahmen einer erneuten Beteiligung vorgelegt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung																																								
		von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) enthaltenen Schutzmaßnahmen für Gehölze sind Mindestforderungen, die während der gesamten Bauphase ständig zu gewährleisten sind. Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Stefan Labes, Tel.03871-722-6833, E-Mail: stefan.labes@kreis-lup.de) Alle erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (VCEF Maßnahmen) und Erhaltungsmaßnahmen (EFCS Maßnahmen) sind in den Hinweisen im Text Teil B aufgeführt um einer Tötung und Störung der wildlebenden, besonders geschützteren Tiere nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 BNatSchG vorzubeugen.																																									
104.9	Umwelt – Wasser- und Bodenschutz	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> <table><tr><td></td><td>Gewässer I. und II. Ordnung</td><td>Abwasser</td><td>Grundwasserschutz</td><td>Bodenschutz</td><td>Anlagen wgf. Stoffe</td><td>Hochwasserschutz</td><td>Gewässer-ausbau</td></tr><tr><td>Keine Einwände</td><td>21.05.2024 Kiprowski</td><td>21.05.2024 Kiprowski</td><td>Salomon 13.05.2024</td><td></td><td>Dittmann 15.05.2024</td><td>Sander 25.04.2024</td><td></td></tr><tr><td>Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ablehnung lt. Anlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Nachforderung lt. Anlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Begründung Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.		Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau	Keine Einwände	21.05.2024 Kiprowski	21.05.2024 Kiprowski	Salomon 13.05.2024		Dittmann 15.05.2024	Sander 25.04.2024		Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage								Ablehnung lt. Anlage								Nachforderung lt. Anlage								Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereiches Wasser- und Bodenschutz keine Einwände bestehen. Keine Abwägung erforderlich
	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau																																				
Keine Einwände	21.05.2024 Kiprowski	21.05.2024 Kiprowski	Salomon 13.05.2024		Dittmann 15.05.2024	Sander 25.04.2024																																					
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage																																											
Ablehnung lt. Anlage																																											
Nachforderung lt. Anlage																																											
104.10	Umwelt – Immissionschutz und Abfall	<u>Immissionsschutz und Abfall</u> Zu dem Vorhaben eines Neubaus einer ALDI-Filiale und EDEKA-Filiale in Grabow wurde eine Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. M230389-01) von der Großmann Ingenieur Consult GmbH (...) am 03. November 2023 erstellt. Eine ausführliche Betriebsbeschreibung liegt der Prognose nicht bei. Somit geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob auch Entsorgungsfahrzeuge z.B. für die Abfälle der genannten Papierpresse in der Maximalauslastung der Prognose mitberücksichtigt wurden. Es wurde angenommen, dass täglich insgesamt bis zu 11 Lkws entladen werden (siehe Tabelle 7, S. 21 der Prognose). Ein Entsorgungsfahrzeug wird jedoch nicht in diesem Sinne entladen und deshalb wir aktuell davon ausgegangen.	Den Hinweisen wird gefolgt. Das Schallgutachten wurde vollständig überarbeitet und wird dem Fachbereich Gesundheit im Rahmen einer erneuten Beteiligung zur Prüfung vorgelegt. Änderung der Planung																																								

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		dass Entsorgungsfahrzeuge nicht berücksichtigt wurden. In der Anlage 4 werden die mittlere Ausbreitung und Teil-Immissionspegel der Schallquellen für die einzelnen Immissionsorte aufgelistet. Aus der Tabelle geht jedoch nicht plausibel hervor, dass die Anzahl der eingeplanten Lkws oder Transporter berücksichtigt wurden. Für ALDI und EDEKA wurden jeweils einmal die Werte für die An-, Abfahrt, Rangieren und Entladung angegeben. Es wurde derselbe Schallleistungspegel pro Anlage angegeben. Somit lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht erkennen, dass die Anzahl der jeweiligen Lkws berücksichtigt wurde. Die Angaben bezüglich der Transporter aus Tabelle 7, S. 21 der Prognose, stimmen nicht mit den Angaben aus der Tabelle „Tagesgang der Schallquellen“ in der Anlage 2 überein. Es werden für EDEKA die Entladung von 2 Transportern angegeben, aber in der Anlage 2 nur ein Transporter im Nachtzeitraum angezeigt. Des Weiteren wies eine Überschlagsrechnung darauf hin, dass bei Befahrung und Entladung durch drei Transportern in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte an dem IO4 überschritten werden. Gemäß der Tabelle 7 sind im Zeitraum nachts drei Transporter vorgesehen. In wie weit eine Abstimmung diesbezüglich zwischen den beiden Märkten erfolgt, kann nicht abgeschätzt werden. Dementsprechend muss eine Regelung getroffen werden. Bei der eingereichten Prognose wurde die Berechnung der Schallemissionen von Parkplatzgeräuschen als „Sonderfall“ betrachtet. Es wurde das sogenannte „getrennte Verfahren“ zur Berechnung eingesetzt. Eine plausible Begründung warum in diesem Einzelfall, statt dem „Normalfall“ der „Sonderfall“ betrachtet wird, ist der Prognose nicht zu entnehmen. Bezüglich der DHL-Packstation ist der Fahrverkehr, insbesondere außerhalb der Betriebszeiten der Märkte, sobald dieser auf dem Betriebsgelände stattfinden würde, der Anlage (Packstation) zuzurechnen. Es ist zu prüfen, ob die Kriterien gemäß Ziffer 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26 August 1998 erfüllt sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann ohne Klärung der aufgeworfenen Fragen zum oben genannten Planvorhaben aktuell nicht abschließend Stellung genommen werden: 1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ umfasst in der Flur 43 der Gemarkung Grabow die Flurstücke 60/10, 61/4, 63/2, 64/1, 70/3, 71/4 und 179, sowie teilweise das Flurstück 177. Mit dem Planvorhaben wird die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen und an	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		neue Anforderungen angepasst. Weil für Sondergebiete gemäß TA Lärm keine Immissionsrichtwerte empfohlen werden, wird zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie der Gebietsstruktur auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes abgestellt. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 60 dB (A) - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 45 dB (A) nicht überschritten werden. Die nächstgelegenen Bebauungen werden wird aus bauplanerischer Sicht als Gemengelage nach § 34 Absatz 1 BauGB eingestuft. Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. In diesem Einzelfall darf der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser Gemengelage - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 57 dB (A) - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. 2. Die Annahmeparameter und Betriebsbeschreibung: • ebenerdige Parkplatz mit maximal 133 Stellplätzen • die Fahrwege der Parkplatzflächen sind mit Asphalt auszuführen • Belieferung ALDI: max. 3 Lkw werktags zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr • Belieferung EDEKA: max. 8 Lkw werktags zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr • Die Entladung der mittels Lkw gelieferten Waren wird über Innenrampen mit integrierten Überladebrücken und Torrandabdichtung mit Hilfe von Elektrohubwagen oder -ameisen erfolgen. • Die Innenrampen sind mit integrierten Überladebrücken, Teleskoplippe, lackiertes Tränenblech und Torrandabdichtung auszustatten. • Die Aufstellung eines Containers mit Pressvorrichtung für pressbare Abfälle (z.B. Papier) erfolgt innerhalb der Gebäude.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		• Der Außensitzbereich des Bäckers ist für maximal 12 Personen zulässig. • festgesetzte Schallleistungspegel der technischen Gebäudeausrüstung an den jeweiligen geplanten Standorten der Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. M230389-01, von Großmann Ingenieur Consult GmbH, Tiergartenstraße 48, in 01219 Dresden am 03. November 2023 erstellt) werden Bestandteil der Baugenehmigung und sind beim Betrieb der Anlage einzuhalten. 3. Die Schallleistungspegel der technischen Gebäudeausrüstung an den jeweiligen geplanten Stand-orten sind wie folgt zu begrenzen: - Standort Q1 (Verbundanlage ALDI): $LW \leq 78 \text{ dB(A)}$ - Standort Q2 (Wechselrichter ALDI): $LW \leq 70 \text{ dB(A)}$ - Standort Q3 (Lüftung Büro ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q4 (Lüftung WC ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q5 (Lüftung Umkleide ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q6 (Lüftung Backwarenraum ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q7 (Lüftung Leergutlager ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q8 (Lüftung Lager1 ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q9 (Lüftung Lager2 ALDI): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q10 (Kühlaggregat EDEKA): $LW \leq 78 \text{ dB(A)}$ - Standort Q11 (Wechselrichter EDEKA): $LW \leq 70 \text{ dB(A)}$ - Standort Q12 (Überdruckanlage EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q13 (Lüftung Kunden-WC EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q14 (Lüftung Bäcker EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q15 (Lüftung Leergutannahme EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q16 (Lüftung Leergutlager EDEKA): $LW \leq 70 \text{ dB(A)}$ - Standort Q17 (Lüftung Büro EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q18 (Lüftung WC EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q19 (Lüftung Umkleide EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q20 (Lüftung Lager EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q21 (Lüftung WC EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q22 (Lüftung Backwarenvorbereitung EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ - Standort Q23 (Lüftung Müllraum EDEKA): $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch gegebenenfalls entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden. 4. Die Betriebszeiten der Einkaufsmärkte sind werktags auf die Zeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken. 5. Eine Belieferung täglich werktags zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr für	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		beide Märkte ist insgesamt mit max. 11 Lkw ≥ 105 kW (zul. Gesamtgewicht $\geq 7,5$ t) und max. 3 Lkw < 105 kW (KT, zul. Gesamtgewicht $< 7,5$ t) zulässig. 6. Eine Nachtbelieferung für beide Märkte ist täglich werktags zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr mit insgesamt max. zwei Kleintransporter oder Sprinter (zul. Gesamtgewicht $< 7,5$ t, < 105 kW) pro Stunde zulässig. 7. Eine nächtliche Lkw-Belieferungen (zul. Gesamtgewicht $\geq 7,5$ t; ≥ 105 kW) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist auszuschließen. Eine Belieferung umfasst neben der Be- und Entladung, ebenfalls die An- und Abfahrt, sowie das Rangieren auf dem Betriebsgelände. 8. Ein Einsatz von Entsorgungsfahrzeugen (zul. Gesamtgewicht $\geq 7,5$ t; ≥ 105 kW) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist auszuschließen. 9. Eine Anlieferung außerhalb der geplanten Anlieferungszone ist auszuschließen. 10. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. 11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen, wie beispielsweise Ladesäulen, so zu errichten und zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die in der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV im Anhang 1a genannten Grenzwerte nicht überschreiten. 12. Eine Nutzung des Parkplatzes ist außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten für den öffentlichen Verkehr auszuschließen. Durch den Einbau einer Schließanlage, wie beispielsweise einer Schranke, kann die Nutzung nachts ausgeschlossen werden. In den vergangenen Jahren traten vermehrt Beschwerden aus den umliegenden Wohnbebauungen über Lärmbelästigungen durch den Einzelhandel auf. Diese wurden hauptsächlich durch Belieferungen des ansässigen Einzelhandels und die nächtliche Nutzung des Parkplatzes hervorgerufen. 13. Die Anzeige einer Niederfrequenzanlage mit einer Nennspannung von 110 Kilovolt und mehr oder einer Gleichstromanlage ist gemäß § 7 Abs. 2 der 26. BImSchV dem FD Immissionsschutz/Abfall des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Bereich Immissionsschutz, mindestens zwei Wochen vor Inbetriebnahme vorzulegen. 14. Der Betreiber hat die maßgeblichen Daten, sowie einen Lageplan vorzuhalten und dem FD Immissionsschutz/Abfall des Landkreises	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Ludwigslust-Parchim, Bereich Immissionsschutz auf Verlangen unverzüglich vorzulegen. 15. Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 fest-gelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Mischgebiet von - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 5 lx - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx und an den maßgegebenen Wohnbebauungen die Werte eines allgemeinen Wohngebietes von - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx nicht überschritten werden. 16. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass Belästigungen (störende Blenderscheinungen) ausgeschlossen werden. 17. Lebensmittelabfälle sind nur in geschlossenen Behältern aufzubewahren, eine Zwischenlagerung ist auszuschließen. <u>Hinweise</u> 1. Zu dem Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. M230389-01) von der Groß-mann Ingenieur Consult GmbH, Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden vom 03. November 2023 erstellt. 2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. 3. Anlagen der Lüftungstechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung																								
		4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden: <table><tr><td>Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)</td><td>36</td><td>39</td><td>42</td><td>45</td><td>48</td><td>51</td><td>54</td><td>57</td><td>60</td><td>63</td><td>66</td></tr><tr><td>Abstand in m</td><td>0,1</td><td>0,5</td><td>0,9</td><td>1,4</td><td>2,2</td><td>3,4</td><td>5,2</td><td>7,6</td><td>10,9</td><td>15,6</td><td>22,2</td></tr></table> 5. Gemäß § 22 BImSchG sind die Abbrucharbeiten so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. 6. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten. 7. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen. 8. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. 9. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSch-VVwV) vom 26. Februar 2016 einzuhalten. 10. Im Sinne der 26. BImSchV sind Niederfrequenzanlagen ortsfeste Anlagen zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität mit einer Nennspannung von 1000 Volt oder mehr, einschließlich Bahnstromfern- und Bahnstromoberleitungen und sonstiger vergleichbarer Anlagen im Frequenzbereich von 1 Hertz bis 9 Kilohertz. 11. Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für	Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2	
Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66																
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2																

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Werbezwecke.	
104.11	Abfallwirtschaft	Gegenüber dem Vorhaben liegen seitens der Abfallwirtschaft keine Bedenken vor.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich
210.1	Landwirtschaft	Die vorliegenden Unterlagen wurden erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Belange berührt werden. Keine Abwägung erforderlich
210.2	Ländliche Entwicklung	Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschafts- und Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich
210.3	Naturschutz	Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt werden. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt (vgl. Pkt. 104 dieser Auswertung) Keine Abwägung erforderlich
210.4	Wasser	Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Keine Abwägung erforderlich
210.5	Boden	Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und	Die Verpflichtung zur Mitteilung an die unteren Bodenschutzbehörden über die Feststellung von möglichen, schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	
210.6	Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurden, sich in Betrieb befinden oder angezeigt wurden. Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung – etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder Umfeld keine Anlagen befinden, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind oder genehmigt worden sind. Keine Abwägung erforderlich
402	Abwasserzweckverband	in der Anlage zu dieser E-Mail erhalten Sie, unsere Stellungnahme vom 08.06.2023 zu der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum o.g. Bebauungsplan. Diese Stellungnahme hat heute noch ihre Gültigkeit, da sich am Entwässerungskonzept für die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nichts geändert hat. <i>Stellungnahme vom 8.6.2023:</i> <u>Schmutzwasser</u> <i>Der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die zentrale öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes.</i> <i>Ein Anschluss an die zentrale öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes ist vorhanden.</i> <i>Die innere Erschließung obliegt dem Investor.</i> <u>Niederschlagswasser</u> <i>Ein Anschluss- und Benutzungsrecht für anfallendes Niederschlagswasser besteht nicht, da keine zentrale Öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden ist bzw. auch nach derzeitigen Generalentwässerungsplan des Abwasserzweckverbandes auch keine Herstellung zukünftig erfolgen wird.</i> <i>Der dezentralen und ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird zugestimmt. Die Herstellung der Anlage obliegt dem Investor.</i>	Das Versickerungsgutachten wurde noch einmal überarbeitet und wird allen Behörden im Rahmen einer erneuten Beteiligung zur Prüfung vorgelegt. Der Verweis zur Stellungnahme vom 8.6.2023 wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits Änderungen in der Planung im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung durchgeführt. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück bzw. im angrenzenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das vorhandene Regenrückhaltebecken wurde am 18.11.2020 erneut für weitere 10 Jahre erteilt. Im Rahmen des Neubaus verkleinern sich die befestigten Außenflächen, da im Bereich der Stellplätze als Pflasterbelag mit Drainfugen und als Verbundpflaster ausgeführt werden. Zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Dadurch verringert sich die maßgebliche Kennzahl Au erheblich (vgl. Anlage 5 zum Bebauungsplan). Zur Sicherstellung, dass die gemäß Versickerungsnachweis angenommenen Materialien und Abflussbeiwerte sowie die Dachbegrünung baulich umgesetzt werden, wurde im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 16 aufgenommen. Die Begründung wurde ergänzt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Änderung der Planung
407	Gas	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TOB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://www.sis-schwerin.de/externer-link/?href=https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL- Portal.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit der Anlagen besteht. Keine Abwägung erforderlich
414	IHK	Zustimmend nehmen wir zur Kenntnis, dass zentrenrelevante Sortimente zum Schutz umliegender Versorgungsbereiche gemäß Grabower Liste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Wir gehen davon aus, dass die Einhaltung der Obergrenze letztlich auch in der Realisierung des B-Plans entsprechend berücksichtigt wird. Darüber hinaus haben wir gegenwärtig keine weiteren planbezogenen Hinweise.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zum Schutz umliegender Versorgungsbereiche zugestimmt wird. Keine Abwägung erforderlich
615	Neustadt-Glewe	Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Nachbargemeinde bestehen. Keine Abwägung erforderlich
617	Amt Lenzén	Keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Nachbargemeinde bestehen. Keine Abwägung erforderlich

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B1.1	Immissions- schutz	1. Eine Belieferung beider Märkte in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr mit LKW ist zu unterlassen, weil die Richtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden, besonders mit laufendem Kühlaggregat. Auf eine ungestörte Nachtruhe unsererseits bestehen wir, es ist unser Recht. 2. Die vom Aldi Markt betriebene CO2 Kühlanlage wird zur Zeit durch baulichen Lärmschutz betrieben. Wir denken, dass die neue Kühlanlage die vorgeschriebenen Lärmgrenzwerte einhält. Wenn nicht, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. 3. Die vom Gelände des Aldi Marktes betriebene DHL- Packstation verursacht ständigen Lärm durch das Zuschlagen der Fächerklappen. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sollte das „größte Warenhaus“ der Stadt Grabow nicht mehr betrieben werden.	Den Hinweisen wird gefolgt. Das Schallgutachten wurde vollständig überarbeitet und wird im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung der geänderten Planunterlagen vorgelegt. Änderung der Planung
B1.2	Abriss- und Neubaumaß- nahmen	Aus Erfahrung beim Bau der bestehenden Märkte erwarten wir, dass bei sämtlichen Abriss- und Neubaumaßnahmen durch die Baufirmen, wie Stemmarbeiten an den Fundamenten, der Verdichtung des Baugrundes mit Walzen oder Rüttelplatten, die Erschütterungen nur geringe Auswirkungen auf unser Wohngebäude haben.	Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionschutz im Rahmen der Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden in der Baugenehmigungsplanung bzw. der Ausführungsplanung beachtet. Keine Änderung der Planung
B1.3	Kennzeich- nung des Parkplatzes	Wie Sie wissen, handelt es sich bei dem Sondergebiet Einzelhandel Fliederweg, Grabow, um eine private Fläche. Auch wenn private Flächen nicht besonders gekennzeichnet werden müssen, sollten Sie als Ordnungsbehörde daran interessiert sein, eine Beschilderung durchzusetzen, damit Anwohner des Sondergebietes ein erträgliches Leben führen können.	Die weiteren Hinweise zum Fliederweg werden zur Kenntnis genommen. Der Fliederweg ist (räumlich und rechtlich) nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Parallel zum Bebauungsplanverfahren fand und findet jedoch eine intensive Abstimmung der Stadt Grabow mit der Straßenverkehrsbehörde statt, in deren Folge eine verkehrsrechtliche Lösung für eine Verkehrsberuhigung des Fliederwegs gefunden wird.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Keine Änderung der Planung
B2.1	Anwaltliche Vertretung einer Lebensmittelhandelskette	Hiermit zeige ich an, dass ich in Sache vertrete. Bevollmächtigung anbei. Derzeit führen Sie die Offenlage zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans der Stadt Grabow durch. Ziel der Änderung ist einerseits die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche des Discounters von 750 m² auf 1.060 m². Damit wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Andererseits soll die Verkaufsfläche des Vollsortimentlers von derzeit max. 1.250 m² auf 1.800 m² angehoben werden. Es geht also in Summe um einen Verkaufsflächenzuwachs von 860 m²; insg. geht es um 2.860 m² Verkaufsfläche. Selbst der Verkaufsflächenzuwachs überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit. Beide Märkte sollen - trotz ihrer guten Gebäudesubstanz - abgerissen und komplett neu errichtet werden. Die Planung ist mit erheblichen formellen und materiellen Mängeln belastet, So ist bereits das Verfahren nach § 13a BauGB vorliegend unzulässig, der Umgang mit den Immissionen (insb. Lärm) ist aus mehreren Gründen fehlerhaft und mangels eines aktuellen Handelsgutachtens fehlen entscheidungserhebliche Bewertungs- und Abwägungsgrundlagen. Die offengelegte Untersuchung von Stadt+Handel stammt von 2016 und befasst sich nicht mit dem gegenständlichen Vorhaben. Sie ist 8 Jahre alt; seitdem hat der Online-Handel noch mehr an Bedeutung gewonnen und eine Pandemie - gerade in kleineren Orten - den Einzelhandel weiter erschwert bzw. beschädigt. Aus all diesen und weiteren Gründen, die im Folgenden näher aufgezeigt werden, ist die gegenständliche Planung aus einer Reihe von jeweils eigenständig tragenden Gründen als fehlerhaft und angreifbar zu bewerten. Sämtliche auf dieser Basis ggf. zukünftig erteilten Baugenehmigungen wären ebenfalls rechtswidrig und angreifbar. Die Planung ist daher insgesamt abzulehnen. Wenn überhaupt, wäre sie grundlegend zu überarbeiten und anschließend erneut offen zu legen.	Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Überarbeitungspunkte werden unter den Sachpunkten B2.2 bis B2.5 behandelt, da sie im weiteren Verlauf der Stellungnahme vertieft werden. Die Hinweise zu den Auswirkungen des Vorhabens, wie z.B. die Erweiterung der Verkaufsfläche oder der Abriss der Bebauung, werden zur Kenntnis genommen und im Folgenden behandelt. Die Bedenken hinsichtlich der Verfahrensart werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird nun als Regelverfahren und nicht mehr nach § 13a BauGB weitergeführt. Dies bedeutet, dass eine erneute Behördenbeteiligung sowie eine erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen erfolgt werden. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
B2.2	Formelle Auslegungsfehler	Die Bekanntmachung und Offenlage genügen schon deshalb nicht den Anforderungen des § 3 BauGB, da das Verfahren zu Unrecht nach § 13a BauGB geführt wird (vgl. dazu im nächsten Abschnitt). Daher wird zu Unrecht auf einen Umweltbericht verzichtet und es werden fehlerhaft die Verfahrensvereinfachungen nach §§ 13a, 13 BauGB in Anspruch genommen. Unabhängig davon ist die Offenlage auch deshalb zu wiederholen, weil den verbliebenen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB nicht genüge getan ist. Hiernach ist auch der Inhalt der Bekanntmachung selbst zusammen mit den Unterlagen offenzulegen. Vom Prinzip scheint Ihnen das auch bewusst zu sein, denn Sie haben versucht, die Bekanntmachung zu verlinken: <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Screenshot der Auslegung der Homepage der Gemeinde]</i> Tatsächlich führte der Link aber während der Offenlagezeit ins Leere: <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Screenshot einer Fehlermeldung der Homepage der Gemeinde]</i> Schon deshalb wird die Offenlage zu wiederholen sein. Indessen dürfte das erst nach der ohnehin erforderlichen deutlichen Überarbeitung des Plans (inkl. Wechsel des Verfahrens) Sinn machen.	Die Hinweise zur Bekanntmachung und Offenlage des Planvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Durch den Wechsel in das Regelverfahren wird eine erneute Beteiligung und öffentliche Auslegung mit den überarbeiteten Planunterlagen durchgeführt. Änderung der Planung
B2.3	Fehlerhaftes Verfahren & Folgen	Derzeit läuft die B-Plan-Aufstellung gem. § 13a BauGB im vereinfachten und beschleunigten Verfahren ab. Verzichtet wird damit nicht „nur“ auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sondern insbesondere auch auf die strategische Umweltprüfung in Form des Umweltberichts sowie die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Bekanntmachung und Auslegung entsprechender Unterlagen 1. Keine Maßnahme der Innenentwicklung Der Eingangssatz von § 13a BauGB lautet: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	Den Hinweisen bezüglich der anteiligen Lage im Außenbereich und der Verfahrensart werden gefolgt. Ein Wechsel ins Regelverfahren mit einer erneuten Beteiligung und eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird durchgeführt. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ Der Planentwurf geht ohne Weiteres davon aus, dass es sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ handele. Das ist unzutreffend, denn nach ständiger höchst richterlicher Rechtsprechung ist hierbei nicht etwa auf eine bestehende Planung abzustellen, sondern auf die tatsächliche Situation. Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kommt es nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG gerade nicht darauf an, ob bereits eine Planung für das betreffende Gebiet vorliegt. Vielmehr liegt eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ ausschließlich innerhalb des tatsächlichen Siedlungsbereichs vor. BeckOK BauGB/Jaeger, 57. Ed. 1.9.2022, BauGB § 13a Rn. 8a-8b formulieren es wie folgt [Hervorhebungen durch den Unterzeichner]: <i>Das BVerwG geht davon aus, dass ein beplantes aber bislang unbebautes Plangebiet nach § 13a BauGB nicht entwickelt werden kann, da die Grenze des Siedlungsbereichs sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ergebe und nicht aus Planungen, insbesondere nicht aus solchen bei denen bisher keine Umweltprüfung erfolgt ist (BVerwG BeckRS 2020, 21366 Rn. 24 f. mwN). [...]</i> <i>Offener zeigt sich das Gericht bei bereits versiegelten Flächen: Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 S. 1 ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt dabei die Verkehrsauffassung (BVerwG NVwZ 2020, 1758 f.). Das Gericht differenziert erkennbar in beiden Judikaten danach, ob auf eine bereits bauliche genutzte Fläche durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zugegriffen wird oder eine bislang unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden soll. Im letzten Fall soll kein Anwendungsfall des § 13a BauGB vorliegen.</i>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Auf S. 9 der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung (zur Stellungnahme 104.11; Landkreis LUP Umwelt) wird in der rechten Spalte bestätigt, dass die Grünfläche Nr. 3, die bisher unmittelbar südlich an den Edeka angrenzt, um ca. 100 m² verkleinert wird: <i>„Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche 3 wird durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes um ca. 100 qm auf der Nordseite im Bereich vorhandener Bodendecker und Sträucher verkleinert. [...]“</i> Mittels Luftbildes (Quelle: google earth, roter Pfeil auf die vorg. Grünfläche durch den Unterzeichner) lässt sich das Verdeutlichen wie folgt, Ein aktuelles Foto aus dem rückwärtigen Bereich verdeutlicht, dass die Grünflächen bis unmittelbar an den Bestandsmarkt heranreichen: <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Luftbild von google Earth mit Markierung des Plangebiets]</i> <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Foto von der Rückseite des EDEKA-Marktes mit Vegetation]</i> Aus dem oben abgedruckten Luftbild ist klar zu erkennen, dass der Außenbereich bis unmittelbar an die Rückseite des Edeka-Marktes heranreicht. Die südlich unmittelbar (der kleine Zaun ändert daran planerisch gar nichts) angrenzenden Garten- bzw. (ehemaligen) Gärtnerei-Flächen, zählen klar nicht zum Siedlungsbereich. Hiervon geht auch Ihr Flächennutzungsplan (in der örtlich einschlägigen 1. Änderung von 2008) zutreffend aus (Grünflächen / landwirtschaftliche Nutzungen beidseits der früheren Bundesstraße 5, südlich und östlich des bestehenden Nahversorgers (durch den Unterzeichner rot hervorgehoben): <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Flächennutzungsplan Grabow mit Markierung des Plangebiets]</i>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Auf die Wohnbaufläche südlich des Vorhabens („Voßberg“) kommt es nach der oben zitierten Rechtsprechung nicht an, denn bisher handelt es sich durchgehend um Außenbereich. Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Voßberg“ von 2022 ist bisher noch nicht bis zur Offenlage gediehen. Aber selbst, wenn der B-Plan „Voßberg“ bereits existieren würde, würde das nichts ändern. Denn einerseits kommt es in diesem Zusammenhang auf die Planungen nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung gar nicht an, sondern einzig ist die tatsächliche Situation relevant, vgl. das Zitat oben sowie sogleich Wie oben dargelegt. Andererseits bleibt selbst nach dieser Planung ein breiter Grünstreifen entlang der früheren Bundesstraße 5 und der parallel geführten Stromleitung frei, so dass ohnehin ein klare und breite Grünverbindung in den Außenbereich erhalten bleibt. Hiernach gilt: Der bestehende, alleine für eine Planung nach § 13a BauGB in Betracht kommende tatsächliche Siedlungsbereich, endet unmittelbar an der rückwärtigen, südlichen Mauer des Edeka-Gebäudes. <u>Die dortige Inanspruchnahme von immerhin 100 m² Grünfläche führt dazu, dass das Verfahren nicht nach § 13a BauGB geführt werden darf.</u> Zur Verdeutlichung: Das BVerwG, Entscheidung vom v. 25.6.2020 – 4 CN 5.18, BeckRS 2020, 21366 Rn. 27-30, beck-online, formuliert wie folgt [Hervorhebungen durch den Unterzeichner]: <i>b) Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ genannt. „Innenentwicklung“ ist deshalb der Oberbegriff (zutreffend Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2020, § 13a Rn. 30), der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es daher nicht darauf an, wie die Gemeinde die von</i>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<i>ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie damit „Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift betreibt (BVerwG, Beschluss vom 20. Juni 2017 - 4 BN 30.16 – Buchholz 406.11 § 13a BauGB Nr. 4 Rn. 4).</i> <i>Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. <u>Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden</u> (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f.). Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden <u>nicht</u> durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen – neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen - die gesetzlichen Beispielsfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. Für dieses enge Verständnis streitet auch die Entstehungsgeschichte der Norm. Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollte das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan gelten, der „der Innenentwicklung dient“ (BT-Drs. 16/2496 S. 5). Im Gesetzgebungsverfahren ist der Wortlaut geändert worden, um</i>	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		sicherzustellen, dass nicht auch solche Bebauungspläne als Pläne der Innenentwicklung gelten, die Bauland im bisherigen Außenbereich ausweisen und sich damit mittelbar positiv auf die Innenentwicklung auswirken (vgl. BT-Drs. 16/3308 S. 17). c) Eine Auslegung des Begriffs Innenentwicklung, die an die tatsächlichen Verhältnisse anknüpft, steht mit Unionsrecht im Einklang. Mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat der nationale Gesetzgeber von der zweiten Variante des Art. 3 Abs. 5 Satz 1 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197/30 vom 21. Juli 2001; im folgenden: „SUPRichtlinie“) Gebrauch gemacht und abstraktgenerell festgelegt, dass bestimmte Pläne ausnahmsweise im beschleunigten Verfahren und damit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erlassen werden können (BT-Drs. 16/2496 S. 13). Eine solche abstrakte Regelung ist zulässig, weil es denkbar ist, dass eine besondere Art von Plan, die bestimmte qualitative Voraussetzungen erfüllt, a priori voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, da die Voraussetzungen gewährleisten, dass ein solcher Plan den einschlägigen Kriterien des Anhangs II der Richtlinie entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 2014 - 4 BN 12.14 - Buchholz 406.11 § 13a BauGB Nr. 1 Rn. 10; EuGH, Urteil vom 18. April 2013 - C- 463/11 [ECLI:EU:C:2013:247] - Rn. 39). Das mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, rechtfertigt auch die Eingriffs-Ausgleichs-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 15). Mit diesem Ziel leistet der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugleich einen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Anhangs II Nr. 1 Spiegelstrich 3 der SUP-Richtlinie (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		153, 174 Rn. 24; vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 1). Für den Flächenverbrauch und die Eingriffsqualität ist aber unerheblich, ob eine unbebaute Fläche bereits überplant ist oder nicht. Insbesondere rechtfertigt der Umstand, dass ein Gebiet schon einmal überplant worden ist, nicht den Schluss, dass bei einer Inanspruchnahme der Flächen nicht (mehr) mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. [...]. <u>Zwischenfazit:</u> Das beschleunigte und vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ist vorliegend schon deshalb - entsprechend der ständigen höchst-richterlichen Rechtsprechung - klar unzulässig, weil es sich nicht - vollständig - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Abzustellen ist hierbei auf die tatsächliche Situation und <u>nicht</u> auf den B-Plan im Bestand. Das erkennt die bisherige Planung grundlegend. Sie verzichtet daher zu Unrecht auf einen Umweltbericht und die hierzu notwendigen Ermittlungen und Bewertungen. Das fehlerhafte Verfahren führt damit bereits per se zur Rechtswidrigkeit der gegenständlichen B-Plan-Änderung. Jede unmittelbare oder inzidente Normenkontrolle würde zur Rechtswidrigkeit des Plans führen. Ohne die Planänderung könnte der großflächige Einzelhandel nicht genehmigt werden (vgl. Begründungsentwurf, S. 3; großflächiger Einzelhandel bedarf unstrittig der Ausweisung eines Sondergebietes). Damit wäre jede Baugenehmigung, die auf Basis der gegenständlichen Planänderung erteilt würde, ebenfalls objektiv rechtswidrig. Es bestünden die Gefahren einer Bauruine und von Rückbau-/Renaturierungsverpflichtungen. Letztere würden ggf. und schlechtestenfalls an der Stadt Grabow hängen bleiben (sog. Planungsschäden). Hieraus folgt: Entweder ist die künftige Baugrenze auf die vorg. rückwärtige Edeka-Mauer zurückzusetzen und die dahinterliegende Grünfläche komplett vor jeglicher baulichen Inanspruchnahme zu schützen, oder das Aufstellungsverfahren darf nicht als vereinfachtes § 13a- Verfahren geführt werden.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		In beiden Fällen bedarf es der erheblichen Überarbeitung der Planungen und Festsetzungen sowie der anschließenden erneuten Offenlage. 2. UVP-Vorprüfungspflicht und UVP-Pflicht verkannt Ergänzend, und ohne dass es nach dem zuvor Gesagten noch darauf ankäme [denn es handelt sich ohnehin nicht vollständig um eine Maßnahme der Innenentwicklung] ist der B-Plan-Entwurf auch deshalb rechtswidrig, weil er die Pflicht zur UVP-Vorprüfung verkennt. Diese führt vorliegend nach allem, was ersichtlich ist, sogar zur UVP-Pflicht. Auf S. 6 des Begründungsentwurfs heißt es lapidar, dass eine Pflicht zur UVP für großflächigen Einzelhandel gem. Anlage 1, Nr. 18.6 zum UVPG nur im Außenbereich bestehe. Wie oben dargelegt, greift das Vorhaben in Teilen in den Außenbereich ein. Unabhängig davon verkennt die Planung, dass nach Anlage 1, Nr. 18.8 zum UVPG ohnehin zunächst eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist. Die Vorschrift lautet: <i>Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;</i> Da es um die Änderung eines Bebauungsplans geht, der den Vorprüfwert der Nr. 18.6.2 (1.200 m² Geschossfläche) um das drei- bis vierfache (vorgesehen sind 2.860 m² Verkaufsfläche zzgl. Lager- und Sozialräume, etc.) übersteigt, besteht ohnehin die Pflicht zur Vorprüfung, was die Planung bisher übersehen hat. Ab 1.200 m² Grundfläche gibt es eine verbindliche Vorprüfungspflicht, wie das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE –, juris, Rn. 45 ff., Hervorhebungen durch den Unterzeichner zutreffend erläutert. Die rechtlichen Grundlagen der Anlage 1 zum UVPG sind nach wie vor aktuell und die Pflicht gilt unabhängig von der Frage der Verortung im Innen- oder Außenbereich:	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		45 Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die <u>Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein.</u> 46 Vgl. Bay VGH, Beschlüsse vom 30. August 2013 - 15 NE 13.1692 -, KommunalPraxis BY 2013, 397, und vom 27. Oktober 2009 - 15 CS 09.2130 -, juris, Urteile vom 14. September 2011 - 9 N 10.2275 -, BayVBl. 2013, 278, vom 3. März 2011 - 2 N 09.3058 -, juris, und vom 3. August 2010 - 15 N 10.358 -, juris; OVG M.-V., Urteil vom 21. November 2012 - 3 K 10/11 -, Nord ÖR 2013, 211. 47 Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls war hier notwendig. 48 Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich aus der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Nr. 18.6 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau von - wie hier - großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen, sofern der überplante Bereich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist. Nach der Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG allerdings auch vorgeschrieben, wenn beim Bau eines Vorhabens nach den Nrn. 18.1 bis 18.7 der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten eine Bebauungsplan aufgestellt wird. Insoweit ist es für die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Durchführung der Vorprüfung unbeachtlich, ob es sich bei dem Planbereich bisher um ein Gebiet i. S. v. § 34	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<i>BauGB oder möglicherweise um eine "Außenbereichinsel" im Innenbereich handelte.</i> Auch durch § 9 Abs. 1 S. 3 UVPG dürfte sich an diesem Befund nichts ändern, denn der Zuwachs an Verkaufsfläche überschreitet für sich genommen die Großflächigkeit. Angesichts der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 und einer auf S. 6 der Planbegründung angegebenen Grundfläche von rd. 12.600 m² spricht alles dafür (Berechnungen hierzu fehlen), dass die ermöglichte zusätzliche Geschossfläche den Wert von 1.200 m² übersteigt. Gem. § 7 Abs. 1 S. 3 besteht im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung die UVP-Pflicht, „wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.“ Gem. § 7 Abs. 7 UVPG sind die Durchführung der Vorprüfung und ihr Ergebnis zu dokumentieren. Der bisherige Plan ist schon deshalb gravierend rechtsfehlerhaft, weil nicht einmal eine UVP Vorprüfung durchgeführt wurde. Weiterhin muss das Ergebnis einer UVP-Vorprüfung nachvollziehbar sein, also hinreichend durch nachvollziehbare Fakten abgesichert sein. Behauptungen ins Blaue hinein sind unzureichend. Gleichzeitig darf nicht die eigentliche UVP-Prüfung vorweggenommen werden, denn diese ist bereits dann zwingend durchzuführen, wenn die überschlägige, aber nachvollziehbare Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Wegen fehlender Nachvollziehbarkeit - dort hatte die Gemeinde im Gegensatz zum hiesigen Fall jedenfalls die Notwendigkeit erkannt - einer UVP-Vorprüfung hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE –, juris, Rn. 51 ff. in einer Normenkontrolle einen ebenfalls nach § 13a aufgestellten B-Plan für einen Lebensmitteldiscounter	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (demnach mehr als 1.200 m² Geschossfläche, denn Lager, Sozialräume, etc. kommen hinzu) für rechtswidrig und nicht vollziehbar erklärt. Das OVG formuliert, Hervorhebungen durch den Unterzeichner: <i>51 Ob § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch auf eine Angebotsplanung Anwendung findet, die zwar ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben zulässt, ohne aber dem Inhalt der Festsetzungen nach einem konkreten Bezug zu einem solchen Vorhaben aufzuweisen, oder ob die Vorschrift in solchen Fällen einer - gemessen an ihrem Wortlaut - einschränkenden Auslegung unterliegt,</i> <i>52 vgl. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 8. Juni 2011 - 1 C 11239/10 -, BauR 2011, 1701,</i> <i>53 bedarf dabei vorliegend keiner Klärung. Denn die hier zu prüfende Sondergebietsausweisung ist ihrem Festsetzungsinhalt nach konkret auf ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben - nämlich einen großflächigen Lebensmittel- Discount-Markt mit einer Geschossfläche über 1.200 m² - bezogen.</i> <i>54 Die Antragsgegnerin hat die ihr als planender Gemeinde obliegende Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen und das Ergebnis zu dokumentieren, im Ausgangspunkt auch zutreffend erkannt.</i> <i>55 Ein <u>beachtlicher Verfahrensfehler</u> liegt gleichwohl vor, weil das Ergebnis der Vorprüfung, nämlich die Entscheidung, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, nicht nachvollziehbar i.S. v. § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB ist.</i> <i>56 [...]</i> Wenn eine sachgerechte und nachvollziehbare Betrachtung der Schutzgüter erfolgt wäre, würde das aller Voraussicht nach zum Ergebnis führen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, und daher eine UVP-Prüfung durchzuführen ist.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Das ergibt sich u.a. aus der Lärmproblematik. Denn nach dem Lärmgutachten kommt es ohne Berücksichtigung einer (hier jedenfalls teils gar nicht vorliegenden) Gemengelage und ohne Nutzungs- bzw. Betriebsbeschränkungen, die aber überwiegend <u>nicht</u> festgesetzt werden können, sondern nur in einen Hinweis aufgenommen wurden (und dort, wo Festsetzungen vorgenommen wurden, diese entweder gar nicht möglich, jedenfalls aber untauglich sind, vgl. unten zum Immissionsschutz) sowohl nachts wie auch tagsüber zu Überschreitungen der Werte nach Nr. 6.1 TA Lärm. Schädliche Umwelteinwirkungen können daher nicht von vornherein i.S.d. § 7 Abs. 5 UVPG „offensichtlich ausgeschlossen“ werden. <u>Zwischenfazit:</u> Neben der Überschreitung des bisherigen tatsächlichen Siedlungsbereichs führt auch die Notwendigkeit einer UVP zur Nichtanwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB. Beide Gesichtspunkte sind selbstständig tragend, gelten unabhängig voneinander. Die Nichtdurchführung einer UVP-Vorprüfung stellt zugleich einen durchgreifende Abwägungsmängel dar, der ebenfalls zur Rechtswidrigkeit der Planung führt.	
B2.4	Immissionen - Lärmauswirkungen	1. Annahme Gemengelage rechtswidrig Die ausliegende „Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm“ vom 03.11.2023 geht lt. Tabelle 2 (S. 15) davon aus, dass sämtliche der anliegenden Wohnhäuser, die sich in einem Wohngebiet befinden (Immissionsorte I04 bis I12) als Gemengelage zu bewerten seien. Der Tagesimmissionswert wird deshalb von den Gutachtern von 55 auf 57 dB(A) hochgesetzt: <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Tabelle mit Immissionsorten und -werten als Screenshot aus dem Schallgutachten (S. 15)]</i> Eine Begründung hierfür wird nicht gegeben, sondern lediglich auf den Landkreis Bezug genommen. Das hilft nicht weiter, denn dieser gibt lt. S. 17 der Abwägungstabelle nur eine Abschätzung für „die nächstgelegenen Bebauungen“ ab. Dass hiermit per se alle Immissionsorte in Wohngebieten gemeint wären, ergibt sich aus der Formulierung nicht (und konnte sich auch nicht	Den Hinweisen wird gefolgt. Das Schallgutachten wurde vollständig überarbeitet und wird im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung der geänderten Planunterlagen vorgelegt. Es wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Hinweise unter Punkt 3. der Stellungnahme analysiert. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		ergeben, denn es lagen bis dato keine schalltechnische Untersuchung - samt den nach der TA-Lärm bestimmten Immissionsorten - vor, was der Landkreis zu Recht eingefordert hat). Indessen ist die pauschale Annahme einer Gemengelage planungsrechtlich unzulässig. Vielmehr gilt vorrangig das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG. Dieses ist als Abwägungsdirektive in der Bauleitplanung zu beachten. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine pauschale Behauptung einer Gemengelage ist das Gegenteil dessen, was das Trennungsgebot sowie der Abwägungsgrundsatz (grundsätzliches Interesse von Nachbarn, gar nicht belastet zu werden, Abwägungserheblichkeit bereits weit unterhalb der Obergrenzen gegeben) erfordern. Deshalb beschränkt Nr. 6.7 TA-Lärm die Erhöhung von Lärmwerten wegen Gemengelagen auf den Fall, dass <u>„dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist“</u>. Bisher wurde weder geprüft, ob überhaupt eine Zwischenwertbildung (=Erhöhung der eigentlich geltenden Lärmobergrenze) erforderlich ist, noch ob diese im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme benötigt wird. Falls es im Bestand nicht zu Überschreitungen der Lärmwerte nach Nr. 6.1 kommt, wäre die Anwendung der Gemengelageregelung per se nicht erforderlich. Vielmehr müsste die Stadt in diesem Fall entsprechend des o.g. Trennungsgrundsatzes dafür sorgen, dass auch zukünftig die Lärmwerte nach Nr. 6.1 TA TA-Lärm wie die Anforderungen der DIN 18005 sicher eingehalten werden. Sofern es im Bestand tatsächlich bereits zu Überschreitungen der Lärmwerte der Nr. 6.1 durch den Gewerbegesamtlärm kommen sollte, müsste geprüft werden, ob derzeit bei den Betrieben der Stand der Technik der Lärm-minderung eingehalten wird. Erst, wenn letzteres sichergestellt ist, käme eine Zwischenwertbildung im Sinne der Nr. 6.7 TA-Lärm in Betracht, wobei es - wie oben zitiert - um die gegenseitige Rücksichtnahme geht. D.h., die Belastungen dürfen nicht einseitig auf die benachbarten Wohnnutzer abgeschoben werden, sondern die Belastungen müssen sich beide Seiten teilen; auf	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gewerbeseite beispielsweise durch den Einsatz von Lärminderungsmaßnahmen, die über den ohnehin erforderlichen Stand der Technik hinausgehen. Solange alle vorg. Gesichtspunkte nicht geklärt sind, darf nicht auf erhöhte Zwischenwerte zurückgegriffen werden. Vielmehr gilt für Allgemeine Wohngebiete nachts ein Wert von 40dB(A) und tagsüber ein Wert von 55 dB(A), der nicht überschritten werden darf - und zwar durch den Gewerbelärm insgesamt. 2. Überschreitung der Lärmgrenzen alleine durch die Zusatzbelastung der beiden geplanten Märkte und weitere Fehler des Lärmgutachtens Die Gemengelagefrage ist relevant, denn selbst dann, wenn alle einschränkenden Vorgaben umgesetzt werden, die das Schallgutachten zu Grunde legt und von denen der Plan versucht, sie festzusetzen (fehlerhaft, dazu unten) oder jedenfalls in den Hinweisen und ggf. ergänzenden städtebaulichen Verträgen unterzubringen, wird lt. Tabelle 12 des Schallgutachtens (S. 26) der eigentlich tagsüber geltende Immissionswert von 55 dB(A) an mind. einem Immissionsort (IO4.1, Fliederweg 2) überschritten: <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Tabelle mit Immissionsorten und -werten als Screenshot aus dem Schallgutachten (S. 26)]</i> Am Gartenweg 14 (IO11) wird der Lärm-Tageswert nach der Untersuchung nur marginal um 1 dB(A) unterschritten, an mehreren weiteren IOs nur um 2 dB(A). Das alles jeweils allein durch den Lärm, den die beiden Lebensmittelmärkte verursachen. Es ist zu erwarten, dass die Lärmwerte bei weiteren Immissionsorten durch die Lärmbelastungen allein der geplanten ALDI und EDEKA Märkte überschritten werden, denn das Schallgutachten weist weitere Fehler auf. Auffällig ist beispielsweise, dass das für den Parkplatzlärm, der einen sehr erheblichen Teil der Lärmbelastungen ausmacht, ausdrücklich von <u>asphaltierten</u> Wegen ausgegangen und daher fehlerhaft auf eine Erhöhung der Emissionsfaktoren verzichtet wird. So heißt es auf S. 18 des Schallgutachtens bezüglich des Parkplatzlärms:	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		<i>Eine Korrektur für die Straßenoberfläche wird nicht angesetzt, da die Fahrwege der Parkplatzflächen mit Asphalt ausgeführt werden sollen.</i> Das ist unzutreffend. Denn es übersieht die vorg. textliche Festsetzung Nr. 16. Diese lautet: <i>Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit Verbundsteinpflaster mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 und die Stellplätze sind mit Drainfugen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 auszugestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).</i> Für die Fahrwege der Stellplätze hätte daher zwingend Verbundpflaster angesetzt werden müssen, für die Stellplätze selbst eine Pflasterung mit nur 25 % Versiegelung. All das führt zu höheren Schallemissionen und -immissionen, als begutachtet. Im Übrigen nicht „nur“ bei der Parkplatzsuche, sondern auch bei der Nutzung der Einkaufswagen. Dass für die Lkw-Transporte Wegeoberflächen im Sinne eines Worst-Case berücksichtigt wurden, ist ebenfalls nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Anzahl der Pkw-Stellplätze und damit der Pkw-Fahrten: Auf S. 17 der Schallprognose heißt es, die Planung sehe einen ebenerdigen Parkplatz mit 133 Stellplätzen vor. In der Tabelle 3 darunter werden Anhaltswerte für typische Stellplatzanzahlen nach der Bay. Parkplatzlärmstudie benannt. Für einen Discounter sind das 0,17 Stellplätze pro m² Verkaufsfläche (VKF). D.h., hiernach wären allein für den ALDI bereits 180 Stellplätze erforderlich (1.060 m² VKF). Für den Vollsortimentler (EDEKA, 1.800 m² VKF) werden in der vorg. Studie 0,10 Stellplätze pro m² VKF angenommen, also hiernach ebenfalls 180 Stellplätze. Zusammen wären das 360 Stellplätze - und nicht 133. Es ist indessen nicht eindeutig, ob die Schalltechnische Berechnung auf den angeblich geplanten 133 Stellplätzen beruht oder auf den Annahmen der Bay. Parkplatzlärmstudie. Sofern die Lärmberechnungen die angenommenen (angeblich geplanten) 133 Stellplätze in irgendeiner Weise berücksichtigt haben sollten, wäre die Lärmberechnung - zusätzlich zu den zuvor beispielhaft benannten Gesichtspunkten - auch aus diesem Grund fehlerhaft (realistischer Worst-Case nicht abgebildet). 3. Planerfordernis nicht gegeben	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Selbst, wenn die Schallgutachter die 133 geplanten Stellplätze nur erwähnt haben sollten, ohne Auswirkungen auf die Berechnungen, ist diese Zahl von erheblicher Bedeutung. Denn gem. § 49 Landesbauordnung M-V sind die für ein Vorhaben notwendigen Stellplätze zu schaffen. Das ist erforderlich, um umweltschädlichen und immissionsrelevanten Parkplatzsuchverkehr (z.B. in anliegende Wohnstraßen) zu vermeiden. Die Differenz zwischen etwa 360 Stellplätzen nach der Bay. Parkplatzlärmmstudie und tatsächlich angeblich geplanten 133 Stellplätzen ist immens (und auch nicht dadurch zu marginalisieren, dass einige Kunden ggf. den Discounter und den Vollsortimentler direkt hintereinander besuchen). Die Stadt Grabow muss daher prüfen, ob die notwendigen Stellplätze tatsächlich errichtet werden können. Sie darf sich dabei weder – wie derzeit im Begründungsentwurf - ins Blaue hinein auf Aussagen der Investoren verlassen, noch darf sie auf eine Parkplatzbelastung an einem durchschnittlichen Wochentag abstellen. Vielmehr geht es darum, dass auch an Spitzentagen - wie vor Weihnachten, Ostern, Pfingsten, etc. - eine Abwicklung des Kundenverkehrs möglich und verträglich bleibt, ohne, dass es zu hohem Parkplatzsuchverkehr oder einem Ausweichen in Wohngebiete kommt. Sofern im Verhältnis zur vorgesehenen und ermöglichten Verkaufsfläche nicht hinreichend Stellplätze auf dem Vorhabengelände geschaffen werden können, ist der Plan zum Scheitern verurteilt und daher nicht erforderlich (=rechtswidrig). 4. Umgang mit Vorbelastung stark fehlerhaft; Einhaltung Lärmgrenzen nicht erkennbar Die oben genannten Lärmwerte der Nr. 6.1 TA-Lärm gelten als Obergrenze für den Lärm sämtlicher gewerblicher Quellen. Der mit den Lärmwerten abzugleichende Gesamtwert setzt sich daher aus Vor- und Zusatzbelastung zusammen (vgl. Nr. 2.4 TA-Lärm). Die oben in der Tabelle 12 abgedruckten Beurteilungswerte betreffen einzig die Belastung durch den Betrieb des Vorhabens (ALDI u. EDEKA Neubauten), also die Zusatzbelastung. Kap. 7 der Lärmuntersuchung (S. 28) erkennt zunächst vollkommen richtig, dass gem. Nr. 3.2.1 TA-Lärm die Vorbelastung ermittelt werden muss, sofern der Beurteilungswert des Vorhabens (o.g. Zusatzbelastung) nicht mind. 6	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		dB(A) unterhalb des Lärmwertes nach Nr. 6 TA-Lärm liegt. Ebenfalls noch zutreffend erkennen die Schallgutachter, dass für die meisten Immissionsorte im Wohngebiet tagsüber der Immissionswert nicht um 6 dB(A) unterschritten wird (sondern kaum bis gar nicht, s.o.) und dass dieses Kriterium nachts bei keinem einzigen Immissionsort im Wohngebiet erfüllt ist. Wenn man nicht die Gemengelage-Immissionswerte ansetzen würde, sondern die eigentlich geltenden nach Nr. 6.1 (vgl. oben zur vermeintlichen Gemengelage), dann sind tagsüber (fast) alle Wohnnutzungen im Wohngebiet von dem Kriterium betroffen, dass der Beurteilungswert nicht mind. 6 dB(A) unterhalb der Lärmwerte der Nr. 6.1 TA-Lärm liegt (sondern vielmehr fast erreicht oder gar überschritten wird). Daher ist die Vorbelastung zwingend zu bestimmen, um eine Aussage darüber treffen und abwägen zu können, wie die Gewerbelärmgesamtbelastung nach Umsetzung des Vorhabens für die Nachbarn ausfallen wird. Das ist vorliegend eine der maßgeblichsten Abwägungsfragen überhaupt. Die Vorbelastung ist in der Regel durch Messung zu ermitteln, vgl. Anhang A.3.1 der TA-Lärm. Das ist vorliegend nicht erfolgt. Stattdessen begnügen sich die Sachverständigen mit folgenden Sätzen (vgl. S. 28), Hervorhebungen durch den Unterzeichner: <i>[...] Daher ist eine Betrachtung der Vorbelastung durch andere in den Anwendungsbereich der TA Lärm /1/ fallende Anlagen notwendig [sic!].</i> <i>In südwestlicher und östlicher Richtung befinden sich zwei Gärtnereien. Diese verursachen jedoch keine relevanten Schallimmissionen, sodass aus sachverständiger Sicht nach eingehender Prüfung eingeschätzt wird, dass keine relevante Vorbelastung vorliegt.</i> <i>[Anm.: In der Stellungnahme wird grafisch dargestellt: Luftbild von google Earth mit einer Messung des Abstandes vom NETTO Marktes bis zu einem Gebäude an der Gartenstraße (50 m)]</i> Der Anlieferungsbereich des Netto-Discounters befindetet rückwärtig zum Gartenweg. Gleiches scheint nach dem Luftbild für den Presscontainer sowie raumluftechnische Anlagen zu gelten.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Selbstverständlich muss der Gewerbelärm, der vom Netto-Markt ausgeht, ermittelt und berücksichtigt werden - Tags wie nachts. Angesichts dessen, dass selbst nach dem Schallgutachten die Einhaltung der Lärmwerte nicht unproblematisch ist (teils knappe Unterschreitungen, Einschränkungen und Vorhaben für den späteren Betrieb) bedarf es einer besonders genauen Prüfung der Vorbelastung. Hier erwähnen die Gutachter den Netto-Markt bezüglich der Vorbelastungen nicht einmal. Auch die völlig pauschale Behauptung der Lärmgutachter, die Gärtnereien würden „keine relevanten Schallimmissionen“ verursachen, trägt nicht. Nach dem Luftbild wird z.B. eine der Gärtnereien über den Gartenweg erschlossen; hier scheint sich die Einfahrt in das Betriebsgelände zu befinden (=Gewerbelärm). Gärtnereien benötigen einen gewissen Umfang an Transporten und ebenfalls in der Regel auch einen gewissen Umfang an Maschineneinsatz. Angesichts der Ergebnisse des Lärmgutachtens können keine örtlichen Belastungen pauschal außen vorbleiben. Erforderlich ist daher in diesem Fall zwingend eine Messung der Vorbelastung entsprechend den Vorgaben des Anhangs der TA-Lärm. Angesichts des o.g. Netto-Marktes samt unmittelbar an Wohnnutzungen am Gartenweg angrenzender Anlagenteile (Anlieferung, Raumluftechnische Anlagen, etc.) ist zumindest zu prüfen, ob die bisher betrachteten Immissionsorte hinreichend sind. Weiterhin übersieht die Planung bisher deutlich, dass die Lärmgrenzen nur die absolute Obergrenze der Abwägung bilden können, dass die Belange insb. der Wohnnachbarn aber weit unterhalb der Obergrenze von erheblicher Bedeutung sind; also ein Interesse der Wohnnachbarn besteht, nicht bis zur Obergrenze (geschweige darüber hinaus) belastet zu werden. Zudem erkennt die Planung grundlegend, dass sie die Obergrenzen des Gesamtgewerbelärms praktisch ausschließlich dem neuen Aldi und Edeka zuordnet. Anderen Betrieben, wie z.B. den Gärtnereien, nimmt sie damit für die Zukunft faktisch „die Luft zum Atmen“, also z.B. für Erweiterungen, Betriebsfortentwicklungen etc. Sofern diese lärmrelevant sein sollten, wird die Genehmigungsfähigkeit derartiger Fortentwicklungen der anderen örtlichen	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Betriebe kaum bis gar nicht mehr möglich, oder aber zumindest mit hohen Kosten für die Lärmreduzierung, weit über den Stand der Technik hinaus, verbunden sein. 5. Lärmfestsetzungen fehlerhaft Die vorgesehen Festsetzungen zum Lärm werden, den Ihnen seitens der Planbegründung zugeschriebenen Schutz nicht leisten können, weil sie in ihrer Wirkung unbestimmt sind und zudem jedenfalls teilweise die rechtliche Grundlage für eine Festsetzung, wie sie hier vorgenommen werden soll, fehlt. Die textliche Festsetzung soll lauten:  Für die technische Gebäudeausrüstung sind folgende maximal zulässigen Schallleistungspegel L_{WA} nach Inbetriebnahme einzuhalten: - Kälte- und Wärmetechnik, Kühlaggregate, Verbundanlagen jeweils 78 dB (A), - Wechselrichter jeweils 70 dB (A), - Lüftungseinrichtungen und Lüftungsanlagen jeweils 65 dB (A), - Überdruckanlagen jeweils 65 dB (A). Von den Werten kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die zusätzlichen Emissionen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Kein Bestandteil des Ursprungsplanes) Im Hinblick auf ihre Wirkung fehlt es der Festsetzung bereits an einer hinreichenden Bestimmtheit und Zweckerreichung: Festgesetzt werden maximale Schallleistungspegel für div. Technische Anlagen, und zwar immer mit dem Wort „jeweils“ versehen. D.h., diese max. Emissionswerte dürfen pro installierte technische Anlage ausgeschöpft werden. Eine Regelung, wie viele der aufgeführten technischen Anlagen möglich sein sollen, gibt es nicht. Dass es nicht etwa nur jeweils eine pro Marktgebäude sein kann (und wird), zeigt das o.g. schalltechnische Gutachten (vgl. z.B. S. 24). Letzteres legt einen unverbindlichen Planungsstand zu Grunde. Nach der oben abgedruckten Festsetzung wäre es problemlos möglich, die Zielrichtung der Festsetzung zu umgehen, und nicht etwa die Lärmemissionen und -immissionen mittels technischer Maßnahmen zu reduzieren, sondern stattdessen einfach mehrere kleinere Anlagen (z.B. Kühlanlagen) zu installieren, die zwar alle für sich genommen - einzeln - die o.g. Lärmemissionsgrenzen einhalten, in ihrer Gesamtheit aber zu höheren Belastungen führen. Der Zweck der Festsetzung,	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		nämlich die Grundannahmen der Schallgutachter so weit wie möglich durch Festsetzungen umzusetzen, kann so nicht entsprochen werden. Weiterhin gilt, dass Schallemissionspegel keine technischen Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darstellen, vgl. z.B. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 146: <i>Da auch Emissions- oder Immissionsgrenzwerte als solche keine baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen sind, ist deren Festsetzung nach Nr. 24 ausgeschlossen</i> <i>(BVerwG Urt. v. 7. 12. 2017 – 4 CN 7.16, BauR 2018, 623 (625); dass Beschl. v. 18. 12. 1990 – 4 N 6/88, NVwZ 1991, 881; dass Urt. v. 16. 12. 1999 – 4 CN 7/98, BVerwGE 110, 193; dass Beschl. v. 30. 1. 2006 – 4 BN 55/05, ZfBR 2006, 355; VGH München Urt. v. 19. 10. 2020 – 9 N 15.2158, BeckRS 2020, 30470 Rn. 38). Insbesondere sog. Zaunwerte, dh Summenpegel für mehrere Vorhaben in einem Baugebiet, sind unzulässig, weil sich aus ihnen nicht ergibt, welche Grenzwerte der einzelne Betrieb einzuhalten hat (OVG Münster Urt. v. 3. 2. 2011 – 2 A 1416/09, DVBl. 2011, 560; Gaentzsch in BK § 9 Rn. 64).</i> Vorliegend sollen für einzelne Quellen maximale Schallemissionsgrenzen festgesetzt werden. Es ist demnach sehr zweifelhaft, dass für die o.g. Festsetzungen durchgehend eine hinreichende rechtliche Grundlage vorhanden ist. Selbstverständlich ist es richtig und vorliegend sogar notwendig, die Lärmauswirkungen planerisch zu steuern und zu begrenzen. So weit wie irgendmöglich muss das über Festsetzungen geschehen - städtebauliche Verträge sind nicht dazu geeignet, eine ansonsten fehlerhaft Bauleitplanung zu reparieren. Städtebauliche Verträge dürfen weder dazu genutzt werden, planerisch zu lösende bzw. zu vermeidende Konflikte zu verlagern, noch sind städtebauliche Verträge ein Instrument zur Heilung von Fehlern der Bauleitplanung, vgl. z.B. Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 43/17.NE, Urteil vom 28.10.2020, Rn. 92 f. <u>Zwischenfazit:</u> Angesichts der vielfachen, sehr nahe anliegenden und insb. in einem Wohngebiet befindlichen Wohnnutzungen, sind die	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Lärmimmissionen vorliegend höchst abwägungsrelevant. Es gelingt der Planung bisher - bei weitem - nicht, die Lärmprobleme zu lösen. Weder ist vorliegend ohne weiteres eine Erhöhung der Lärmwerte rechtlich möglich (geschweige denn für alle Immissionsorte gleichermaßen), noch ist sichergestellt, dass die Lärmgrenzen tatsächlich eingehalten werden können. Die zwingend notwendige Vor- und Gesamtbelastungsermittlung erfolgt nicht, was einen massiven Verstoß gegen die Vorgaben der TA-Lärm darstellt und jeden Bebauungsplan - und damit jede eventuelle Baugenehmigung - rechtswidrig und angreifbar machen wird. Weiterhin sind die Grundannahmen des Lärmgutachtens so weit wie möglich durch planerische Festsetzungen abzusichern. Auch das gelingt aus mehreren Gründen nicht.	
B2.5	Handelsverträglichkeit und Raumordnung	Die Planung steht weiterhin nicht in Übereinstimmung mit bauplanungsrechtlicher Berücksichtigung und raumordnerischen Anforderungen Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Der Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist eine zentrale städtebauliche Anforderung (vergleiche auch § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 30 BauGB). Gleiches gilt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für beschlossene sonstigen städtebaulichen Planung, wie vorliegend das Einzelhandelskonzept in der Fortschreibung aus 2016. Weiterhin sind zwingend die Ziele der Raumordnung zu beachten. Jeder Verstoß gegen Ziele der Raumordnung führt unmittelbar zur Rechtswidrigkeit des Plans, vgl. § 1 Abs. 4 BauGB. Die zu beachtenden Ziele der Raumordnung ergeben sich u.a. aus dem Abschnitt 4.3.2 des Landesentwicklungsplans M-V (LEP). Vorliegend sind insb. folgende LEP-Ziele relevant:	Die Hinweise bezüglich der Handelsverträglichkeit werden berücksichtigt. Es wurde ein neues Verträglichkeitsgutachten erstellt, welches zusammen mit den geänderten Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt wird. Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z) (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z) Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z) <i>Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur (Kongruenzgebot)</i> <i>Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben</i> <i>zentrenrelevante Randsortimente</i> Sowohl im Hinblick auf die o.g. bauleitplanerischen Berücksichtigungsanforderungen als auch für die Bewertung, ob die zuvor abgedruckten raumordnerischen Ziele tatsächlich beachtet werden, ist ein aktuelle, wissenschaftliche Anforderungen genügendes Sachverständigengutachten erforderlich (sog. Handelsgutachten bzw. Auswirkungsanalyse). Wie oben dargelegt übersteigt alleine der geplante Verkaufsflächenzuwachs die Grenze zur Großflächigkeit. Dem Unterzeichner ist in mehr als 2 Jahrzehnten intensiver und unzähliger Befassungen mit Verfahren Bauleitplanung kein einziges Vorhaben für großflächigen Einzelhandel bekannt, welches ohne dezidiertes Handelsgutachten / wissenschaftlicher Auswirkungsanalyse ausgekommen ist. In einigen, wenigen Fällen wurden die Anforderungen zusammen mit der Fortschreibung eines Einzelhandelskonzepts abgearbeitet. Vorliegend liegt kein aktuelles Handelsgutachten aus und wird auch nicht anderweitig erwähnt. Stattdessen wird einzig eine inzwischen 8 Jahre alte (die Grundlagendaten sind noch älter) Fortschreibung eines Einzelhandelskonzepts (Stadt+Handel 2016) ausgelegt. Dieses ist nicht nur deshalb veraltet, weil es vor ca. 8 Jahren erstellt wurde, sondern auch, weil sich - gerade in den kleineren Städten - die Voraussetzungen für den Einzelhandel	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		seitdem stark verändert haben; in vielen Fällen zum Negativen. Zu nennen sind u.a.: • Bevölkerungsrückgang • Konkurrenz Online-Handel • Pandemiefolgen • Inflationsfolgen Das Einzelhandelskonzept von Stadt+Handel konnte 2016 all das nicht voraussehen. Selbstverständlich befasst es sich auch mit keinem Wort mit dem vorliegend gegenständlichen Vergrößerungsvorhaben. Indessen machen Stadt+Handel bereits 2016 einige bemerkenswerte Aussagen (S. 2 ff. sowie S. 24 ff.), Hervorhebungen durch den Unterzeichner: • Die Stadt Grabow verfügt mit rd. 2,3 m² VKF je Einwohner über deutlich überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche. • Die <u>überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung</u> Grabows zeigt sich zudem bei einem Vergleich mit den Grundzentren Mecklenburg-Vorpommerns, welche eine durchschnittliche VKF-Ausstattung von 1,71 m² VKF/Einwohner aufweisen. • Grabow weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.070 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,87 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt von rund 0,41 m²/ EW bzw. 0,62 m²/ EW. • Insgesamt ergibt sich in Grabow ein Zentralitätswert von 106 %, sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede vorhanden. • So können im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		172 % bzw. rd. 137 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. • Grabow verzeichnete in den letzten Jahren eine <u>rückläufige Bevölkerungsentwicklung</u>. [...] • Der historische Stadtkern weist mit rd. 43 % der Einzelhandelsbetriebe mit rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Standortgewicht hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen auf. • Im Bereich der Altstadt stehen insgesamt 23 Ladenlokale leer, dies entspricht einer deutlich <u>überdurchschnittlichen Leerstandsquote</u> (Im Bezug auf alle Geschäftseinheiten des Altstadtbereichs) von rd. 43 %. 43 % Leerstand in der Altstadt, also dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) bereits im Jahr 2016 sind beachtenswert; zur aktuellen Situation macht die Planung - fehlerhaft - keine Aussagen. Gleichzeitig machten die Verkaufsflächen im ZVB nur einen sehr kleinen Anteil aus, was die Funktionen des ZVB beeinträchtigen kann. Der Verkaufsflächenanteil dürfte sich zwischenzeitlich zu einem noch größeren Anteil außerhalb des ZVB befinden. Bemerkenswert ist weiterhin die Feststellung von Stadt+Handel, dass Verkaufsflächenangebot für Nahrungs- und Genussmittel bereits 2016 in Grabow deutlich oberhalb des Landes- und Bundesschnitts gelegen hat. Gleiches gilt für das Verkaufsflächenangebot insgesamt – bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Kaufkraft. Insgesamt ist der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt+Handel bereits im Jahr <u>2016 deutlich die Sorge des funktionsfähigen Fortbestandes</u> des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt Grabow anzumerken. Wie bereits oben dargelegt, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung bestehender / städtebaulich ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen - hier also der Altstadt.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dazu passt das oben abgedruckte raumordnerische Ziel (LEP M-V, 4.3.2, Abs. 4), wonach Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig sind, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten seien. Ausdrücklich wird festgehalten, dass diesbezüglich eine Einzelfallprüfung erforderlich sei. Eine Einzelfallprüfung für das Vorhaben liegt nicht vor. Sie ist raumordnungsrechtlich zwingend und ohne eine solche kann auch dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht nachgekommen werden. Die gegenständliche Planung will indessen 10 % zentrenrelevante Sortimente zulassen, vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2. Nachdem der Entwurf der frühzeitigen Beteiligung - offensichtlich rechtswidrig - gar keine Begrenzung des zentrenrelevanten Sortiments vorgesehen hatte, sollen es jetzt pauschal max. 10 % sein. Ob das angesichts der schon im Jahr 2016 von Stadt+Handel festgestellten kritischen Situation des ZVB „Altstadt Grabow“ noch verträglich sein kann, oder den ZVB endgültig zum Kippen bringen kann, wurde nicht untersucht. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007). Das dürfte vorliegend ebenfalls gelten. Weitere Kaufkraftabflüsse aus dem ZVB Altstadt könnten gravierende Auswirkungen haben. Hier wurde bisher nicht einmal untersucht, zu welchen Umsatzumverteilungen mit welchen Folgen es kommen kann. Auch die aktuelle Situation des ZVB wurde nicht ermittelt. All das führt dazu, dass entgegen dem o.g. Ziel der Raumordnung schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt / den dortigen ZVB nicht auszuschließen sind, was einen Zielverstoß gem. § 1 Abs. 4 BauGB darstellt.	

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Zudem fehlen dem Berücksichtigungsgebot bestehender ZVBs gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB jedwede aktuellen und tragfähigen Grundlagen, so dass auch diesem nicht Genüge getan werden kann. Aus alledem folgt: Ohne eine aktuelle, wissenschaftliche Anforderung genügende Handelsverträglichkeitsbegutachtung, kann die gegenständliche Planung nicht fortgeführt werden. Es fehlen diesbezüglich jedwede tragfähigen Grundlagen für die notwendigen raumordnerischen Bewertungen und bauplanerischen Abwägungen. Das o.g. raumordnerische Kongruenzgebot (Ziel gem. LEP M-V, 4.3.2, Abs. 2,), wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist ebenfalls verletzt: Im Hinblick auf den ZVB „Altstadt Grabow“ haben wir das bereits oben dargelegt. Aber auch überörtlich ist nicht erkennbar, dass das Kongruenzziel beachtet wird. Wie oben dargelegt, lag der Zentralitätswert bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits 2016 bei 172 %. Er mag zwischenzeitlich eher noch angestiegen sein. Ob eine weitere Vergrößerung der Verkaufsflächen und die damit verbundene Steigerung der Attraktivität und des Umsatzes mit dem Kongruenzgebot und der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Grabow noch in Übereinstimmung steht, ist fehlerhaft erst gar nicht untersucht worden.	
B2:6	Weitere Fehler	Gem. § 13 Abs. 1 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Es ist völlig unumstritten, dass diese Pflicht auch Träger der Bauleitplanung trifft. Hiernach sind - wie bei allen anderen zu berücksichtigen Gesichtspunkten - zunächst	Der Umweltbericht wird überarbeitet, wobei auch der Klimaschutz thematisiert wird. Das Versickerungsanalyse wird überarbeitet und wird zusammen mit den geänderten Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt.

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		die Abwägungsgrundlagen zu ermitteln. Daran fehlt es bisher vollkommen; zu den Auswirkungen auf das Klima gibt es keinerlei Ermittlungen. Der alleinige Hinweis darauf, dass zukünftig Photovoltaik installiert werden muss, reicht nicht. Denn der Abriss und Neubau zweier im Bestand baulich vollkommen intakter und erst rund 15 Jahre alter Gebäude verursacht in erheblichem Umfang CO₂-Emissionen. Diese voraussichtlich weitaus höher als eine PV-Anlage auf dem Dach der Gebäude jemals wird einsparen können; das gilt auch in Verbindung mit einer besseren Dämmung. Im Hinblick auf die Regenentwässerung kommt der ausliegende „wassertechnische Kommentar“ vom 24.03.2024 zu dem Ergebnis, dass die „abflusswirksame Fläche“ um ca. 5 % verringert werde und daher die bestehende Regenwasserrückhaltung samt bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis ausreichend seien. Diese Aussagen genügen rechtlich in mind. zweierlei Hinsicht nicht den Anforderungen. 1. Die Aussage der angeblichen 5 % geringere abflusswirksamen Fläche basieren lt. S. 2 des vorg. „wassertechnischen Kommentars“ auf einer Übersicht des beauftragten Architekturbüros vom 22.03.2024. Diese ist dem „wassertechnischen Kommentar“ am Ende beigelegt. Bereits der Ansatz ist verfehlt. Denn abzustellen ist immer auf eine realistisch umsetzbare höchste Ausnutzung des Plangebietes. Das ist bei der vorg. Flächenberechnung nicht erkennbar. Hier wird auf Umsetzungspläne der Bauherren abgestellt, die aber gerade nicht festgesetzt werden. Abzustellen ist stattdessen alleine darauf, was der Plan ermöglicht / max. zulässt. Weiterhin ist kein Grund dafür erkennbar, dass die Dachflächen nur mit einem Versiegelungsgrad von 0,9 angesetzt werden. Gründächer o.ä. sind jedenfalls nicht verbindlich festgesetzt - und bei Starkregenereignissen, auf die es ankommt, würden selbst Gründächer zu keinerlei relevanter Reduktion beitragen (weil diese innerhalb kürzester Zeit keinen Niederschlag mehr aufnehmen können). 2. Angesichts der erneuten Überplanung der Fläche ist auf aktuelle Erkenntnisse und Prognosen abzustellen. Hiernach sind künftig häufigere	Änderung der Planung

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		und stärkere Starkregenereignisse zu erwarten. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung diesbezüglich eine aktuelle und nachvollziehbare Prognose vornimmt und dementsprechend genügend Regenwasserrückhaltekapazitäten vorhält / ermöglicht, um auch bei künftigen Starkregenereignissen Beeinträchtigungen und/oder Beschädigungen öffentlicher und privater Infrastruktur sicher zu verhindern.	