

# **Stadt Grabow**

## **Begründung**

zum

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“**

ENTWURF

13. Mai 2025

#### **Planungsträger**

Stadt Grabow  
Am Markt 1  
19300 Grabow

#### **Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Planungsträger:** Stadt Grabow  
Bauamt  
FB Sanierung, Planung  
Am Markt 1  
19300 Grabow  
Ansprechpartner: Fr. Jenzen  
Tel: 038756-503-83  
E-Mail: k.jenzen@grabow.de

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung

Landschafts- und Freiraumplanung Frank Gemmel  
Babitzer Str. 36, 16909 Wittstock / Dosse  
Tel.: 033984 - 73002  
E-Mail: frank.gemmel@t-online.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Trinkwasserschutz / Altlasten / Bodendenkmale	8
2.4 Eigentumsverhältnisse	8
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>9</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow	10
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>13</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Planungskonzeption	13
<b>5. Planinhalt</b>	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Verkehr	15
5.5 Grünordnung & Versickerung	17
5.6 Gestaltung / Photovoltaikmodule / Werbeanlagen	20
5.7 Immissionsschutz	20
5.8 Flächenübersicht	21
<b>6. Verfahren</b>	<b>22</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>
<b>Anhang</b>	

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ befindet sich im Süden der Stadt Grabow und östlich der Landesstraße 072 / alt Bundesstraße B 5. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 60/10, 61/4, 63/2, 64/1, 70/3, 71/4, 177 (teilweise) und 179 der Flur 43 der Gemarkung Grabow. Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes rund 1,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Fliederweg, dahinter Wohnbebauung
- im Osten durch Gartenanlagen, dahinter Wohnbebauung
- im Süden durch eine Grünfläche
- im Westen durch die Landesstraße L072 / B5, dahinter Gewerbe.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um eine für den Einzelhandel genutzte Fläche. Die Kapazitäten der bestehenden Märkte stoßen aufgrund einer erhöhten Nachfragesituation sowie veränderten Gestaltungsanforderungen (breitere Gänge,

energetische Bauweise) an ihre Grenzen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Märkte mit einer künftigen Verkaufsfläche von insgesamt etwa 2.860 qm beabsichtigt. Der geplante Neubau der Gebäude ist nicht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" aus dem Jahr 2008 vereinbar. Neben der Veränderung der Verkaufsfläche ist auch eine Veränderung der Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl erforderlich. Zudem sind einzelne zeichnerische Festsetzungen an den Randbereichen des Sondergebiets anzupassen.

Der Bereich zur Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg" umfasst nur das festgesetzte Sondergebiet mit den direkt angrenzenden Grünflächen. Zu einem kleinen Teil wird eine Aufweitungsfäche des festgesetzten Fuß- und Radwegs an der Ecke Fliederweg / L 072 (alt B5) überplant, welche in dieser Form niemals umgesetzt wurde. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung und bleiben (planungsrechtlich) unverändert erhalten. Das Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 35/4 und 36/3, welches derzeit instandgesetzt wird, ist mit den Festsetzungen des Ursprungplans vereinbar, sodass hier kein Änderungsfordernis besteht.

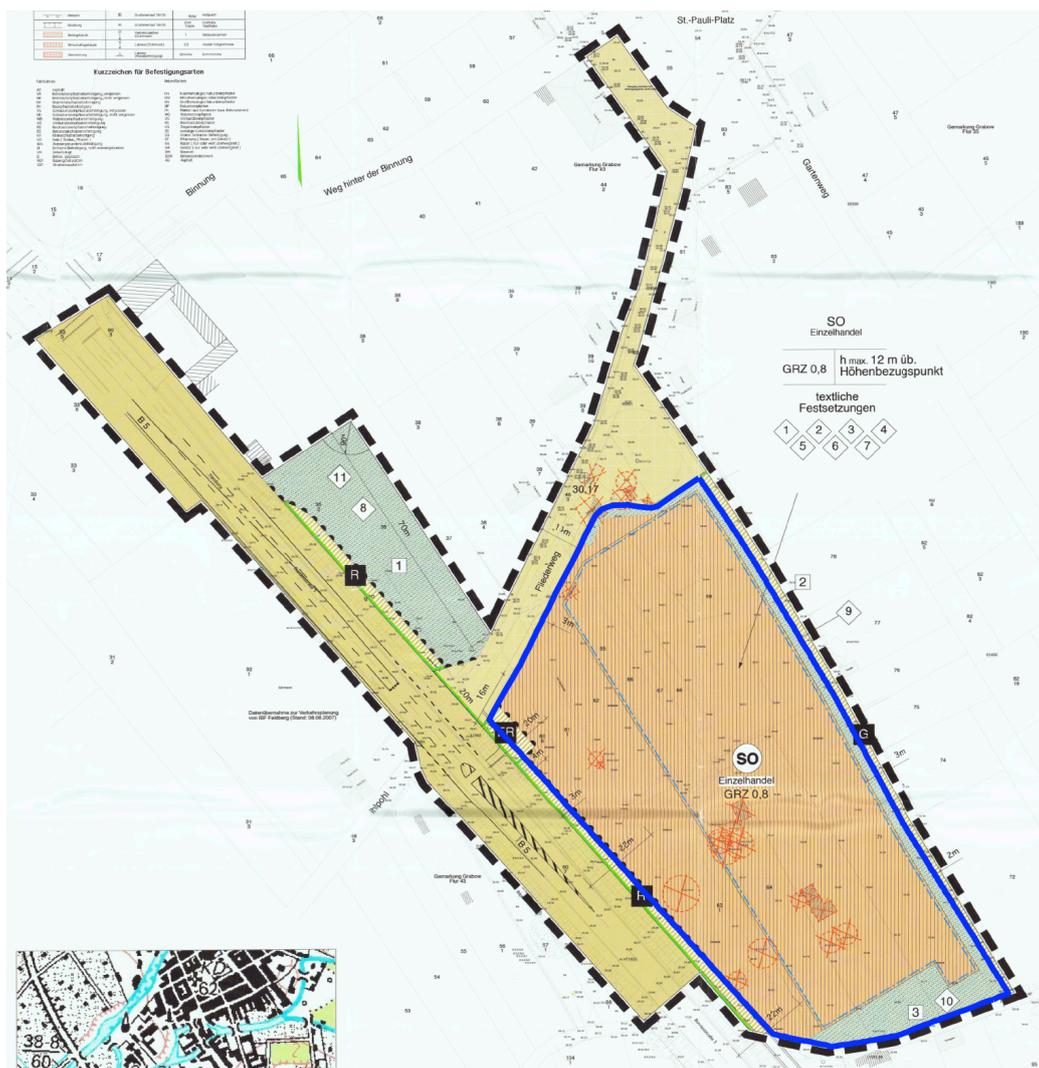


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung (Blaue Umrandung) über dem Ursprungplan, o. M.

### **1.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden (vgl. Anhang 1). Es wurde im Sommer 2023 eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt (vgl. Anhang 2). Im Umweltbericht wird der Eingriff in die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt, woraufhin Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Darüber hinaus wurde eine UVP-Prüfung durchgeführt (vgl. Anhang 7).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Derzeit ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und durch zwei Lebensmittelmärkte mit Stellplatzanlage genutzt. An den Randbereich sind unversiegelte Bereiche vorhanden, welche teils mit Sträuchern bepflanzt sind.

### **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Fliederweg erschlossen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L072 (alt: B 5) an, von welcher jedoch keine Zufahrt zulässig ist.

Aufgrund der derzeit bestehenden Bebauung und die genutzten Gebäude der beiden Lebensmittelmärkte ist die Erschließung von Strom, Wasser und Wärme vorhanden oder kann entsprechend ausgebaut werden. Der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die zentrale öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes.

#### Brandschutz & Löschwasserversorgung

Für die Bauvorhaben müssen neben baulich-architektonischen Anforderungen an den Brandschutz auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen Entfernung von 300 m ist sicherzustellen.

Derzeit stehen zwei Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück zur Verfügung. Die künftige Löschwasserversorgung wurde untersucht. Der notwendige Umfang zur Löschwasserversorgung wird mit den vorhandenen Löschwasserbrunnen erfüllt. Die Löschwasserentnahmeeinrichtungen werden ggf. in Abhängigkeit der Außengeländeplanung örtlich angepasst. Der Nachweis mit der jeweiligen geforderten Mindestergiebigkeit wird in einem Pumpversuch durch eine akkreditierte Firma im Zuge der Baumaßnahme nachgewiesen. Bei Nichterfüllung der geforderten Mindestergiebigkeit kann der vorhandene Brunnen erweitert bzw. ein weiterer Löschwasserbrunnen abgetäuft werden. Die Löschwasserversorgung ist somit in jedem Fall gesichert.

Die Nachweise über die Mindestergiebigkeiten der vorhandenen beziehungsweise neu zu errichtenden Löschwasserbrunnen sind bis Bauantragstellung den Sachbearbeitern FD Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz in Kopie vorzulegen.

#### Entsorgung

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim entsorgt die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle im Rahmen des Gesetzes und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, sind folgende Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung zu beachten:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen, Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Abs. 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleifen, Wendekreise) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein

Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem geschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Die Anforderungen zur ordnungsgemäßen Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dies durch die detaillierte Ausführungsplanung entsprechend nachgewiesen.

#### Fliederweg

Der Fliederweg ist (räumlich und rechtlich) nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes. Parallel zum Bebauungsplanverfahren findet jedoch eine intensive Abstimmung der Stadt Grabow mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises statt, in deren Folge eine verkehrsrechtliche Lösung für den Fliederweg gefunden wird. Nach derzeitigem Stand der Abstimmung gibt es keine Verkehrsberuhigung für den gesamten Fliederweg, sondern nur für die sogenannte Engstelle. Es bleibt die bisherige Beschilderung von der Einfahrt in den Fliederweg. Von der Landesstraße aus wird dieser zu Beginn der Einengung versetzt. Der Fachdienst 33 - Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim stimmte der Planung grundsätzlich zu.

### **2.3 Trinkwasserschutz / Altlasten / Bodendenkmale**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Es sind keine Altlasten bekannt. Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel oder Altlasten vor.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau) gibt in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2023 bekannt, dass sich im Bereich des Vorhabens keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich befinden sowie dass das Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale berührt.

Grundsätzlich ist folgender Hinweis zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Lediglich die geringfügige Teilfläche des Flurstückes 177 befindet sich im Eigentum der Stadt Grabow und wird für städtische Aushänge genutzt.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft und enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung, die das ganze Land sowie das Küstenmeer betreffen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Ziel 4.6). Die bereits bestehenden Einzelhandelsmärkte versorgen neben der ansässigen Bevölkerung auch Touristen mit Waren des täglichen Bedarfs, wodurch das Ziel 4.6 der Planungsabsicht nicht entgegensteht.

Weitere relevante, zeichnerische Festlegungen des LEP M-V liegen nicht vor. Die Stadt Grabow verfügt über keine Zuweisung als zentraler Ort (Mittel- oder Oberzentrum).

Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß 4.3.2 Abs. 1 LEP M-V grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig. Grabow wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Die geplanten Lebensmittelmärkte sind vorwiegend auf die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet und die Fläche ist bereits als Standort für wohnungsnahen großflächigen Einzelhandel vorhanden sowie planungsrechtlich und raumordnerisch zulässig, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem erhöht sich die planerische Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 qm im Ursprungsplan „nur“ auf höchstens 2.860 qm in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, was auch den veränderten Gestaltungsanforderungen (breitere Gänge, niedrigere Regale, energetische Bauweise) geschuldet ist. Es findet somit keine erhebliche Zunahme der Verkaufsfläche und keine wesentliche Veränderung der angebotenen Sortimente statt.

Im Rahmen der Beteiligung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 22. Mai 2024 folgende Stellungnahme abgeben:

*„Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 02.06.2023 bewertet. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass bereits mit dem rechtskräftigen B-Plan die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wurde. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von bisher 2.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr insgesamt 2.860 m<sup>2</sup>. Es wurde ebenfalls auf Programmsatz 4.3.2 (4) ZLEP M-V hingewiesen, wonach zentrenrelevante Randsortimente innerhalb von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig sind, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. In diesem Zusammenhang wurde die Stadt aufgefordert, diese Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu reduzieren und dies in den textlichen Festsetzungen des B-Plans zu verankern. Dieser Aufforderung ist die Stadt nachgekommen. Bewertungsergebnis: Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. (...)“*

„Wird die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt, ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“ In den Bebauungsplan wird dementsprechend in den textlichen Festsetzungen 1 und 2 aufgenommen, dass zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Grabow, welche ebenfalls in den Text Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen wird, auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit (Abteilung Energie und Landesentwicklung; Referat Raumordnerische Belange von Wirtschafts-, Siedlungs- und Freiraumentwicklung) hat mit Stellungnahme vom 26. Juli 2023 keine landesplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert und die Planung grundsätzlich begrüßt. Es wurde ebenfalls der Hinweis zur Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche abgeben sowie weitere gestalterische, energetische und konzeptionelle Belange benannt, welche in der weiteren Planung verbindlich berücksichtigt werden.

### 3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Westmecklenburg.

Es liegt das seit 2011 rechtskräftige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (PREP WM 2011) vor. Die Stadt Grabow wird darin als Grundzentrum ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlichen Raum und einem Entwicklungsraum für Tourismus.

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der der Regionalplanung vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grabow, rechtskräftig seit dem 1. Februar 2008, stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelvollversorger / Lebensmitteldiscounter dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

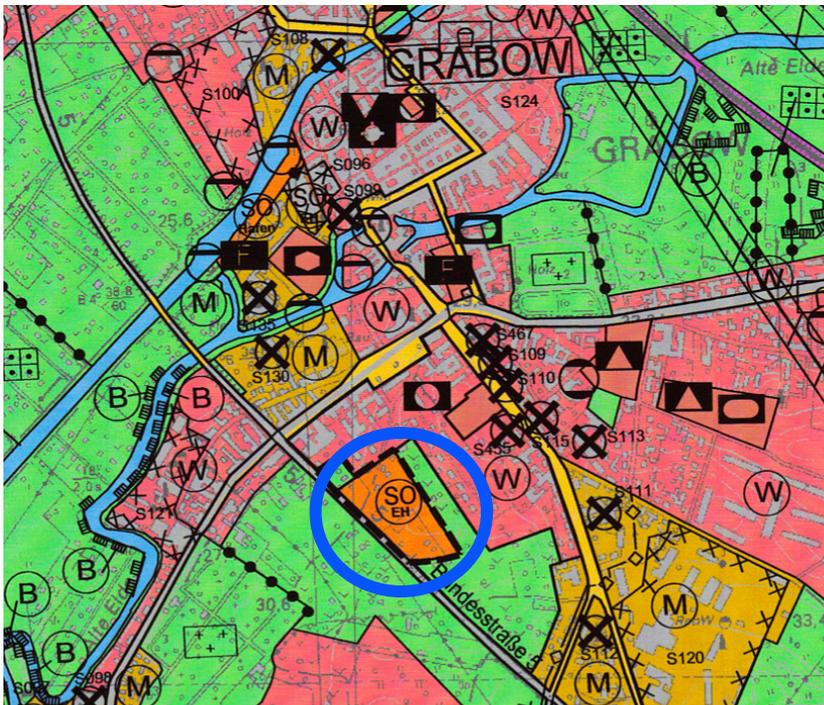


Abb. 3: Plangebiet (Blaue Umrandung) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplan Grabow, o. M..

### 3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow

Für die Stadt Grabow wurde im Jahr 2016 eine „Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept“ erstellt (vgl. Anhang 4a). Darin werden die Einzelhandelssituation in Grabow analysiert sowie der Zentrale Versorgungsbereich Altstadt

und weitere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet näher untersucht. Zudem werden Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt und eine Sortimentsliste für Grabow erstellt.

Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, da das Plangebiet bereits als Nahversorgungstandort ausgewiesen wird (S. 32). Zudem wird der „Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (...) an den bestehenden Nahversorgungsstandorten“ eine Priorität eingeräumt (S. 59).

### **3.5 Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse)**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für das Vorhaben 2024 eine Verträglichkeitsgutachten - auch Auswirkungsanalyse genannt - erstellt, um wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden auszuschließen sowie strukturverträgliche Kaufkraftbindung im Gebiet der Stadt Grabow zu gewährleisten (vgl. Anhang 4b). Dieses kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Seite 47 f):

„Am Fliederweg in Grabow sollen die dort ansässigen Märkte von EDEKA und ALDI mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.200 qm bzw. 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Dabei möchte der EDEKA-Verbrauchermarkt auf 1.800 qm und ALDI auf 1.060 qm Verkaufsfläche erweitern. Die Realisierung des Vorhabens soll über eine Bauleitplanung erfolgen.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern und im Landkreis Ludwigslust- Parchim (LROP, RROP) sowie der Fachplan Einzelhandel für Grabow zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Grabow restriktiv zu bewerten. Dies ist bei der Wirkungsprognose als wirkungsverstärkender Effekt berücksichtigt worden.

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbssituation in Grabow und im Norden Richtung Ludwigslust, aber einer geringen Wettbewerbsintensität im südlichen Umland auszugehen, was sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets Richtung Süden auswirkt. Das Einzugsgebiet umfasst in der Zone 1 das gesamte Kernstadtgebiet von Grabow. Zur Zone 2 zählen die umliegenden Gemeinden des Nahbereichs Muchow, Zierzow, Brunow, Dambeck, Möllenbeck, Balow, Prislich, Kremmin, Milow, Steesow (Grabow) und Gorlosen. Das Kundenpotenzial des Vorhabens wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2026 auf knapp 9.900 Personen belaufen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zum Jahr 2026 leicht auf rd. 61,3 Mio. € absinken. Davon sind rd. 33,8 Mio. € dem periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 25,5 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität sind im Untersuchungsraum unterdurchschnittlich ausgeprägt und deuten auf Kaufkraftabflüsse vor allem nach Ludwigslust.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich im prüfungsrelevanten Worst Case für das Gesamtvorhaben ein Umsatzvolumen von rd. 12,2 Mio. €, wovon 11,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz ggü. dem Status Quo beträgt rd. 3,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,2 %. Der kritische Abwägungsschwellenwert von 10 % wird dabei in Bezug auf die Streulagen in Grabow leicht überschritten (rd. 10,1 %). Da es sich bei diesen Standorten nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt und auch die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht gefährdet ist, bleiben die Auswirkungen ohne städtebauliche/versorgungsstrukturelle Relevanz, selbst wenn es hier zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt kommen sollte.

Für die Innenstadt Grabow als einzigem zentralen Versorgungsbereich in Grabow ergeben sich Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die Angebote in der Innenstadt stehen darüber hinaus nur bedingt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Störungen im Zentrengewebe der Stadt Grabow bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung können damit ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot liegt nicht vor. Gleiches gilt für den Nahbereich.

Die durch die Rückholung aktuell bestehender Nachfrageabflüsse betroffenen Standorte in Ludwigslust, Karstädt und Eldena werden im Schnitt mit max. rd. 3 % betroffen sein. Auch hier können negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentren und eine Beeinträchtigung der Nahversorgung ausgeschlossen werden.

Der Stadt Grabow ist seitens der Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Ferner geht das Einzugsgebiet nur unwesentlich über den raumordnerisch ausgewiesenen Nahbereich hinaus. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot.

Mit dem Integrationsgebot steht das Vorhaben unter Bezugnahme auf die Ausnahmeregelung ebenfalls im Einklang, da eine Ansiedlung in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer Reduzierung des Wegeaufwands tragen zudem Verbundstandorte aus einem Vollversorger und einem Discounter zur Verbraucherzufriedenheit bei, sodass die Erhöhung der Zukunftsfähigkeit des Standorts zu begrüßen ist. Gleichwohl ergibt sich daraus keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation für die übrigen Betriebe in Grabow.

Mit dem Fachplan Einzelhandel für die Stadt Grabow steht das Vorhaben ebenfalls im Einklang.“

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Grabow folgende Planungsziele:

- Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten zur Nahversorgung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich Artenschutz, Landschaftspflege, Immissionsschutz und Klimaschutz

### 4.2 Planungskonzeption

Das Planungskonzept sieht zwei Lebensmittelmärkte (ALDI und EDEKA) vor, welche gegenüber den Bestandsgebäuden in Richtung der Stellplatzanlage vergrößert wurden. Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Auch die Anlieferungen zu den Märkten sollen weiterhin in Richtung des angrenzenden Weges an den Gärten erfolgen.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (138 Stellplätze) verändert werden. Zukünftig sind etwa 128 PKW-Stellplätzen, teilweise mit E-Ladesäulen, geplant.

Zum gefahrlosen Erreichen zu Fuß und mit dem Rad der Märkte werden abgetrennte Wegeverbindungen auf dem Gelände eingerichtet, sodass die Wegeverbindungen nicht „quer über den Parkplatz“ erfolgen müssen.

Im gesamten Plangebiet ist das Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Begrünung und Solaranlagen auf dem Dach der Einzelhandelsmärkte geplant. Im EDEKA-Markt ist eine Kundentoilette vorgesehen. Die DHL-Packstation bleibt bestehen, wird aber zur Verbesserung des Lärmschutzes versetzt. Nördlich der Einfahrt soll eine Lärmschutzwand entstehen.

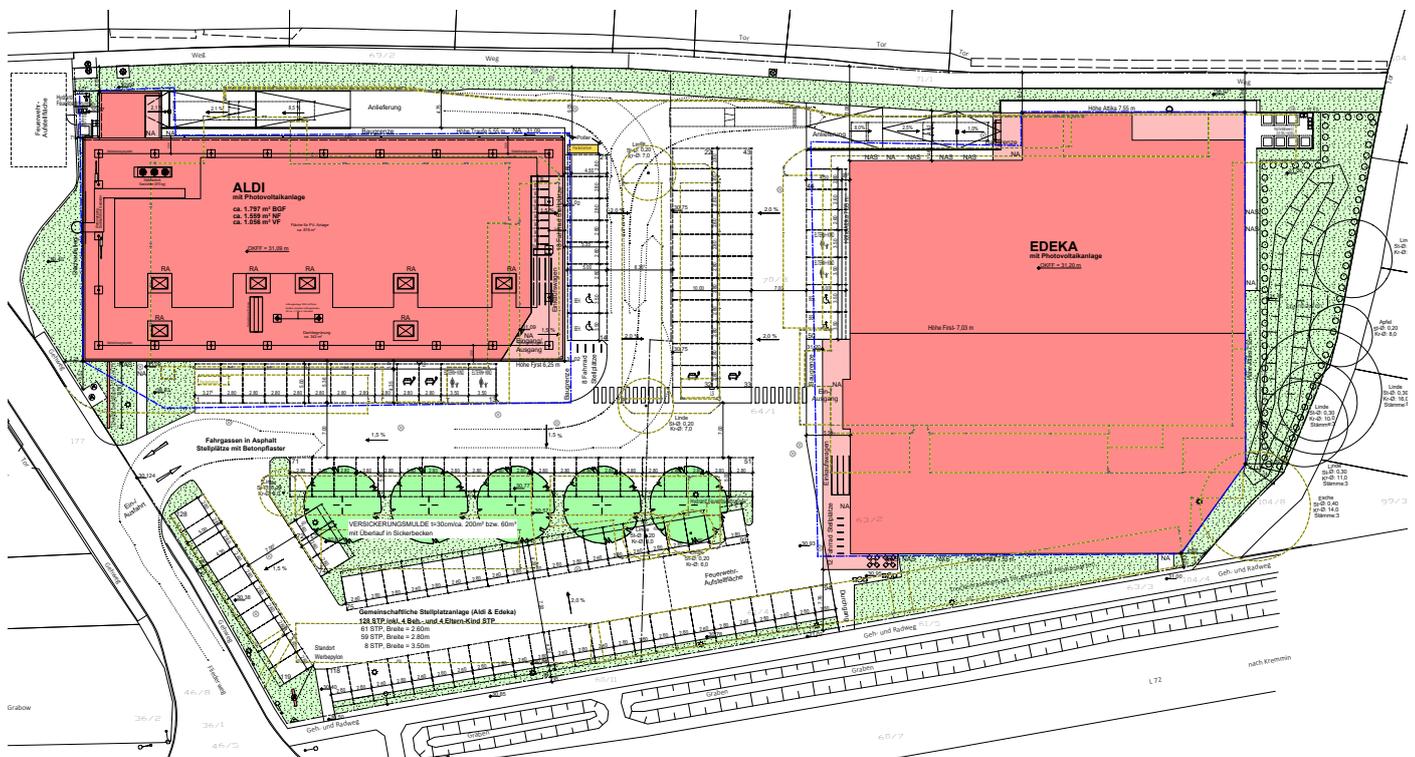


Abb. 4: Planungskonzept vom August 2024 (Urheber: Planer an der Pankemühle)

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist gegenüber dem am 7. März 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ (Ursprungsplan) -unverändert. Es haben sich nur die Verkaufsflächen sowie die teilweise Einschränkung der Sortimente planungsrechtlich verändert.

Gemäß Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe zulässig. Aus rechtlichen Gründen müssen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes die Verkaufsflächen als Verkaufsflächenzahl festgesetzt werden, um die (theoretisch zukünftige) Möglichkeit der Umsetzung oder Unterteilung von mehreren Märkten innerhalb der Baufelder zu gewährleisten. Die Verkaufsflächenzahl wird dabei analog wie die Grundflächenzahl als Verhältniszahl zur Baugrundstücksfläche errechnet. Die Baugrundstücke werden im Bebauungsplan als Knotenlinie zeichnerisch unterteilt. Für den Lebensmitteldiscounter wird eine Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,20 (beabsichtigte VK von max. 1.060 qm bei einem Baugrundstück von rd. 5.290 qm) festgesetzt. Für den Lebensmittelversorger wird eine Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,34 (beabsichtigte VK von max. 1.800 qm bei einem Baugrundstück von rd. 5.400 qm) festgesetzt. Die Märkte dienen der vorwiegend der Nahversorgung. Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Grabow wird auf 10 % beschränkt (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2), um umliegenden zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.

Die Sondergebietsfläche wurde im Süden des Grundstückes auf die etwa 600 qm große Grünfläche 3 (Bezeichnung im Ursprungsplan) erweitert, wobei etwa an gleicher Stelle die Pflanzfestsetzung Nr. 10 gemäß Ursprungsplan fortbesteht. Somit ist die städtebauliche Funktion als begrünter Freiraum an dieser Stelle nahezu unverändert, es ist lediglich zwischen den Pflanzungen eine geringfügige bauliche Nutzung durch Nebenanlagen sowie eine etwas höhere Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl im weiteren Baugebiet möglich.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Abweichend gegenüber dem Ursprungsplan, wo ein eine GRZ von 0,8 festgesetzt wurde, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 90 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt (versiegelt) werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird damit überschritten. Eine weitere Überschreitung der GRZ für Stellplätze oder Nebenanlagen nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich.

Die Erhöhung der GRZ trägt vorwiegend der geplanten Vergrößerung der Lebensmittelmärkte und der gewünschten Beibehaltung der Grünbereiche am östlichen Rand des Grundstückes Rechnung. Zwar konnte durch die Umstrukturierung der Stellplatzanlage und durch den Wegfall von etwa 10 Stellplätzen ein wenig freies Bauland „gewonnen“

werden, dies ist jedoch noch nicht ausreichend, sodass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO erforderlich wurde.

Besondere städtebauliche Auswirkungen sind durch die Mehrversiegelung nicht zu erwarten. Die Erhöhung der umweltrelevanten Eingriffe wird im grünordnerischen Fachbeitrag (vgl. Anhang 1 zur Begründung) behandelt. Die Auswirkungen auf die Versickerung werden in Kapitel 5.5 behandelt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Für das Sonstige Sondergebiet wird identisch zum Ursprungsplan die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) mit 12 m als Höchstmaß bestimmt. Als Bezugspunkte für die Höhe wird für 30,17 m über Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 zeichnerisch festgesetzt.

Die Baukörper müssen unabhängig von den im Bebauungsplan zulässigen Höchstwerten für die Höhe baulichen Anlagen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Die maximale Höhe bauliche Anlagen umfasst auch die technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bzw. Photovoltaik-Module (Aufzählung beispielhaft und nicht abschließend). Sie dürfen die festgesetzten 12 m nicht überschreiten. Dies dient der Wahrung des Ortsbildes.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen (Baufelder) ist die Errichtung von hochbaulichen Hauptanlagen zulässig. Gegenüber dem Ursprungsplan werden anstelle von einem großen Baufeld nun zwei kleinere Baufelder festgesetzt, welche - mit einem gewissen Spielraum für geringfügige An/Umbauten- entsprechend an das Planungskonzept angepasst sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (sowie auch innerhalb der Baugrenzen) sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 14 klargestellt.

### **5.4 Verkehr**

#### Straßen

Insgesamt ist durch den Neubau der Märkte nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrszahlen zu rechnen, da sich zum einen der Kundenkreis nicht erheblich verändern wird und zum anderen die Vergrößerung der Märkte vor allem den veränderten Anforderungen der Kunden (breite Gänge, niedrigere Regale usw.) geschuldet ist, es also nicht zu einem deutlichen Mehrangebot an Waren in den Märkten führen wird.

Die Ein- und Ausfahrt soll unverändert über die bestehende Zufahrt am Fliederweg erfolgen. Da eine Zufahrt zum Plangebiet von der L072 aus straßenbaurechtlich unzulässig ist oder zumindest zu Zeiten der Bundesstraße B 5 unzulässig war, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie im Ursprungsplan Ein- und Ausfahrten entlang der Landesstraße durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dem Schreiben vom 13. September 2023 hat das Straßenbauamt Schwerin zum Planverfahren folgende Stellungnahme abgegeben: „Gemäß § 31 StrWG MV dürfen an Landesstraßen außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S.d. LBauO MV in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der

befestigten Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Ihr Bauvorhaben entspricht einer solchen baulichen Anlage. § 31 Abs.3 StrWG MV ermächtigt, zu dem Verbot Ausnahmen zuzulassen und praktischen Erwägungen somit Rechnung zu tragen. Dies setzt die Entscheidung der zuständigen Behörde, hier des Straßenbauamtes Schwerin voraus und gibt Gründe für eine Befreiung von dem zwingenden Verbot vor. Im Einzelnen sind folgende Bedingungen zu prüfen: die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung.

1.) Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll sichergestellt werden, dass durch die bauliche Anlage keine Gefahr entsteht oder die Verkehrsverhältnisse verschlechtert werden. Der geplante Neubau des Edeka-Marktes wird bis maximal 7,5 m in die Anbauverbotszone hineinragen. Somit lässt der Abstand von 12,5 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante keine potenzielle Beeinträchtigung vermuten. Überdies darf in dem beplanten Bereich durch die straßenverkehrsrechtliche Festlegung der Ortstafel nur mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h gefahren werden. Zum straßenbegleitenden Radweg hat das neue Gebäude einen Mindestabstand von ca. 3,0 m und ist damit hinreichend.

2.) Die Bedingung der Sichtverhältnisse bezieht sich nicht nur auf die Sichtweiten, die sich aus der Fahrgeschwindigkeit ergeben, sondern auch auf die Sichtmöglichkeiten durch verkehrgefährdende Verschattungen. Die Landesstraße L 072 hat im betroffenen Abschnitt 030 einen geradlinigen Verlauf. Die vorgeschriebene Geschwindigkeit, wie unter 1.) erklärt, beträgt 50 km/h. Der kleinste Abstand des neuen Gebäudes zur Fahrbahnkante beträgt 12,5 m. Nach Abwägung dieser Faktoren wird davon ausgegangen, dass die Sichtverhältnisse durch das neue Gebäude nicht wesentlich vermindert werden.

3.) Die Ausbauabsichten sind dann negativ berührt, wenn eine Straßenplanung für eine bestehende Straße verfestigt ist, in dem Sinn, dass es eine reale Ausführungsmöglichkeit gibt. Die ehemalige Bundesstraße B5 weist einen ausreichend großen Ausbauquerschnitt auf. Rechtsseitig verläuft ein Radweg. Mit Wirkung zum 01. Januar 2018 wurde die Bundesstraße B 5 zur Landesstraße L 072 abgestuft. Ein weiterer Ausbau der L 072 ist derzeit nicht geplant.

4.) Zur Straßenbaugestaltung gehören Maßnahmen der Einfügung der Straße in das Orts- und Landschaftsbild sowie Maßnahmen zur technischen Verbesserung oder Änderung der Verkehrsführung. Die gerade Strecke der L072 bleibt unverändert. Maßnahmen zur technischen Verbesserung, weitere Verkehrseinrichtungen oder Änderung der Verkehrsführung sind nicht geplant. Der überwiegende Teil des betroffenen Straßenabschnittes befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass einer Befreiung vom Anbauverbot zugestimmt werden kann. Die Ausnahmeentscheidung kann durch Bauleitplanung wirksam werden, wenn a) das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, b) mindestens die Begrenzungen der Verkehrsflächen im B-Plan enthalten sind und c) der B-Plan unter qualifizierter Beteiligung des Straßenbaulastträger zustande gekommen ist.“

#### Stellplatzanlage

Die Fahrgassen sind hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien entsprechend der Anforderungen für LKW zur Belieferung, Müllabfuhr bzw. Feuerwehr dimensioniert. Zudem sind Feuerwehraufstellflächen berücksichtigt,

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 33 - Bürgerservice/ Straßenverkehr) gibt in seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2023 den Hinweis, „dass Anpflanzungen, Anbauten o.ä. im Einmündungsbereich zur Erhaltung der Sichtdreiecke (vgl. Pkt. 6.3.9.3 RSt06) vermieden werden sollten bzw. sind die Sichtdreiecke so zu gewährleisten, dass sie im Falle von Anpflanzungen auch bei unkontrolliertem Vegetationsfortschritt noch gewährleistet sind.“ Dies ist entsprechend im Bauantragsverfahren bzw. im laufenden Betrieb beachtet.

Die Stellplatzanlage soll gegenüber dem IST-Zustand (138 Stellplätze) verändert werden. Zukünftig sind etwa 128 PKW-Stellplätze, teilweise mit E-Ladesäulen, geplant. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze angrenzend an den Eingangsbereichen zu den Märkten entstehen. Die künftigen Stellplätze werden dabei vollständig ausreichend für die zu erwartenden Kundenzahlen mit eigenem Kfz sein. Schon jetzt werden selbst an geschäftsreichen Tagen die Gesamtheit der Stellplätze kaum ausgeschöpft. Die entsprechenden Fachbehörden für Verkehrsbelange haben keine Bedenken gegen die Reduzierung der Stellplatzanzahl abgeben.

Um abschließend zu prüfen, ob eine Reduzierung der Stellplätze den Anforderungen der erweiterten Märkte entsprechen, wurde eine Kennzeichenerfassung (vgl. Anhang 6) durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis (Seite 2 f):

*„Die Ergebnisse der durchgeführten Erfassung weisen nach, dass der bestehende Parkplatz mit 138 Stellplätzen im analysierten Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr lediglich eine maximale Auslastung von 40% erreicht hat. In den meisten Fällen beträgt die Verweildauer zwischen 15 und 30 Minuten (etwa 47% der Fälle).*

*In der Prognose wird erwartet, dass der Parkplatz mit einer reduzierten Stellplatzanzahl [...] und einer größeren Verkaufsfläche eine Auslastung von etwa 60 % der Kapazität erreichen wird. Aus unserer Sicht wird die Reduzierung der Stellplätze [...] keine wesentlichen Auswirkungen auf die Parksituation haben.“*

#### Festgesetzte Verkehrsfläche

Im Norden des Plangebietes am Fliederweg wird für eine Fläche von etwa 10 qm eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser kleine Teil des Flurstückes Nr. 177 ist als Verkehrsfläche gewidmet und liegt im Eigentum der Stadt Grabow. Die Fläche dient der Aufstellung eines Aushangkastens beispielsweise für Bekanntmachungen.

## **5.5 Grünordnung & Versickerung**

### Anpflanzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 sowie die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen wurden sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzt wurde lediglich, dass vorhandene Gehölze in diesen Bereichen zu erhalten sind. Auch die Pflanzlisten sind unverändert übernommen.

Zur Wahrung einer durchgrüneten Baustruktur sowie zum Ausgleich der fünf zu fallenden Stellplatzbäume wird zusätzlich zum Ursprungsplan die Anpflanzung von 5 Bäumen im Geltungsbereich festgesetzt (textlicher Festsetzung Nr. 13). Die Bäume können dabei sowohl als Abschirmung entlang der östlichen oder südlichen Grundstücksgrenze oder innerhalb der Stellplatzanlage umgesetzt werden. Gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD 68 – Umwelt) wurden explizite Vorgaben an die Anpflanzung von Bäumen in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Es wird die private Grünfläche Nr. 2 (Bezeichnung des Ursprungsplanes) entlang der östlichen Grundstücksgrenzen unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese dient der Abschirmung der Märkte. Westlich des Lebensmittelvollsortimenters wird die Grünfläche teilweise verkleinert, da an dieser Stelle ein Weg zur Rückseite des Marktes geführt werden soll.

Die südlich des EDEKA-Marktes vorhandenen Bäume stehen außerhalb des Plangebietes. Der Kronen- und Wurzelbereich der Bäume wird somit nicht betroffen.

In den Hinweisen im Text Teil B des Bebauungsplanes wurden wesentliche Anforderungen an den Naturschutz während der Bauphase aufgenommen (Hinweise Nr. 5, 8 und 9). Des Weiteren wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen (Hinweis Nr. 10 und 11). Detailliertere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Anhang 1) zu entnehmen.

#### Versickerung

Die Versickerung der Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück bzw. im angrenzenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierzu wird ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt sowie das Regenrückhaltebecken derzeit umgebaut.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für das vorhandene Regenrückhaltebecken wurde am 18. November 2020 erneut für weitere 10 Jahre erteilt. Grundlage für die wiederholte Erteilung sind die Antragsunterlagen aus 2020 (einschließlich überarbeiteter Unterlagen aus 2007). Das derzeitige Regenrückhaltebecken ist nach der maßgeblichen Kennzahl Au (vgl. Versickerungsnachweis im Anhang 5) bemessen. Die Außenanlagen sowie befestigten Flächen werden im Zuge des Neubaus vollständig erneuert. Die Dachflächen vergrößern sich, aber die befestigten Außenflächen verkleinern sich, da im Bereich der Stellplätze als Pflasterbelag mit Drainfugen und die Fahrgassen als Verbundpflaster ausgeführt werden. Dadurch verringert sich die maßgebliche Kennzahl Au erheblich (vgl. Übersicht Flächenversiegelung in der Anhang 5). Die mit dem geplanten Neubau einhergehende Versickerung auf dem Grundstück selbst wird damit sogar höher liegen und die mögliche Kapazität von abfließendem Regenwasser in das Regenrückhaltebecken, die zur Erteilung der aktuellen wasserrechtlichen Erlaubnis Eingang in die Bemessung findet, verkleinert sich. Das Regenrückhaltebecken wird damit entlastet.

Die planungsrechtliche Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 ist dem Umstand geschuldet, dass sämtliche bauliche Haupt- und Nebenanlagen i.d.R. zu 100 % in Bezug auf die *Versiegelung* angerechnet werden. So werden beispielsweise die Stellplätze mit Drainfugen, welche in Hinsicht auf die *Versickerung* einen Abflussbeiwert von 0,25 besitzen im Rahmen des Bauantrages auch mit einer GRZ von 1,0 (100 %) berechnet. Ursache ist, dass zwar auf teilversiegelten Flächen anteilig das Regenwasser versickern kann, die Verdichtung und Nutzung des Bodens aber dennoch weit über dem natürlichen Maß liegt, sodass eine 100%ige Nutzung des Bodens in Hinblick auf die GRZ angenommen wird. Die Erhöhung der GRZ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes war somit planungsrechtlich erforderlich.

Zur Sicherstellung, dass die gemäß Versickerungsnachweis angenommenen Materialien und Abflussbeiwerte für die Fahrgassen und Stellplätze baulich so umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 16 aufgenommen.

Um zu überprüfen, ob eine Textur oder Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis aufgrund einer höheren Flächenversiegelung notwendig ist, wurde ein Versickerungsnachweis (vgl. Anhang 5) erstellt. Dieser kommt auf S. 5 zu folgendem Ergebnis:

„Eine Tektur des Bauantrages ist durch Einhaltung der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis [...] nicht notwendig. Die maßgebliche Kennzahl für diese Aussage (Abflusswirksame Fläche  $\leq 7.170 \text{ m}^2$ ) wird nicht überschritten.“

Durch die weit über der verkehrlichen Sitte erfolgten geologische Erkundungen und unabhängigen fachlichen Auswertungen können keine Beeinträchtigungen auf die vorhandene nachbarschaftliche Bebauung infolge der Ersatzneubauten abgeleitet werden.“

Zu den erforderlichen Maßnahmen wurden folgende Aussagen getroffen (S. 3f):

„Um die Vorgabe einer max. Abflusswirksame Fläche i. H. v.  $7.170 \text{ m}^2$  einzuhalten, werden folgende planerischen Anpassungen für die Bauausführung vorgenommen:

- anteilig extensive Gründachfläche auf dem Gebäude EDEKA i. H. v.  $1.350 \text{ m}^2$  bei einer Gesamtdachfläche EDEKA von  $2.785 \text{ m}^2$ .
- Stellplatzflächen im Außenring als Drainfugenpflaster, Fläche von  $391 \text{ m}^2$
- Schaffung einer Verdunstungsmulde in der Mittelinsel

Durch die Schaffung von technischen Kompensationsmaßnahmen zur Verringerung der abflusswirksamen Fläche trotz vergrößerter Baugrundverdichtung wird die Vorgabe der Planung, die abflusswirksame Fläche i. H. v.  $7.170 \text{ m}^2$  nicht überschritten.

Die Unterschreitung der abflusswirksamen Fläche ist in der Übersicht Flächenversiegelungen [...] nachgewiesen.“

19300 Grabow, Fliederweg					
Übersicht Flächenversiegelungen					
	EDEKA	ALDI	Gesamtfläche		
Grundstücksfläche (aus Vermessung)	5.624	5.515	11.139,00 m <sup>2</sup>	Grundstück	
Flurstücke Sickerbecken	1.330		12.469,00 m <sup>2</sup>	Grundstück inkl. Sickerbecken	
Oberfläche/ Flächentyp	Art der Befestigung (m <sup>2</sup> )			Abflussbeiwert*	Abflusswirksame Fläche
Dachfläche ALDI	<u>gesamt</u>			1.800,00 m <sup>2</sup>	
	anteilig extensive Dachbegrünung >10cm, < 5°			0,00 m <sup>2</sup>	0,30
	anteilig sonstige Dachflächen, PV-Anlage/Technik			1.800,00 m <sup>2</sup>	0,90
Dachfläche EDEKA	<u>gesamt</u>			2.785,00 m <sup>2</sup>	
	anteilig extensive Dachbegrünung >10cm, < 5°			1.350,00 m <sup>2</sup>	0,30
	anteilig sonstige Dachflächen, PV-Anlage/Technik			1.435,00 m <sup>2</sup>	0,90
<b>Summe Dachflächen</b>				<b>4.585,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.317 m<sup>2</sup></b>
Fahrgassen	Asphalt			1.720,00 m <sup>2</sup>	0,90
Rampen	Verbundsteinpflaster			383,00 m <sup>2</sup>	0,75
Stellplatzflächen	Verbundsteinpflaster			1.610,00 m <sup>2</sup>	0,75
Stellplatzflächen (Drainfugenpflaster) Außenring	Sickerstein			391,00 m <sup>2</sup>	0,25
Fußwege	Betonsteinpflaster mit dichter Fuge			431,00 m <sup>2</sup>	0,75
<b>Summe befestigte Flächen</b>				<b>4.535,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.464 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Dach- und befestigte Flächen</b>				<b>9.120,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6.780 m<sup>2</sup></b>
Grünfläche Bereich ALDI	einfache Rasenfläche			859,00 m <sup>2</sup>	
Grünfläche Bereich EDEKA	einfache Rasenfläche			960,00 m <sup>2</sup>	
Mulde in der Grünfläche Mittelinsel Aldi+EDEKA	einfache Rasenfläche			200,00 m <sup>2</sup>	
Grünfläche ohne Mulde Mittelinsel Aldi+EDEKA	einfache Rasenfläche			(1.819,00) m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche ALDI+EDEKA</b>				<b>2.019,00 m<sup>2</sup></b>	0,10
Fläche Sickerbecken	einfache Rasenfläche			1.330,00 m <sup>2</sup>	0,10
<b>Summe Grünfläche</b>				<b>3.349,00 m<sup>2</sup></b>	<b>335 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Grundstücksflächen</b>				<b>12.469,00 m<sup>2</sup></b>	
zum Bauantrag Abflusswirksame Fläche					<b>7.115 m<sup>2</sup></b>
<b>Abflusswirksame Fläche aus Anlage 4 des Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis 2007 + 2020 inkl. Fläche Sickerbecken</b>					<b>7.170 m<sup>2</sup></b>
(*) Abflussbeiwerte nach DWA-M 153					

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerung wurden in die textliche Festsetzung Nr. 16 im Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.6 Gestaltung / Dachflächen / Werbeanlagen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 7 (Festsetzungen auf Grundlage des Landesbauordnung) wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese treffen vor allem detaillierte Regelungen für die äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Werbeanlagen: die maximale Höhe des Werbepylons von 8 m über Bezugspunkt, die maximale Größe von 3 x 3 m der Werbeanlagen, die Arten der Dachmaterialien, der Ausschluss bestimmter Fassadenmaterialien sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 sind die Dachflächen der Märkte mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Damit kann eine vollständige Abdeckung des Eigenenergiebedarfs der Märkte erreicht werden. Zum Ausschluss einer Blendwirkung wird festgesetzt, dass die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nur einen maximalen Aufstellwinkel von 15 Grad haben dürfen (textlichen Festsetzungen Nr. 12). Da die Photovoltaikmodule auf den Flachdächern der künftigen Märkte in einer Höhe von etwa 8 bis 10 Meter über dem Gelände liegen werden, kann mit dem geringen Aufstellwinkel ausgeschlossen werden, dass die umliegenden Gebäude mit höchstens 10 m Höhe (3 Geschosse) durch Reflexionen des Sonnenlicht geblendet werden.

Zusätzlich zur Errichtung von PV-Module sind die Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenter zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen (vgl. vorheriges Kapitel).

Die Märkte sollen in einer energieeffizienten Bauweise errichtet werden. Dazu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bauaufsicht ein entsprechendes Energiekonzept vorgelegt.

Die Regelungen wurden im Rahmen des Ursprungsplanes intensiv stadtintern sowie mit den Behörden abgestimmt. Wenngleich einige Festsetzung zum Teil sehr hohe Anforderungen setzen, soll im Rahmen der 1. Änderung keine Veränderungen dieser Festsetzungen geschehen und sich die architektonische Planung entsprechend daran anpassen.

## 5.7 Immissionsschutz

### Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. Anhang 3). Im Ergebnis ist das Planvorhaben immissionsschutzrechtlich zulässig. Das Gutachten kommt auf S. 33 zu folgendem Ergebnis:

*„Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen [...] ein schalltechnisches Gutachten auf Basis einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:*

- A1 *Die Öffnungszeit ist auf Montag bis Samstag in der Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr zu begrenzen.*
- A2 *Anlagenbezogener Fahrverkehr in Verbindung mit Ladevorgängen ist gemäß der Auflage des Landkreises Ludwigslust-Parchim nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Ausnahmen stellen Lieferungen von Waren mittels Transporter dar.*
- A3 *Die für die Technische Gebäudeausrüstung angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind vom Planer bzw. Hersteller zu gewährleisten und nach Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden*

*Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden.*

- A4 Im Bereich des Notausgangs in der Südwestfassade der ALDI-Filiale ist eine Schallschutzwand mit einer Länge von 8,5 m und einer Höhe von 2,5 m zu errichten.*

*Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:*

- E1 Die Immissionsorte I01 bis I03 liegen aufgrund der Unterschreitung der für die jeweilige Gebietseinordnung gemäß Nr. 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) nicht im Einwirkungsbereich der ALDI- und EDEKA-Filiale.*
- E2 An den Immissionsorten I04.2 bis I09 unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um mindestens 1 dB(A), im Nachtzeitraum um mindestens 4 dB(A).*
- E3 Die an den Immissionsorten I10 bis I12 berechneten Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum ein bzw. unterschreiten diese im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A).*
- E4 Für den Immissionsort I04.1 wird eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert.*
- E5 Die an allen Immissionsorten für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) geltenden Immissionsrichtwerte werden stets eingehalten.*

*Die Erstellung der vorliegenden Schallimmissionsprognose erfolgte auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen.“*

Da nur die Auflage A4 im Bebauungsplan festsetzbar ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15), werden die übrigen Auflagen als Hinweise auf die Planzeichnung aufgenommen und im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

Ergänzend wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als zeichnerische Festsetzung der geplante Einfahrtsbereich sowie als textliche Festsetzung Nr. 16 der Straßenbelag der Fahrgasen der Stellplatzanlage als Asphalt in den Bebauungsplan als verbindliche Regelungen aufgenommen.

## 5.8 Flächenübersicht

*Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung*

<b>Fläche</b>	<b>Bestand in ha</b>	<b>Planung in ha</b>
Geltungsbereich	<b>1,12</b>	
Sonstiges Sondergebiet	1,00	1,07
Private Grünfläche	0,11	0,05
Verkehrsfläche	0	0,001
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Fuß- und Radweg“	0,01	0

*Werte gerundet*

## 6. Verfahren

### **Grundsatzbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 7. September 2022 den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 1. März 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ aufzustellen.

### **Informationsvorlage Vorentwurf**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Grabow hat am 3. Mai 2023 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Unterlagen wurde in der Zeit vom 12. Juni 2023 bis einschließlich 13. Juli 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 25. Mai 2023 sind 36 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 13. Juli 2023 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 10. April 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

### **Beteiligung der Behörden**

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

### **Billigungsbeschluss geänderter Entwurf**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am \_\_\_\_\_ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_\_ Stellungnahmen eingegangen.

### **Erneute Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ sind \_\_\_\_\_ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden \_\_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss für 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gefasst.

## **7. Rechtsgrundlagen**

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**LEP M-V** (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016), Veröffentlichung am 09.06.2016.

**LBauO M-V** (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015.

**DSchG M-V** (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, die zuletzt durch den § 25 Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392) geändert worden ist.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**(NatSchAG M-V)** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**LWaG** (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) vom 30. November 1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).

**BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**LBodSchG M-V** (Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern - Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

**BImSchG** (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

## Anhang

Anhang 1	Umweltbericht	<i>vom Juni 2025*</i>
Anhang 2	Artenschutzuntersuchung	<i>vom September 2023</i>
Anhang 3	Schalltechnische Untersuchung	<i>vom 19. Dezember 2024</i>
Anhang 4a	Fachplan Einzelhandel (Fortschreibung)	<i>vom Juni 2016</i>
Anhang 4b	Verträglichkeitsgutachten	<i>vom 7. Oktober 2024</i>
Anhang 5	Versickerungsnachweis	<i>vom Februar 2025</i>
Anhang 6	Stellplatznachweis / Kennzeichenerf.	<i>vom Juni 2025*</i>
Anhang 7	UVP-Prüfung	<i>vom Juni 2025*</i>

\* ausstehend