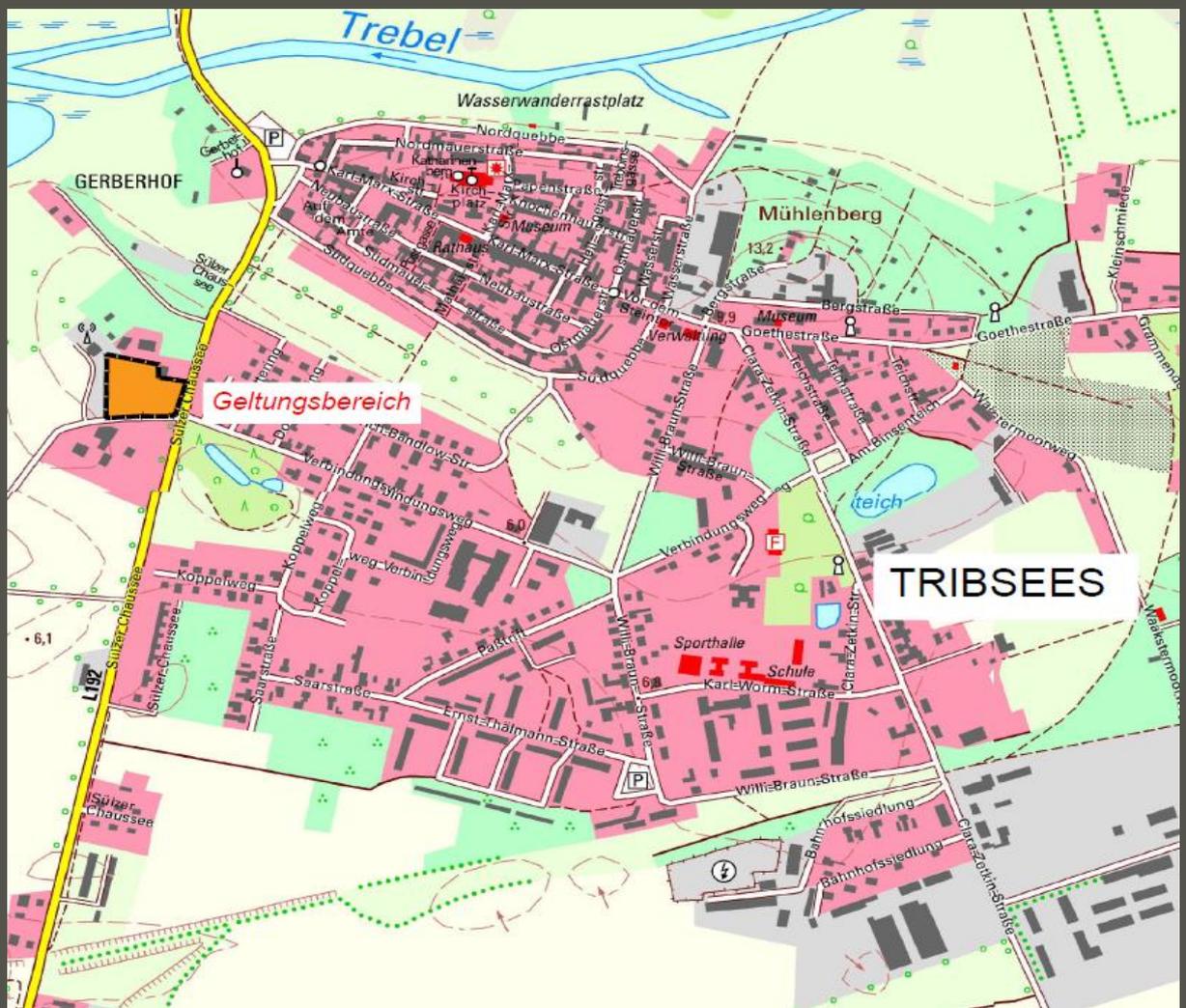


Stadt Tribsees

Bebauungsplan Nr. 17

„Sondergebiet Einzelhandel Lidl“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Februar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	12
6.5	Verkehrskonzept	12
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	15
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	16
9.	DENKMALSCHUTZ	16
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Planungsanlass ist die Sicherung und die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet Tribsees westlich der Sülzer Chaussee. Das hier ansässige Unternehmen hat deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den heutigen Unternehmensstandard unter den derzeitigen planungsrechtlichen Bedingungen nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten zielen kurzfristig darauf ab, dass die aktuelle Verkaufsfläche von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.000 m² ausgedehnt werden, ohne dass dazu wesentliche Änderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig sind. Langfristig soll auf dem betriebseigenen Grundstück auch ein Ersatzneubau mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.250 m² möglich sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Sondergebiet Einzelhandel Lidl" sollen diese Entwicklungsoptionen und damit eine langfristige Bindung des Lebensmitteldiscounters an das Grundzentrum Tribsees planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Sondergebiet Einzelhandel Lidl“ wird mit Inkraft-Treten die alte Rechtsnorm des Bebauungsplans Nr. 9 „Zum Kronsberg“ in Teilflächen ablösen. Dabei greift für bereits überplante Areale der Grundsatz „*lex posterior derogat legi priori*“ - das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht.

Der Standort an der Sülzer Chaussee, welcher gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten ist, liegt im Randbereich des Stadtzentrums und damit im fußläufigen Distanzbereich der Kunden, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar.

Der Lidl-Markt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die umliegenden ländlichen Gemeinden.

Tribsees als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Grundzentren übernehmen grundlegende Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region.

Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge. Insofern ist die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters des Unternehmens Lidl mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.250 m² am bisherigen Standort Sülzer Chaussee insbesondere in Anbetracht der Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung als raumverträglich zu werten.

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Tribsees zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 0,7 ha umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

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

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Hauptsatzung der Stadt Tribsees** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, Juli 2019
- Lageplan des Vermessungsbüro Hansch und Bernau, 18107 Rostock vom Juli 2007

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,7 ha.

Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 232/3 der Flur 9 in Gemarkung Tribsees.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Tessin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: § 15 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010 (GS M-V GL. Nr. 230 – 1 – 13)

Das Vorhaben liegt im bebauten **Siedlungsbereich**, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorgesehen ist. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (4.3.2 [1] LEP M-V)

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.

Gemäß 4.3.2 [3] LEP M-V dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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. (4.3.2 [4] LEP M-V)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** weist die Stadt **Tribsees als Grundzentrum** aus. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Gleichzeitig sollen sie als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. (3.2.4 [2] RREP VP)

Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. (4.3.2 [1] RREP VP Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. **(4.3.2 [2] RREP VP Z)**

Es handelt sich vorliegend um einen bestehenden Discounter, welcher maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die umliegenden ländlichen Gemeinden übernimmt. Die gemäß RREP VP für raumbedeutsame Großprojekte relevante Geschossfläche von 5.000 m² wird hierbei deutlich unterschritten.

Aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum, wird mit dem vorliegenden Lebensmitteldiscounter keine Kaufkraft aus der Innenstadt gezogen. Eine Möglichkeit der Ansiedlung innerhalb der Innenstadt ist aufgrund von fehlenden Kapazitäten in diesem Bereich nicht möglich.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 28.01.2020 durch das Amt für Raumordnung und Landeplanung Vorpommern bestätigt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Tribsees verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der bestehende Lebensmitteldiscounter befindet sich im Westen der Stadt Tribsees. Die Erschließung erfolgt ausgehend der südlich verlaufende Straße Kronsberg.

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindende Verbrauchermarkt hat eine Verkaufsfläche von derzeit 790 m². Östlich sind entsprechende PKW-Stellplätze vorhanden.

Nördlich, östlich und südlich schließen Wohnbebauungen an den Planungsraum an. Wenige Grünflächen werden als Zierrasen regelmäßig gemäht.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine hochwertigen Biotopstrukturen oder Lebensräume mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden.

Nationale oder europäische Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Diesem Sachverhalt wird mit der geplanten Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelbetriebes und dem eventuell Ersatzneubau besonders Rechnung getragen. Entsprechend wird die erstmalige Flächeninanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen an anderer Stelle vermieden.

Der Lidl-Markt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die umliegenden ländlichen Gemeinden.

Aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum, wird mit dem vorliegenden Lebensmitteldiscounter keine Kaufkraft aus der Innenstadt gezogen. Eine Möglichkeit der Ansiedlung in Innenstadtnähe ist aufgrund von fehlenden Kapazitäten in diesem Bereich nicht möglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen. Die Sicherung und Entwicklung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort ist somit zielführend.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist die Sicherung und die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im westlichen Stadtgebiet Tribsees.

Dazu soll zunächst die aktuelle Verkaufsfläche von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.000 m² ausgedehnt werden. Dazu sind keine Veränderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig. Langfristig soll im Planungsraum ein Ersatzneubau möglich sein. Da diese Pläne noch nicht konkretisiert wurden, wird die Baugrenze großzügig festgesetzt.

Die dazu notwendige Verkaufsflächenzahl von etwa 1.250 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf 7,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient die anliegende Erschließungsstraße „Kronsberg“.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*
 - *Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden*
 - *sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²*
2. *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.250 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.*
3. *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
4. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 15,00 m über HN festgesetzt.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Die Natura-2000-Gebiete DE 1941-401 und DE 1941-301 befinden sich in 500 m Entfernung. Aufgrund des großen Abstandes, der draus resultierenden nicht vorliegenden Flächeninanspruchnahme von europäischen Schutzgebieten und dem Ausschluss von stofflichen oder anderen Immissionswirkungen, die von außen auf die Schutzgebiete einwirken können, liegt es auch ohne eine Vorprüfung auf der Hand, dass mit der Überplanung des Betriebsgeländes eines bestehenden Lebensmitteldiscounters zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungssituation keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete DE 1941-401 und DE 1941-301 vorliegen. Auch mit der Stellungnahme des Landkreises als untere Naturschutzbehörde werden dazu keine konkreten Belange vorgetragen, die die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten erkennen lassen.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. Gleiches gilt für die Nutzung durch Fledermäuse.

In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen.

Sobald sich im Geltungsbereich Bäume befinden, welche den gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V erreicht haben, sind diese entsprechend § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V zu schützen.

6.5 Verkehr

Der Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen werden über eine bestehende Zufahrt an der Straße Kronsberg erschlossen. Diese befindet sich südlich des Planungsraumes. Eine Zuwegung für den nichtmotorisierten Verkehr befindet sich östlich des Geltungsbereichs an der Sülzer Chaussee.

7. Immissionsschutz

Eine Bewältigung von Lärmkonflikten ist bei der Innenentwicklung zumeist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geboten (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Entsprechend ist es ratsam, sich auf die obergerichtlichen Rechtsprechungen zu berufen. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu in einem Beschluss vom 06.03.2013 – 4 BN 39/12, BauR 2013, 1072 wie folgt argumentiert:

Durch § 50 BImSchG ist ein bei seinem Inkrafttreten allgemein anerkannter Planungsgrundsatz positiviert worden. Der in der Vorschrift verankerte Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Er stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. [...]

Lärmschutzbelange sind grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelästigung durch das Vorhaben ansteigt. Das gilt unabhängig von der Höhe der Lärmbelästigung; selbst grundrechtlich bedenkliche Belastungswerte bilden nicht stets, sondern nur dann die Grundlage einer in der Planfeststellung zu berücksichtigenden Schutzpflicht, wenn sie dem planfestgestellten Vorhabenzuzurechnen sind. Eine Verpflichtung, gesundheitlich kritische Immissionslagen bei Gelegenheit der Planfeststellung zu sanieren, besteht nicht. Diese Rechtsprechung lässt sich auch auf das Recht der Bauleitplanung übertragen.

Im Übrigen gilt: Bewältigt der Bebauungsplan einen Lärmkonflikt nicht abschließend oder liegt kein Bebauungsplan vor, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine individuelle Bewertung des jeweiligen Vorhabens anhand des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 Abs. 1 BauNVO) vorzunehmen. Hierbei gilt im Hinblick auf lärmschutzbedürftige Bauvorhaben in Gemengelage, wie sie typischer Weise bei Maßnahmen anzutreffen sind, die der Innenentwicklung dienen, dass im Baugenehmigungsverfahren die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift die Zumutbarkeitsgrenze bei Nachbarkonflikten im Hinblick auf Lärm konkretisiert (BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 – 4 C 8.11, NVwZ 2013, 372).

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des betriebsbezogenen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

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

Man muss sogar davon ausgehen, dass der langfristig mögliche Ersatzneubau des LIDL-Marktes durch die Berücksichtigung des heutigen Standes der Technik zu einer Verbesserung der Lärmimmissionen führen kann. Ein entsprechender Nachweis dazu von einem fachkundigen Ingenieurbüro auf der Grundlage der DIN 18005 kann auf der Ebene der Vorhabenzulassung sicher erbracht werden.

Maßgebend ist in diesem Zusammenhang, dass die durch den Betreiber zunächst geplante Verkaufsflächenerweiterung auf etwa 1.000 m² durch die Einbeziehung bestehender Lagerräume erfolgen soll. Für die schutzbedürftige Nachbarschaft in der Sülzer Chaussee und im Douzettering in Tribsees resultiert daraus keine höhere Geräuschbelastung und kein höherer Kunden- oder Warenverkehr.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die Sicherung der für Mischgebietsnutzungen im unmittelbaren Umfeld des Verbrauchermarktes zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen werden.

Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die im Umfeld bestehenden Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zusätzlich können im Rahmen vertiefender Planungen bzw. auf der Ebene der Vorhabenzulassung geeignete Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

8.2 Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Wasserschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

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

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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