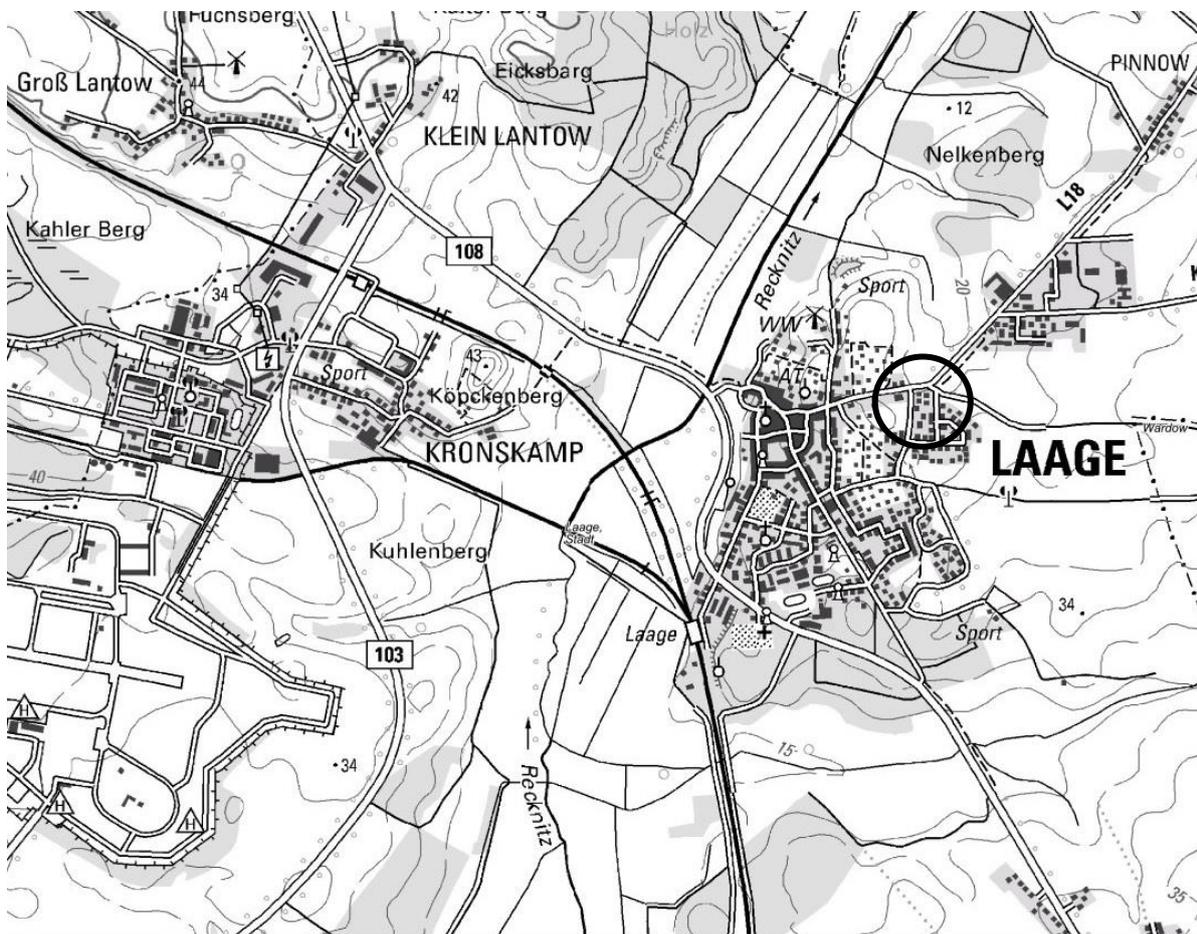


Stadt Laage

Amt Laage

Landkreis Rostock

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage (Verfahren nach § 13 a BauGB)



Geodatenportal MV, 16.06.2020

Satzung

B e g r ü n d u n g gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 22.09.2022

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens**Stadt Laage**vertreten durch:
Bürgermeister, Herr Anders

über

Amt Laage
Am Markt 7
18299 Laage

Geschäftsbereich Stadt- und Gemeindeentwicklung

Sachgebiet Bauleitplanung/ Bauanträge/ Städtebauliche
SatzungenHerr Krause
Tel.: 038459 335 -32
max.krause@stadt-laage.de**Bauleitplanung:****stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun**
freier Architekt und StadtplanerJohannesstraße 1
17034 NeubrandenburgHerr Braun, Herr Müller
Tel.: 0395 363171-52info@stadtbauarchitekten-nb.de**Stand:**

22.09.2022

Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Kartengrundlage	7
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	8
1.5 Geltungsbereich der Änderung	8
2. Verfahren	9
2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	9
2.2 Aufstellungsbeschluss	10
2.3 Satzungsbeschluss - Präambel	10
2.4 Verfahrensablauf	10
3. Planungserfordernis/Ziele und Zweck des Bebauungsplanes/Städtebaulicher Vertrag	12
3.1 Planungserfordernis.....	12
3.2 Städtebaulicher Vertrag	13
4. Rahmenbedingungen/übergeordnete Planungen.....	14
4.1 Bestehende Bauleitpläne	14
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Laage	14
4.3 Auswirkungen der Planung	14
4.4 Landesplanerische Stellungnahme.....	15
5. Bestandsanalyse	17
5.1 Lage des Satzungsgebietes.....	17
5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen	17
5.3 Naturräumliche Gegebenheiten.....	18
5.4 Städtebauliche Situation	18
5.5 Verkehrliche Erschließung	19
5.6 Medien.....	19
6. Umweltrechtliche Belange/Grünordnung.....	21
6.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	21
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	26

7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	26
7.2	Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	27
7.3	Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	27
7.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	28
7.5	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	29
8.	Weitere Hinweise	32
8.1	Bodendenkmalpflege	32
8.2	Altlasten und Bodenschutz	32
8.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	34
8.4	Straßenverkehrswesen	34
8.5	Belange der Straßenausbau- und Erschließungsplanung.....	35
8.6	Bautechnischer Brandschutz	35
8.7	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	36
8.8	Kampfmittel	36
8.9	Wasserwirtschaft.....	37
8.10	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	37
9.	Flächenbilanz.....	37
10.	Anlagen.....	38

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Das Unternehmen, Netto Marken Discount Stiftung & Co. KG, beabsichtigt den bestehenden Markt an der Pinnower Straße/Ecke Fischteichallee in Laage zu verändern. Die Untersuchung des bestehenden Marktes hat ergeben, dass der ca. 800 m² große Discounter um ca. 220 m² erweitert werden sollte, um die Menschen im Einzugsbereich entsprechend bedienen zu können. Entsprechende Gebäudeplanungsunterlagen sind bereits erstellt worden.

Der Discounter soll durch Hinzunahme von Flächen südlich des derzeitigen Bestandsobjektes und unter Beibehaltung des im Markt befindlichen Bäckereicafés erweitert und modernisiert werden. Weiterhin soll der Netto Marken Discount hinsichtlich seiner Kundenfreundlichkeit, seiner zukünftigen bzw. zukunftsfähigen Marktleistung sowie hinsichtlich der demografischen Entwicklung (breitere Gänge, niedrigere Regale) verbessert werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge der Erweiterung nicht geplant.

Als fachliche Unterstützung für die Erweiterungsnotwendigkeit wurde ein Gutachten durch die GMA, Hamburg, „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage“ vom 24.09.2021 vorgelegt.

Das Gutachten weist nach, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt (Vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) ausgehen.

Diese gutachterliche Untersuchung bildet eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVObI.M-V, S. 615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V, S.1033)

- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Laage** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros HANSCH & BERNAU, Talliner Str. 1, 18107 Rostock vom Juli 2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage der Stadt Laage besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und an der betreffenden Textstelle benannt.

1.5 Geltungsbereich der Änderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: durch die Pinnower Straße
- im Süden: durch eine baumbestandene Grünfläche sowie ein Wohngebiet
- im Osten: durch die Fischteichallee
- im Westen: durch eine Grünfläche

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst in der Gemarkung Laage:

- Flur 7, Flurstück 219
- Flur 12, Flurstück 417, Flurstücke teilweise: 4/3, 5/10, 10/7, 11/6, 12/6
- Flur 14, Flurstück 122, Flurstücke teilweise: 1/1, 27/23

Er umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha (4.271 m²).

Eigentumsverhältnisse

Die vollständig berührten Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die teilweise berührten Flurstücke befinden sich in städtischem Besitz.

2. Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren über die 7. Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Nachweis, dass § 13 a BauGB eingehalten ist:

Flächenbilanz: Der Bebauungsplan setzt eine Sondergebietsfläche von 4.57 m² fest. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von 4.271 m². Die Nr. 1 des § 13 a Abs. 1 Nr. 1, dass die Grundfläche des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² umfassen muss, um im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden, ist somit erfüllt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens

Die Fläche des Sondergebiets wird durch die Einberechnung der Stellplätze und Zufahrten vollständig ausgeschöpft. Diese Flächen wurden bereits in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 7 baurechtlich genehmigt. Die kleinteilige Erweiterung des Marktgebäudes um 60 m² (zusätzlich zu der bereits bestehenden Flächenversiegelung durch die Stellplätze und Zufahrten) stellt eine minimale Überschreitung dar, welche eine minimal geringfügige Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens haben könnte, dar.

Die Nr. 2. Im Abs. 1 ist ebenfalls erfüllt, da es sich hierbei um die Nachverdichtung, hier kleinteilige Gebäudeerweiterung eines infrastrukturell relevanten Lebensmittelgeschäftes handelt und Arbeitsplätze gesichert werden (s. vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3).

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Die Versiegelung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst das im Baufeld zulässige Gebäude des Marktes sowie die im Sondergebiet zulässigen Stellplätze. Das Baufeld wurde um den Markt

zugehörigen Anbau an das Gebäude vergrößert, hier 60 m². Die Stellplätze wurden bereits bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfasst und bauordnungsrechtlich genehmigt. Eine Erweiterung der Stellplätze ist nicht beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Der Standort beinhaltet bereits ein Marktgebäude und seine umliegenden Stellplätze. Durch die geplante Erweiterung des Gebäudes um 60 m² müssen südlich befindliche Linden gefällt werden. Der Eingriff wird vor Ort ausgeglichen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit den Schutzgütern wurde sich im Punkt 6 der Begründung auseinandergesetzt und an dieser Stelle darauf verwiesen.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Vertreter der Stadt Laage in ihrer Sitzung am 09.02.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2022 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Regionalanzeiger" und im Internet unter www.stadt-laage.de ortsüblich bekannt gemacht.

2.3 Satzungsbeschluss - Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen.

2.4 Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung Laage hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.02.2022 den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 18.02.2022 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Regionalanzeiger" und im Internet unter www.stadt-laage.de ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgte vom 28.03.2022 bis 05.05.2022. Die Stellungnahmen wurden

ausgewertet, das Ergebnis mitgeteilt. Die Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden

Die Stadtvertretung Laage hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3. Planungserfordernis/Ziele und Zweck des Bebauungsplanes/Städtebaulicher Vertrag

3.1 Planungserfordernis

Die geplante Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes ist nicht mehr vereinbar mit den in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen.

Der Markt benötigt im Süden ein um ca. 60 m² (20 x 3 m) vergrößertes Baufenster (Veränderung der Baugrenze).

Das Baufenster wurde durch die, seinerzeit im Norden des Plangebiets festgesetzte, Ausbaubeschränkung (Bauverbotszone als Auflage der Straßenverkehrsbehörde) bestimmt. Die Anbauverbotszone entfällt, da zwischenzeitlich die Ortsdurchfahrt in dem Bereich (Ortseingangsschild) verlegt wurde.

Für die Errichtung des bestehenden Marktes wurde eine Ausnahme zur Bauverbotszone genutzt. Die Baugrenze wird nun angepasst in diesem Bereich.

Insgesamt soll der Markt um ca. 220 m² Marktfläche vergrößert werden. Zulässig sind nur 800 m² gem. 4. Änderung des B-Planes Nr. 7.

Die 4. Änderung setzt an der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze zur Pinnower Straße hin vorsorglich einen Bereich ohne Zu- und Abfahrt fest. Im Zuge der Errichtung des Marktgebäudes wurde zur Pinnower Straße eine Ein- und Ausfahrt geschaffen, mit der Begründung, dass dem Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt in den Bereich des Ortseingangsschildes stattgegeben wird.

Die Ortsdurchfahrt in dem Bereich des Ortseingangsschildes wurde mittlerweile verlegt. Die an der Pinnower Straße geschaffene Ein- und Ausfahrt ist somit legitimiert.

Hinweis des Straßenbauamtes Stralsund: *„Beginn und Ende einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt wird nicht durch das Ortseingangsschild festgelegt, sondern durch den sogenannten OD-Stein.“*

Insgesamt sind 8 Linden im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu fällen, um Baufreiheit zu schaffen. Für die Baumfällung muss ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die entsprechenden Ausgleichspflanzungen sollen auf geeigneten städtischen Grün- und Freiflächen im Umfeld des Plangebiets realisiert werden.

Diese Sachverhalte erfordern die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Am Fischteich“, um sich baurechtlich damit auseinanderzusetzen. Mit rechtswirksamer Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ erlischt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“.

Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel der Stadt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes an der Pinnower Straße.

Da der B-Plan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist kein Umweltbericht zu erstellen, ein Eingriffs-Ausgleich wird nicht fällig. Dennoch werden Eingriffe in die bestehende Flora und Fauna an der südlichen Grenze des Sondergebiets/Grundstücks erwartet (Baumfällungen).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden erfasst und mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Bauherrn und der Stadt abgestimmt.

Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben mittels Bebauungsplans bestimmen.

Die Änderung trifft ausschließlich Aussagen und Festsetzungen für das im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgesehene Vorhaben, hier bauliche Erweiterung des bestehenden Nettomarktes.

3.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Laage wird ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Der Antragsteller übernimmt alle anfallenden Planungskosten.

4. Rahmenbedingungen/übergeordnete Planungen

4.1 Bestehende Bauleitpläne

Die Stadt Laage hat im Februar 1997 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ beschlossen. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes wurden auf einem ca. 10 Hektar großen Gebiet im Osten der Stadt Flächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereitet.

Die Planung sieht die Entwicklung kleinteiliger Siedlungsquartiere vor, welche durch Grünzonen durchzogen und somit aufgelockert werden sollen.

Im Nordwesten des Planungsgebiets wurde ursprünglich eine Planänderung angestrebt, um in der Zulässigkeit eines Mischgebiets die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Diese Absicht ist fehlgeschlagen und es wurde ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt.

Die 4. Änderung „Einzelhandel Pinnower Straße“ des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ wurde nötig, um im Rahmen eines Sondergebiets die Ansiedlung eines Netto-Verbrauchermarktes zu legitimieren. Die 4. Änderung ist seit dem 05.06.2010 rechtswirksam.

Hier heißt es im Punkt 1.1. Planungsanlass (der Begründung der 4. Änderung):

„Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Planbereich Mischgebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Um das geplante Objekt auf dem Grundstück optimal anordnen zu können, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. So werden einerseits die öffentlichen Verkehrsflächen aufgehoben und die interne Erschließung des Geschäftsgrundstückes wird durch private Verkehrsflächen organisiert.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Laage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laage, 4. Änderung wirksam seit 05.06.2010, stellt den betreffenden Bereich als „Sondergebiet Einkauf“ dar (s. Abbildung Auszug aus dem FNP). Die 7. Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB).

4.3 Auswirkungen der Planung

Die Stadt Laage hat im zentralörtlichen System in Mecklenburg- Vorpommern die Funktion eines Grundzentrums und nimmt damit u.a. die entsprechenden Aufgaben der Versorgung der Stadt und des Nahbereiches wahr. Der Nahversorger an der Pinnower Straße gehört zu diesen Einrichtungen.

Städtebaulich handelt es sich bei dem Planbereich um einen integrierten Standort.

In einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage hat sich die GMA Hamburg, mit Datum vom 24.09.2021, ausführlich auseinandergesetzt. Die Untersuchung liegt als Anlage bei. Sie ist eine maßgebende Grundlage der Planung.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der rechtskräftigen 4. Änderung

4.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren erforderlich.

Die Stellungnahme liegt mit Datum vom 17.03.2022 vor. Ihr ist folgendes zu entnehmen:

„Grundsätzlich ist der Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Dem Konzentrationsgebot gemäß LEP-Festlegung Programmsatz 4.3.2 (1) (Z) wird entsprochen, da Laage Grundzentrum ist. Auch entspricht das Vorhaben der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes, dem Kongruenzgebot (LEP-Festlegung Programmsatz 4.3.2 (2) (Z)) wird damit ebenfalls Rechnung getragen. Zudem ist der Standort vollständig integriert und trägt zur verbrauchernahen Versorgung bei (LEP-Festlegung Programmsatz 4.3.2 (3)).

Grundlage der Planung muss ein kommunales Einzelhandelskonzept sein, in welchem der zentrale Versorgungsbereich festgelegt wird (LEP M-V, Programmsatz 4.3.2 (5) (Z)). Das Konzept aus dem Jahr 1995 muss durch die Gemeinde aktualisiert werden.

Die abschließende Beurteilung der Planung durch das AfRL erfolgt unter Beachtung dieses Konzeptes.

Vorbereitend hat die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto Marktes in Auftrag gegeben, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die vorgesehene Erweiterung städtebaulich atypisch sei und damit keine Auswirkungen i.S. des §11 (3) BauNVO zu erwarten seien. Dieser Argumentation des

Gutachters kann nicht gefolgt werden. Zum einen dürfen in diesem Fall nur weniger als 10% der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden. Der B-Plan hingegen lässt max. 20% zu. Zum anderen muss das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dienen, der Umsatz des Vorhabens muss überwiegend aus dessen Umfeld generiert werden. Als Umfeld kann eine fußläufige Entfernung von 1.000m angenommen werden. Die Berechnung des Umsatzes aus Zone I geht aber von einem sehr viel größeren Einzugsbereich aus. Somit kann von einer „typischen“ Erweiterung auf einen großflächigen Einzelhandelsstandort ausgegangen werden.“

Im Rahmen des Verfahrens wurde das Gutachten: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage (erweiterte Betrachtung) vom 24.06.2022 als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept der Stadt Laage erstellt und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Abstimmung übersandt. Das Gutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Ein wesentlicher Inhalt des Gutachtens ist die gutachterliche Auseinandersetzung mit dem Angebot von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Ergebnis wird dem Einwand des Amtes stattgegeben. Die Sortimente sollen 10% umfassen (s. vgl. Gutachten S. 16). Die Festsetzung Nr. 1.3 wurde entsprechend angepasst.

5. Bestandsanalyse

5.1 Lage des Satzungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Laager Stadtzentrums.

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Pinnower Straße und damit an der Landesstraße L18, die die Verbindung in das Umland und zu dem Grundzentrum Tessin darstellt.

Im Umfeld befinden sich Brachflächen sowie östlich die Eigenheimsiedlung der John-Brinckmann-Straße.



Abbildung 2: Luftbild, www.umweltkarten.mv-regierung.de, Dezember 2021

5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet beherbergt aktuell das Gebäude des Netto-Marktes. Die Freiflächen auf den o.g. Flurstücken/Grundstücken sind mit Pflaster befestigt und werden als Kundenparkplatz genutzt.

Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist im Westen von einer Grünfläche begrenzt (teilweise baumbestanden); im Süden von einem Wohngebiet. Im Osten befindet sich eine Wohnsiedlung. Im Norden grenzt die Pinnower Straße an (s. Luftbild).

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche im Bebauungsplan Nr. 7 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt ist (s. Auszug aus dem B-Plan Nr. 07 „Am Fischteich“). Die Pflanzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. An der Grundstücksgrenze in Richtung Netto wurde eine Baumreihe gepflanzt.

Weiterhin wurde eine Fläche für Gewässer festgesetzt. In der Realität handelt es sich um einen Entwässerungsgraben, der jährlich zeitweise Wasser führt.

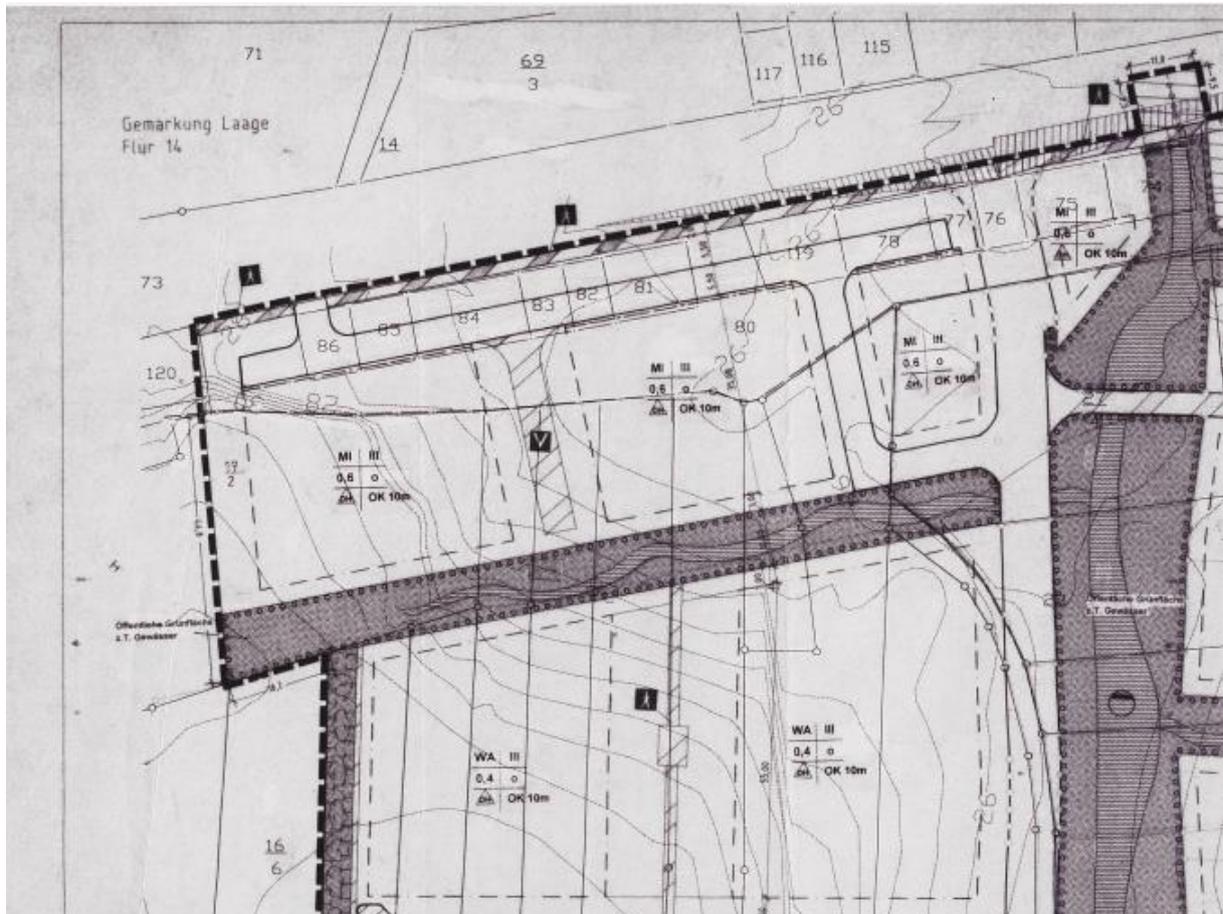


Abbildung 3: Auszug aus dem B-Plan Nr. 07 „Am Fischteich“ der Stadt Laage

5.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Flächen im Umfeld des Netto-Marktes weisen überwiegend urbane Strukturen auf, welche durch Grünflächen durchzogen sind. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten und Südwesten befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 26 m ü. NHN. Das Gelände fällt von West nach Ost ab.

5.4 Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Konzept, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ aufsetzt, wurde bis heute nahezu umgesetzt. Im Osten des Planungsbereichs

entstanden B-Plan-getreu Eigenheime. Die Fischteichallee als auch die John-Brinckmann-Straße wurden als innere Erschließungswege erschaffen.

Im Südwesten des Bebauungsplangebiets „Am Fischteich“ wurden 3-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. Der Bereich westlich der Fischteichallee wurde jüngst ebenfalls mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch eine Ein- und Ausfahrt ausgehend von der Landesstraße 18 „Pinnower Straße“ gesichert. Eine weitere Zufahrt zum Planungsgelände/Netto-Parkplatz ist über die Fischteichallee möglich.

Die Zufahrten wurden auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes (Vermessung) des Vermessungsbüros HANSCH & BERNAU, Talliner Str. 1, 18107 Rostock vom Juli 2021 bestandsgetreu aufgenommen und durch Festsetzung eines vermaßten Bereichs für Ein- und Ausfahrten gem. PlanZV im Bebauungsplan über die 7. Änderung gesichert.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die Innere Erschließung erfolgt über den in Fahr- und Parkstreifen zonierte Kundenparkplatz.

Die Feuerwehrezufahrt ist gesichert.

5.6 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgungsanlagen liegen im Gebiet an und werden im bestehenden Markt bereits genutzt. Eine weitere Erschließung z.B. Wasserver- und entsorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Elektroenergieversorgung

Der bestehende Markt ist bereits an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Weitere Stromanschlüsse im Gebäude werden in der Bauausführung erfolgen.

Telekommunikation

Anlagen der Telekommunikation liegen an. Es werden keine weiteren Anlagen, Leitungen oder Ähnliches benötigt.

Brandschutz

Der bestehende Markt wurde bereits im damaligen Genehmigungsverfahren (Genehmigungsplanung) brandschutztechnisch betrachtet und entsprechend errichtet. Er verfügt über einen Brandschutz bzw. Brandeinsatzplan.

Brandschutzrechtliche Belange/Bauausführungen werden im Genehmigungsantrag/Bauantrag für die bauliche Erweiterung getroffen.

Gasversorgung

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH.

Für die Durchführung von Planungs-/Bauvorhaben sind folgende Forderungen/Hinweise der HanseGas GmbH zu beachten und zu erfüllen: Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger. Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Immissionen

Die im Punkt 4.2 der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07. „Am Fischteich“ erläuterten Informationen und Bestimmungen zum Lärmschutz werden übernommen. Sie gelten weiterhin für die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“ der Stadt Laage:

„Die von einem Einzelhandelsvorhaben der vorliegenden Größenordnung ausgehenden Lärmemissionen werden als mischgebietsverträglich eingeschätzt. Zudem soll die „Hauptlärmquelle“ PKW-Parkplatz mit etwas über 60 Stellplätzen nördlich an der Pinnower Straße angesiedelt werden und wird durch das Marktgebäude von der südlich zulässigen Wohnbebauung abgeschirmt. Zwischen Sondergebiet und angrenzender Wohnbebauung ist im Übrigen noch ein rd. 10 m breiter Grünstreifen im B-Plan Nr. 7 festgesetzt.

Um die Lärmemissionen auch rechtssicher zu begrenzen, werden nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen“ für zulässig erklärt. Hierdurch können sich nur mischgebietsverträgliche Betriebe und Anlagen im Plangebiet ansiedeln. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieser Festsetzung mit gutachterlicher Hilfe nachzuweisen. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind besondere lärmindernde Maßnahmen nicht erforderlich. Falls hier jedoch wider Erwarten Handlungsbedarf besteht, stehen dem Bauwilligen eine Reihe von Möglichkeiten zur Lärminderung zur Verfügung, wie z.B.:

- *Einhausung der Anlieferungs- bzw. Verladezone*
- *Kein An- und Abfahren von Lieferverkehrs außerhalb der Zeiträume 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr*
- *Lärmschutzwand*
- *Fasen freie Oberflächenbefestigung der Fahrwege auf dem Parkplatz*

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Betriebes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.“

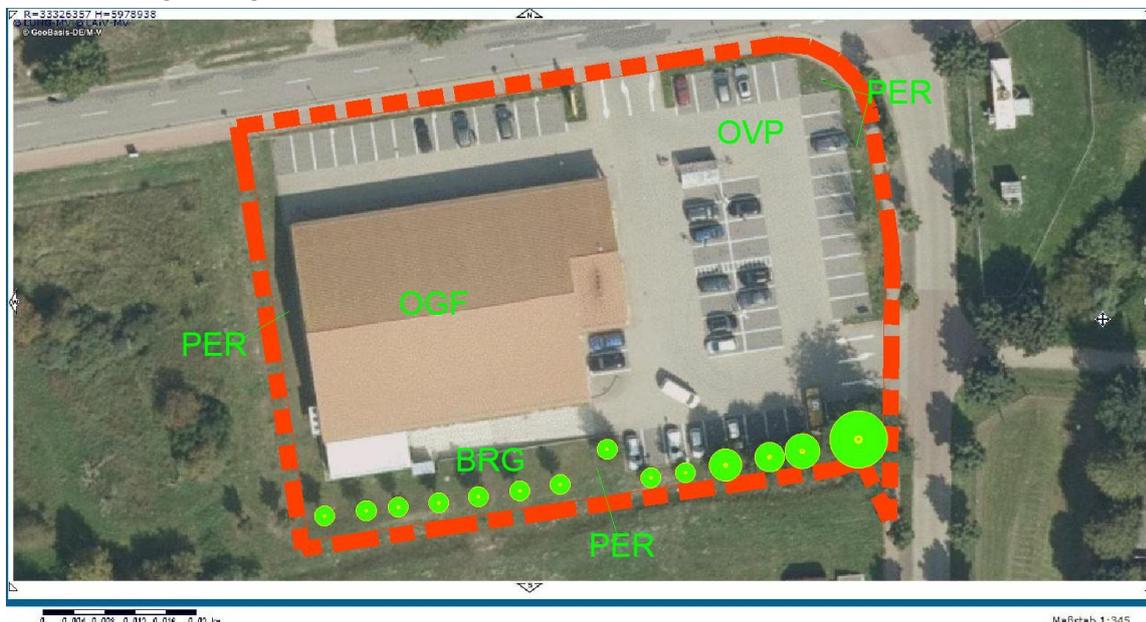
6. Umweltrechtliche Belange/Grünordnung

Es wurden Begehungen des Geländes zum Zweck der Biotopaufnahme und der Einschätzung der Eignung der Fläche als Lebensraum für Tierarten vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes, die Darlegung der durch die Planung voraussichtlich entstehenden Konflikte und die Herleitung vorläufiger naturschutzrechtlicher Maßnahmen.

6.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7. Das auf den Flurstücken 122, 219 und 417 bestehende Gebäude bzw. die Parkplätze der Netto Filiale sollen erweitert werden. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche geht ein höheres Angebot an Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs einher. Die Netto-Filiale nimmt somit eine wichtige Funktion in Bezug auf die Versorgung der Stadtbewohner ein. Das Vorhaben erfolgt also gemäß den Vorgaben des §1 Abs.5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*



Luftbild des Plangebietes mit Biotopbezeichnungen

Zeichenerklärung zu Abbildung 1:

PER	artenarmer Zierrasen
OVP	versiegelter Parkplatz
OGF	öffentliche oder gewerblich genutzte Großformbauten
BRG	geschlossene Baumreihe aus Winterlinden (nach §19 NatSchAG geschützt)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§6 und 11 BauNVO wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer insgesamt maximalen Verkaufsfläche von 1.030 qm. Dabei handelt es sich um Güter, die für die Nahversorgung der Stadt Laage relevant sind (Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneien, Drogeriebedarf, Schnittblumen, Zeitschriften). Maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche können für andere Sortimente genutzt werden. Weiterhin sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrgassen, Rangier- und Abstellflächen, Leergut Außenlager, Boxen für Einkaufswagen und Werbeanlagen zulässig. Die GRZ wird mit 0,8 angegeben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 9 m. Eine offene Bauweise wird angestrebt. Das Gebäude des Netto-Marktes ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes sind im Rahmen der Planungsumsetzung 8 Linden zu fällen.

Um den Verlust der gefälltten Linden zu kompensieren ist die Pflanzung von 8 Winterlinden mit einem Stammumfang von 20-25 cm innerhalb des Plangebietes geplant.

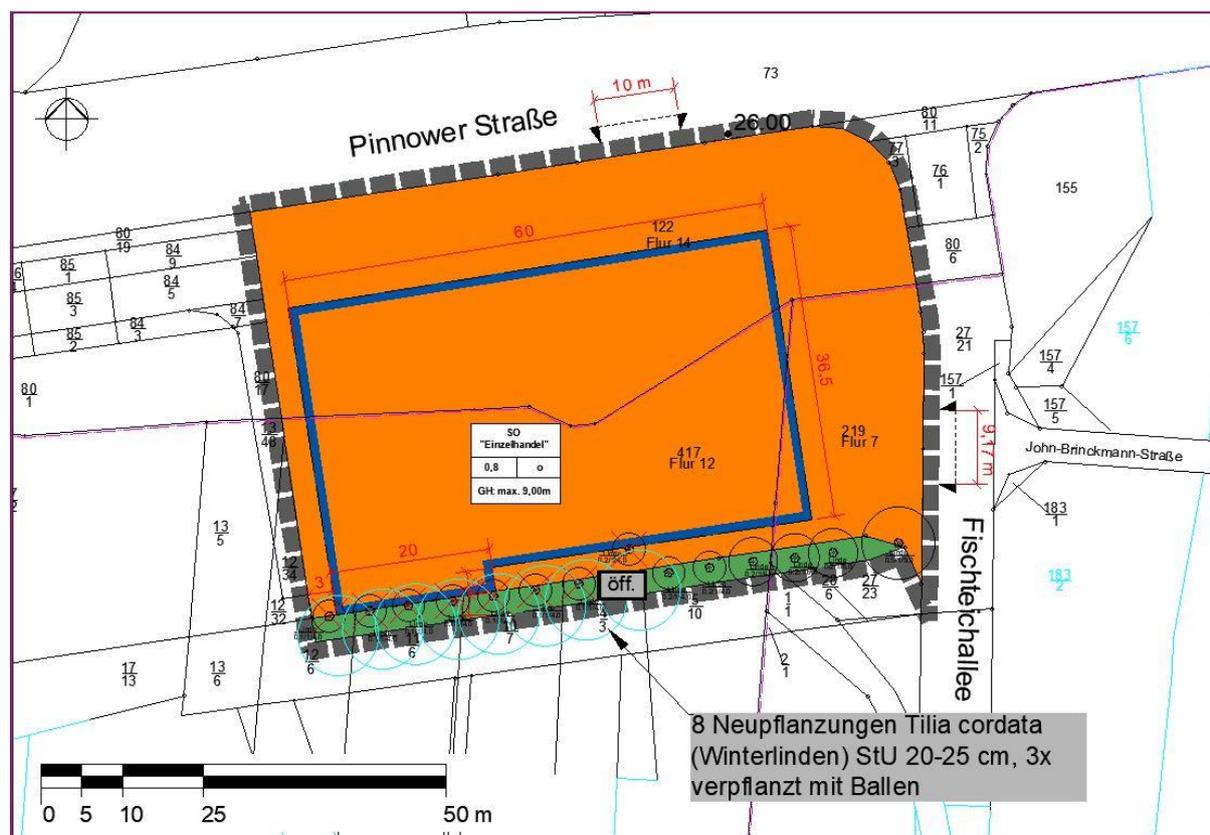


Abbildung 4: Planung

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet beinhaltet und tangiert keine Schutzgebiete (s. Abbildung 5 und 6).

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Laage und befindet sich südlich der Pinnower Straße bzw. westlich der Fischteichallee. Die Pinnower Straße verbindet als Landesstraße 18 die B108 und die B110 die nördlich Tessin verläuft. Die Fischteichallee zweigt von der Pinnower Straße in Richtung Süden ab. Im Süden reicht das Plangebiet in eine größere unbebaute Grünfläche hinein. Im näheren Umfeld in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung liegen Wohngebäude und einige Klein- bzw. Hausgärten.

Ob die auf das Gelände einwirkenden Immissionen der umgebenden Infrastruktureinrichtungen und Nutzungen sich im Bereich der gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte bewegen, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Das Plangebiet hat einen stark verdichteten viel befahrenen Siedlungscharakter und hat aufgrund dessen keine hohe Bedeutung für die Erholung. Die Umsetzung der Planung wird keine nennenswerte Erhöhung von Immissionen nach sich ziehen. Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgen hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende geringe Erholungsfunktion.

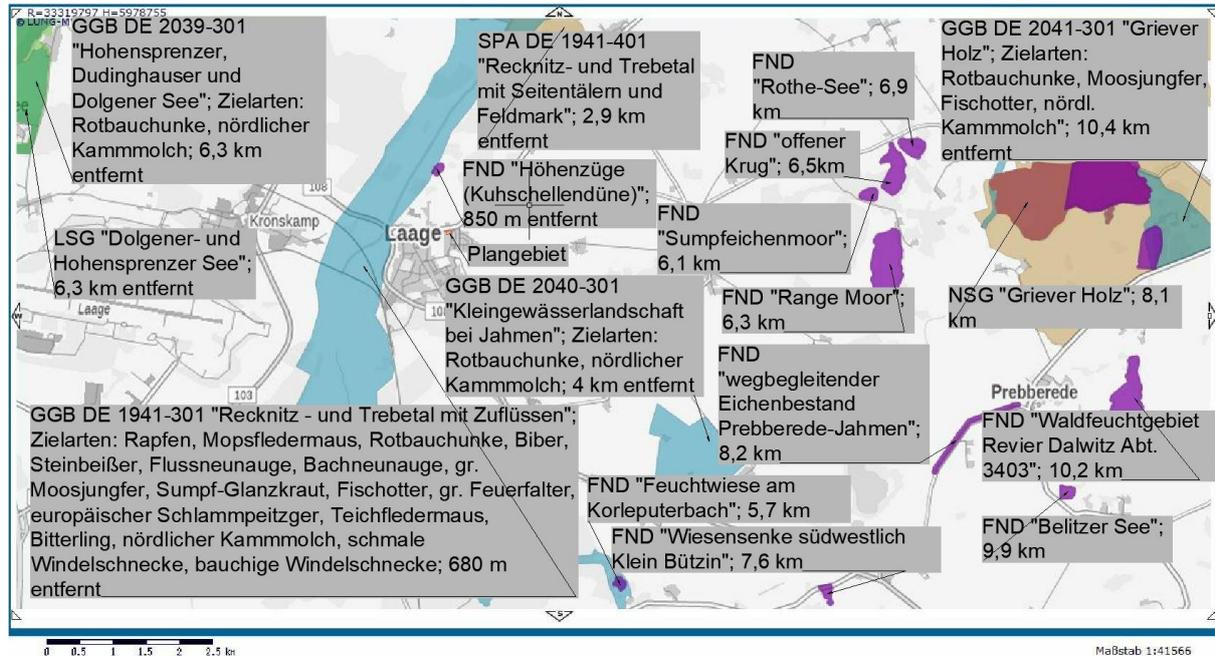


Abbildung 5: Lage im Naturraum

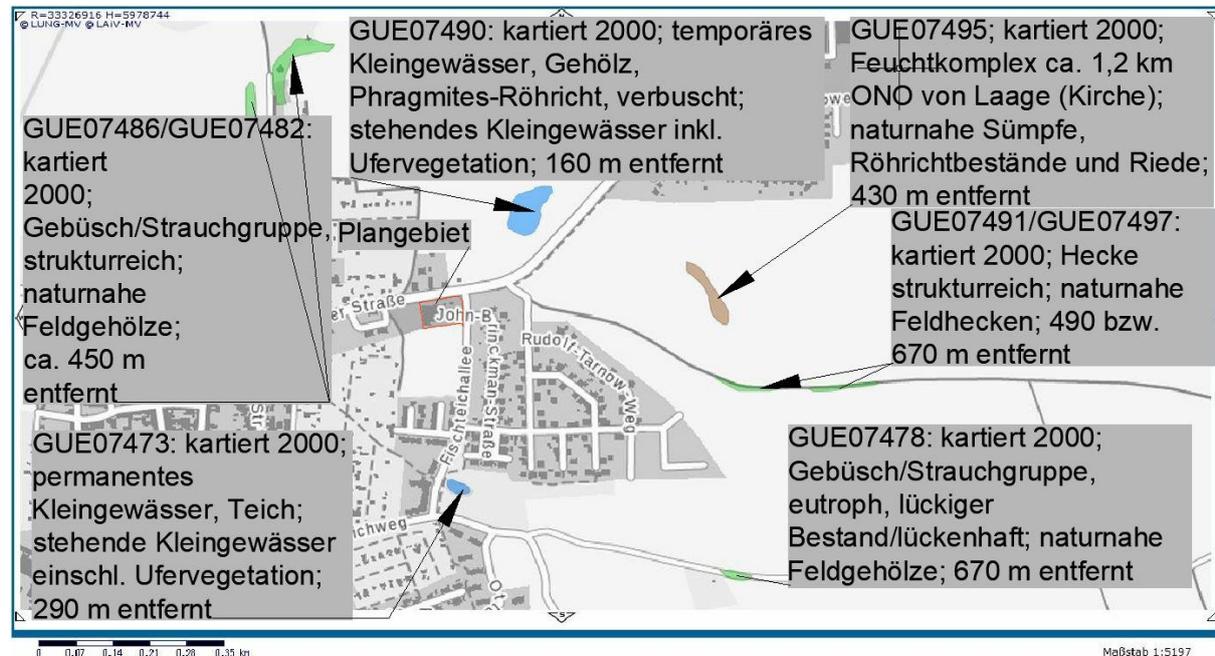


Abbildung 6: im Umfeld gelegene gesetzlich geschützte Biotope

Biotoptypen-Bestand/Konflikt

Das etwa 4.269 m² große Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von einem versiegelten Parkplatz (OVP) und dem Gebäude der Netto Filiale bzw. der Bäckerei eingenommen (OGF).

Im Südosten besteht eine Ausfahrt vom Netto Parkplatz auf die von Nord nach Süd verlaufende Fischteichallee. Eine weitere Ausfahrt existiert im Norden auf die Pinnower Straße. Im westlichen Bereich sowie entlang des nördlich bzw. östlich anschließenden Radweges und südlich des Netto-Gebäudes befinden sich artenarme Zierrasen (PER). Der Untersuchungsraum wird im Süden von einer geschossenen Baumreihe (BRG) aus Winterlinden geprägt. Diese ist nach §19 NatSchAG M-V geschützt. Bei den von der Planung betroffenen Bäumen (insgesamt 8) handelt es sich um jüngere Bäume, die keine besondere Lebensraumfunktion aufweisen. Die Bäume werden innerhalb des Planbereiches ersetzt.

Der im südöstlichen Bereich des Netto-Komplexes befindliche Teil der Baumreihe ist nicht von der Planung betroffen und weist Stammdurchmesser von 20 cm auf.

Weitere zusätzliche Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die nördliche angrenzende Pinnower Straße bzw. dem dort verstärkt auftretenden Verkehrsaufkommen sowie die Lage im verdichteten Siedlungsbereich geprägt. Es bestehen lediglich geringfügige Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktionen durch die südlich verlaufende Baumreihe, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Der Boden des Plangebietes setzt sich laut LINFOS aus sickerwasserbestimmten Sanden zusammen. Als Bodengesellschaft wird Sand-Braunerde/Braunerde-Podsol, Hochflächen-sande und Sande in und unter den Grundmoränen angegeben, die zum Teil unter Grundwassereinfluss stehen. Das Relief ist eben. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der bestehenden Trittbelastung ist das Bodengefüge vorgeschädigt. Das Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Abfrage der Grundwasserressourcen im LINFOS ergab ein „genutztes Dargebot der öffentlichen Trinkwasserversorgung“. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 247,2 mm/a. Das Grundwasser steht 5-10 m unter der Flur an. Es ist keine schützende Grundwasserüberdeckung vorhanden. Es besteht keine potentielle Wasser- oder Winderosionsgefährdung. Der Grundwasserstand liegt in Lage bei 11,05 m über NHN. Es besteht kein Hochwasserrisiko.

Gegenüber der bestehenden Planung sind keine zusätzlichen Versiegelungen geplant. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserfunktion erfolgen nicht.

Landschaftsbild-Bestand/Konflikt

Das Landschaftsbild des Plangebietes entstand in der Saaleglazial Phase der Weichseleiszeit. Im geologischen Untergrund tritt Sand in oder unter der Grundmoräne (glazialfluviatil-glazilimnisch) auf. Als obere geologische Schicht wurde anthropogene Aufschüttung festgestellt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und wird als Landschaftsbildraum mit „urban“ bewertet bzw. wird in den Bereich „Siedlungen“ eingeordnet. Aufgrund der Innenstadtlage des Vorhabens existieren keine Sichtbeziehungen zwischen Landschaft und Planfläche. Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden. Die zu fällenden Bäume werden vor Ort ersetzt. Die Bebauung wird seitens der

Landschaft nicht wahrnehmbar sein. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Fauna-Bestand/Konflikt

Die südlich verlaufende Baumreihe bietet Lebensraum für gehölbewohnende Vogelarten (v.a. Baumbrüter). Im Bereich der Zierrasen ist aufgrund der hohen Belastungen durch nahe angrenzend parkende Autos, Trittstörungen und häufige Mahd nicht mit bodenbrütenden Vogelarten zu rechnen.

Der Boden ist sandig und es konnten keine bindigen Deckschichten nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass eine Grabfähigkeit gegeben ist. Dennoch ist aufgrund der Strukturarmut und der Belastung durch den Autoverkehr eine Besiedlung von Zauneidechsen im Plangebiet auszuschließen.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist über 300 m vom Plangebiet entfernt und nur eingeschränkt zugänglich, da zwischen Plangebiet und Gewässer die Fischteichallee verläuft und sich beidseits der Straße Bebauung befindet. Ein Vorkommen von Amphibien kann im südlichen Bereich des Plangebietes somit ausgeschlossen werden.

Für geschützte bzw. gefährdete Falterarten stehen keine geeigneten Futterpflanzen zur Verfügung.

Die von der Planung betroffenen Lindenbäume weisen erst ein geringes Alter auf und bieten höhlenbewohnenden Arten keinen Lebensraum.

Im Messtischblattquadranten 2040-3 wurden zwischen 2008-2016 2 Brutplätze des Kranichs nachgewiesen. Zwischen 2012 und 2016 konnten zwei besetzte Horste der Wiesenweihe im MTB-Q festgestellt werden. Aufgrund des ungeeigneten Habitats ist ein Vorkommen dieser beiden Vogelarten im Plangebiet auszuschließen.

Das Gebäude der vorhandenen Einkaufseinrichtung lässt nach einmaliger Betrachtung der äußeren Hülle keine Hinweise auf Besatz durch gebäudebewohnende Arten erkennen.

Durch die Planung sind keine besonderen faunistischen Funktionen betroffen.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die im Folgenden Grau gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Die Grau hinterlegten Festsetzungen sind aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Am Fischteich übernommen.

Die farblich nicht veränderten Festsetzungen sind neue Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Art der baulichen Nutzung

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

„Gemäß der Vorgabe des F-Plans wird im B-Plan ein Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, womit klargestellt ist, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig werden.

Zugleich wird das „erlaubte Angebot“ auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt, und zwar Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften.

Auf maximal 20% der Verkaufsfläche sind andere Sortimente als Randsortiment zulässig.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass hinsichtlich der Emissionssituation nur Betriebe und Anlagen zulässig werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hieraus resultierend kann auf Einzelfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wie Beschaffenheit der Parkplatzbefestigung und der Einkaufswagen, Lärmschutzwände u.a. verzichtet werden. Der Nachweis über die Einhaltung des „nicht wesentlichen Störens“ ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit gutachterlicher Unterstützung zu erbringen, wobei der Vorhabenträger in der evtl. Wahl. lärmindernder Maßnahmen frei ist, solange die Schutzansprüche gewahrt sind.“

Es wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung.

Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt und "Shops" (z.B. integrierte "BackShops") mit einer maximalen Verkaufsfläche für sämtliche Einzelhandelseinrichtungen von zusammen 1.030 qm, auf der nur als "nahversorgungsrelevant" geltende Sortimente angeboten werden dürfen: Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind andere Sortimente als Randsortiment zulässig.
- Typischerweise zugehörige Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrgassen, Rangier- und Abstellflächen, (überdachtes) Leergut-Außenlager, Boxen für Einkaufswagen, Vordächer, Werbeanlagen und ä. i. S. d. § 44 BauNVO.

Die Verkaufsfläche für sämtliche Einzelhandelseinrichtungen wird auf 1.030 m² (geringfügige Veränderung zu dem Einzelhandelsgutachten) festgesetzt, um Spielraum für etwaige Flächenänderungen der Einzelhandelseinrichtung zu gewährleisten.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Sondergebiet ist eine Versiegelung von 95 % durch die maximal zulässige Grundfläche und die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO zulässig.

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

„Typischerweise müssen Einzelhandelsvorhaben großflächige Stellplatzanlagen, Rangierbereich für den Lieferverkehr und diverse Abstellbereich vorhalten, die i.d.R. vollversiegelt herzustellen sind. Um diesem Bedürfnis entgegenzukommen, wurde eine Gesamtversiegelung von 95 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Zu einer vollen Inanspruchnahme der Versiegelungsmöglichkeit wird es voraussichtlich nicht kommen, weil mindestens 10 Pflanzbeete mit Baumpflanzungen anzulegen sind.“

Die 10 Baumpflanzungen wurden auf den städtischen Grundstücken entlang der südlichen Grenze des Marktgrundstücks vorgenommen. Weiterhin wurde der Kundenparkplatz durch Grünflächen strukturiert bzw. aufgelockert.

7.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

„Das geplante Marktgebäude erreicht mit einer derzeit geplanten Höhe von etwas über 8,00 m eine Größenordnung, die nicht über die Dachlandschaft der benachbarten bereits vorhandenen und in Zukunft zu errichtenden Einfamilienhäuser hinausragt. Insoweit konnte im B-Plan dieses Höhenniveau konfliktfrei mit 9,00 m maximaler Gebäudehöhe allgemein „gedeckt“ werden, ohne den künftigen Vorhabenträger übermäßig einzuschränken. Außerdem besteht noch ausreichender Spielraum für den hochbaulichen Entwurf. Um die Höhenfestsetzung zum Einen absolut rechtssicher und zum Anderen einschätzbar für Dritte, insbesondere Nachbarn und andere Betroffene, zu treffen, wurde als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der Pinnower Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die mittlere Höhe wurde auf 26,00 m ü. NN festgelegt.“

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Pinnower Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die mittlere Höhe liegt auf 26,00 m ü. NHN.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt.

Die Erweiterung des Marktgebäudes beinhaltet neben der flächigen Vergrößerung auch den teilweisen Abriss von Dachflächen und Räumlichkeiten am bestehenden Gebäude. Das Bestandsgebäude erhält ein neues Dach (Satteldach). Die Dachspitze (oberer Bezugspunkt) hat zum unteren Bezugspunkt (mittlere Höhe) von 26,00 m ü. NHN eine Höhe von 8,95 m. Sie liegt damit unterhalb der zulässigen Höhe von 9,00 m. Weitere Nebengebäude/Anbauten erreichen eine Höhe von ca. 4,25 m (Flachdach).

7.3 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

„Da Baukörperlängen über 50 m nicht zulässig werden sollen und besondere Regelungen zur Bauweise nicht beabsichtigt sind, wurde die offene Bauweise festgesetzt.“

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt (Baufelder).

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 galt:

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

„Da die im B-Plan Entwurf beabsichtigte überbaubare Grundstücksfläche in die Bauverbotszone hineinreichte, musste diese um den „Überschneidungsbereich“ verkleinert („Verschmälerung“ des Bauteppichs um 12 m) werden. In die Planzeichnung wurde eine textliche Festsetzung eingeführt, die eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze für den Fall der Erweiterung der Ortsdurchfahrt zulässt.

Aus städtebaulich gestalterischer Sicht wäre ein Baukörper in der Flucht parallel zur Pinnower Straße bestehender Baulichkeiten zu bevorzugen, wenn von den Vorgaben der Bauverbotszone eine Ausnahme erteilt werden kann, bzw. die Verbotszone später entfällt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine von der Pinnower Straße abgerückte Lage des Marktgebäudes die nördlich angeordneten Stellplätze von einer später entstehenden Wohnbebauung abschirmt.“

Das Gebäude des Marktes ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Fläche zulässig.

Die Erweiterung des Marktgebäudes erfordert die Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze bzw. Baufeldes.

Nach Norden galt die Bauverbotszone, welche mit Erlaubnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 02.12.2010 bereits um ca. 5 m überschritten wurde. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt entfällt diese Bauverbotszone. Um das Bestandsgebäude (Errichtung durch Ausnahmegenehmigung) in das Baufeld einzugliedern, wird die Baugrenze nach Norden um 5 m versetzt.

Nach Osten bietet das Baufeld eine bauliche Erweiterung, welche vom Vorhabenträger nicht präferiert wird, da der Einmündungsbereich in die Fischteichallee von einer zu eng angrenzenden Bebauung freigehalten werden soll.

Das Baufeld wird nach Süden auf einer Länge von 20 m und einer Breite von 3 m bis an die Grenze des Flurstücks 412 der Flur 12 verändert (vgl. Baufeld der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7).

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Befestigung von Wegen und Zufahrten

Zitat aus der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Es wurde folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

„Es ist je 5 Stellplätze ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm; es wird die Verwendung von Linden - Tilia cordata - empfohlen) in einem mindestens 4 qm großem Pflanzbeet zu pflanzen; die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.“

Die Baumpflanzungen sind bereits erfolgt; der Ausgleich vollzogen. Weitere Baumpflanzungen im Rahmen dieser Festsetzung sind nicht erforderlich, da keine weiteren Stellplätze im Zuge der baulichen Erweiterung hinzukommen.

Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat mit 0,43 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und kann aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt werden, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt würden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

In diesem Fall würden alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht und Erschütterungen als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht angesehen. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung wären somit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz von Vogelarten sind Abrisse und Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Im Zuge der Gebäudeerweiterung müssen Bäume der südlich angrenzenden Baumreihe (Bäume aus Kompensation der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) gefällt werden.

Zur besseren städtebaulichen Einbindung und als Ersatz für die Beseitigung von Gehölzen sind folgende Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen:

Für die Beseitigung von Bäumen einer einseitigen Baumreihe sind 8 Winterlinden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der 7. Änderung gemäß Anpflanzfestsetzung in der Planzeichnung in der Mindestqualität; Hochstamm 3x verpflanzt; Stammumfang 20-25 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten (z.B. WBV Recknitz-Boddenkette).

7.5 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des 0. g. Vorhabens keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können dennoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63304; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) zur Verfügung.

Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Flugverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Zudem liegt es in der 1500 m Emissionschutzzone um den Flugplatz Laage.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Durch die Lage des Gebietes am Flugplatz Lage können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. § 12 (3) Ziffer 1 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Rostock-Laage) berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1
d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBau-
schutz@Bundeswehr.org

8. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

8.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster 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 der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort

erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Altlasten

Für das Vorhandensein von gefahrenrelevanten Sachverhalten liegen gemäß vorliegendem B-Plan keine Hinweise vor.

Für den Fall des Auffindens von Altlasten wurden im B-Plan Hinweise gegeben. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere Hinweise aus der Zuständigkeit des LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock.

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen –

Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit,

Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

8.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf. Sch. Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung einzureichen.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperrt und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen! Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als pdf-Datei abrufbar.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

8.5 Belange der Straßenausbau- und Erschließungsplanung

Auch wenn das Plangebiet im Ortsdurchfahrtsbereich der Pinnower Straße liegt, sind verkehrliche Belange zu berücksichtigen. Im Bereich der Zufahrt ist darauf zu achten, dass bei der Herstellung der Parkplätze, Anpflanzungen und Werbeanlagen die erforderliche Sicht auf die Verkehrsanlagen und hier insbesondere auch auf den Geh- und Radweg nicht beeinträchtigt wird.

8.6 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach § 4 LBauO M-V aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von § 3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Stadt nach § 2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Es befinden sich keine Festpunkte im Plangebiet.

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V, S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

8.8 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

8.9 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

8.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.“*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4.271 m ²
Sondergebiet	4.057 m ²
Öffentliche Grünfläche	214 m ²

10. Anlagen

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage, GMA Hamburg, 24.09.2021

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage (erweiterte Betrachtung) vom 24.06.2022