

# HANSESTADT ANKLAM

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Bebauungsplan Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“  
Leipziger Allee

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2 a BauGB) Satzung



© GeoBasis-DE/M-V 2021

Planungsstand:

Satzung Oktober 2022

## INHALT

<b>1.0 PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>4</b>
1.1 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung .....	4
<b>2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
3.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach L UVPG M-V .....	5
3.1.1 Prüfung der Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter .....	15
3.1.2 Prüfung der Anhaltspunkte zu Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz.....	15
3.2 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensschritte.....	15
<b>4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>17</b>
4.1 Rechtsgrundlagen .....	17
4.2 Kartengrundlage .....	18
<b>5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN     PLANUNGEN</b> .....	<b>18</b>
5.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, .....	18
5.2 Flächennutzungsplan .....	21
<b>6.0 AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES     UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG</b> .....	<b>22</b>
6.1 Ausgangslage .....	22
6.2 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung .....	23
6.2.1 Topographie .....	23
6.2.2 Baugrund/Grundwasser.....	23
6.2.3 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung .....	23
6.2.4 Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und der Baumschutzsatzung der Stadt Anklam - Abbruch und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	23
6.2.5 Denkmalschutz .....	26
6.2.6 Altlasten .....	28
6.2.7 Grenznaher Raum.....	29
6.2.8 Kampfmittelbelastung .....	29
6.2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	29
<b>7.0 INHALT DER PLANUNG</b> .....	<b>29</b>
7.1 Städtebauliches Konzept .....	29
7.2 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung .....	30
7.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung ..	30
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	31

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	32
7.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
7.4.1 Anpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	32
7.4.2 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	33
7.4.3 Maßnahmen zum Schutz der Arten .....	33
<b>8.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>35</b>
<b>9.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>35</b>
<b>10.0 IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>37</b>
<b>11.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>39</b>
11.1 Trinkwasser.....	39
11.2 Schmutz- und Regenwasser.....	39
11.3 Telekommunikationslinien .....	39
11.4 Elektroenergie .....	39
11.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien.....	40
11.6 Löschwasserversorgung.....	40
11.7 Abfallentsorgung .....	40
<b>12.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>41</b>
<b>13.0 FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>42</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag – AFB Bauvorhaben B1- „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg vom 10.05.2022
- Anlage 2: Fachbeitrag Fledermäuse von Capis Natura -Büro für faunistische Erfassungen, Tim Kuchenbäcker, Straße des Friedens, 17094 Cölpin
- Anlage 3: Verkehrstechnische Untersuchungen zur Revitalisierung Industriebrache Waagenbau Anklam GmbH von IPO Unternehmensgruppe GmbH Ingenieurplanung & Organisation, Storchenwiese 7, 17489 Greifswald vom September 2021
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan B1-2020 der Hansestadt Anklam „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen vom 01.Juli 2021
- Anlage 5: Revitalisierung Waagenbau -Areal in Anklam- Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg/Dresden/ Hamburg/ Köln/ München Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg vom 19.07.2022

## **1.0 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung mit Lebensmittel zur Nahversorgung im näheren Umfeld des Standortes Leipziger Allee/ Demminer Straße und für den gesamten Einzugsbereich des Mittelzentrums Anklangs durch die Errichtung eines großen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) mit integriertem Bäcker mit Café und eines Fachmarktes.

Der Standort befindet sich auf der verkehrlich erschlossenen, ehemals industriell von der Waagenbau Anklam GmbH und einem Wohnhaus genutzten, bebauten Fläche im Innenbereich der Stadt Anklam (Leipziger Allee 28 und 29). Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche planerisch vorbereitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam stellt diese Fläche als gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der geplanten Größe des Marktes mit 1.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet er die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei 800 m<sup>2</sup> liegt und ist damit innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche nicht zulässig.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist somit an diesem innerstädtischen Standort nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Damit besteht gemäß § 1 (3) BauGB für die Errichtung dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtung die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO aufzustellen.

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit integriertem Bäcker und eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im westlichen Stadtgebiet von Anklam und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Anklangs.

Die Stadtvertretung Anklam hat in der Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee gefasst.

## **2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Hansestadt Anklam westlich des Stadtkerns, südöstlich des Kreisverkehrs Leipziger Allee/ Demminer Straße, nördlich der Leipziger Allee.

Er ist 11.634 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke: 1/1, 2, 3/2, 6/1, 6/2, 7 der Flur 18 und die Flurstücke 16/1, 16/3, 18/1 und 18/3 der Flur 22 der Gemarkung Anklam.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um das ehemalige Gelände der Waagenbau Anklam GmbH Leipziger Allee 28 bis 30.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Leipziger Allee und im Nordwesten durch die Demminer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umschließt im Westen das Wohngrundstück Demminer Straße 62 (Flurstückes 5 und Flurstück 4/2 der Flur 18).

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohngrundstücke Demminer Straße 62- Flurstücke 1/4, 1/3 der Flur 18 und an das Flurstück 19/2 der Flur 22, im Osten an folgende Grundstücksgrenzen der Flur 22, Flurstücke 16/4 (Otto- Lilienthal- Gymnasium), 17 (Landkreis Vorpommern-Greifswald- Gesundheitsamt), und 18/8 (Musikschule- gemeinnützige Einrichtung Fritz-Reuter-Ensemble) an.

### **3.0 VERFAHREN**

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee nach § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn b. die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder c. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft:

#### **3.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach L UVPG M-V**

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, soweit der in der Nummer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Planziel des Bebauungsplanes ist es, auf den ehemaligen gewerblich genutzten Flächen der Waagenbau Anklam GmbH nordwestlich der Leipziger Allee durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel Baurechte für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiments SB-Marktes) mit 1.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café mit einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup>, für die Errichtung eines Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für die dazugehörigen 116 Stellplätze im Innenbereich von Anklam zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für das Vorhaben Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG) beträgt 1.200 m<sup>2</sup> für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Außenbereich. Da das Landes-UVPG M-V auch für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 LUVPG verlangt, wird diese für dieses Verfahren notwendig.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 LUVPG M-V aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter (Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgüter anhand der Kriterien der Anlage 3 zum LUVPG M-V auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen:

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens
- die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

**Tabelle 1:** Vorprüfung des Einzelfalls

Lfd. Nr.	Kriterium gem. Anl. 3 LUVPG M-V	Beschreibung/Prüfung	Bewertung
<b>1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
a)	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Planziel ist es, Baurechte für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, eines Vollsortiment-SB-Marktes mit 1.920 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café mit einer Grundfläche von maximal 80 m <sup>2</sup> , für die Errichtung eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) mit maximal 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für die dazugehörigen 116 Stellplätze zu schaffen. Dafür werden auf der Fläche des ehemaligen Waagenbau Anklam GmbH nordwestlich der Leipziger Allee alte Bestandsgebäude abgebrochen und Versiegelungen entfernt.	unerheblich
b)	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben ist hier lediglich verkehrstechnisch zu erwarten. Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge mit den entsprechenden Nutzungen und Erschließungen. Unmittelbar am Straßenraum gelegene weitere öffentliche Einrichtungen wie Theater, Musikschule, Landkreis bilden bereits verkehrstechnische Einflüsse auf die Erschließungswege. Der bestehende Straßenraum in dem Vorhabengebiet	unerheblich

		ist breit und ausreichend ausgebaut und kann eine zusätzliche Zuwegung zum geplanten Einzelhandelsstandort an geeigneter Stelle aufnehmen. Mit den geeigneten verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgt keine erhebliche zusätzliche Belastung.	
c)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p><u>Fläche/Boden:</u> Da das Vorhaben im Siedlungsgefüge liegt, werden bereits massiv anthropogen vorbelastete, stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Ein natürliches oder naturnahes Bodengefüge liegt nicht vor. Im Landschaftsplan der Stadt Anklam ist das Vorhabengebiet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Es besteht also ein schutzgutbezogenes Interesse, das Gelände zu beräumen und kritische Stoffe einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,9 vorgesehen. Die Neuversiegelung von maximal 90% steht einer bereits 89%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird also kein erheblicher negativer Effekt für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Trinkwasserschutzzone III befindet sich in ca. 770 m Entfernung, die TWS-Zone II in ca. 1.700 m Entfernung. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen:</u> Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und Kartierungen von relevanten Tierartengruppen (Fledermäuse, Vögel) vorgenommen. Im Ergebnis des AFB wurde die in der Industriebranche zu erwartende Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse (Rauch-, Mehlschwalben, weitere Ubiquisten sowie Zwerg-, Rauhautfledermaus) festgestellt (NESSLER 2021). Es wurden in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 wirksam verhindern können.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u> Der starke Versiegelungsgrad der Flächen lässt eine hohe biologische Vielfalt nicht erwarten. Die beauftragten Kartierungen haben die Ausstattung an Arten auf dem Gelände konkretisiert. Die durch das Vorhaben betroffenen relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse werden durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 geschützt, siehe oben Tiere und Pflanzen.</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
d)	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des	Es ist mit einem branchenüblichen Abfallaufkommen zu rechnen. Dieses wird durch die zuständigen Entsorger	unerheblich

	Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder einer Wiederverwertung zu geführt.	
e)	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch das Vorhaben kann es baubedingt und betriebsbedingt zu Immissionen kommen. Diese sind räumlich und zeitlich begrenzt und nicht als erheblich einzustufen. Bei Ausführung des Vorhabens kann es anlage- und betriebsbedingt zu Belästigungen durch Immissionen kommen. Ein beauftragtes Lärmgutachten untersuchte die Lärmauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten durch die Schallimmissionen eintreten. Lichtimmissionen sind im Bereich Leipziger Allee und Demminer Straße durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen.	unerheblich
f)	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind	Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb.	nicht betroffen
aa)	verwendete Stoffe und Technologien	Für das Vorhaben ist kein Einsatz gefährlicher Stoffe oder Technologien notwendig.	nicht betroffen
bb)	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Das Vorhaben ist kein Störfallbetrieb und befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.	nicht betroffen
g)	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Risiken für die menschliche Gesundheit.	nicht betroffen
<b>2.</b>	<b>Standort der Vorhaben</b>		



		<p><u>Wasser:</u> Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers ist anthropogen beeinflusst. Durch die starke Vorbelastung des Gebietes aber auch durch die anstehenden Bodenverhältnisse wird die Reservehaltung des Grundwassers als mittel eingestuft. Durch die versiegelten Flächen ist die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert, der oberirdische Wasserabfluss ist beschleunigt. Durch die Neuversiegelung wird dieser Fakt nicht wesentlich verbessert, es kann jedoch vor Ort versickert werden.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt:</u> Durch die Ausstattung des Vorhabengebietes (Bebauung, Versiegelung) ist keine reiche Artenausstattung oder hohe biologische Vielfalt zu erwarten. Es sind jedoch zahlreiche auffällige Baukörper vorhanden, die als Habitate für gebäudebewohnende Arten (Rauch-, Mehlschwalben, weitere Ubiquisten sowie Zwerg-, Rauhautfledermaus) dienen (NESSLER 2021). Die durch das Vorhaben betroffenen relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse werden durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 geschützt. Es sind gesetzlich geschützte Bäume von Rodungen betroffen, für die Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen.</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
c)	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
aa)	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das dem Plangebiet nächstgelegene internationale Natura 2000-Gebiet, das SPA Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich zum Plangebiet. Das GGB DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ liegt ca. 450 m vom Vorhabengebiet entfernt. Durch die Satzung B1-2020 „Einkaufszentrum REM-Anklam“ mit den dazugehörigen Stellplätzen im innerstädtischen Gefüge erfolgt keine Störung auf die Natura-2000-Gebiete.	nicht betroffen
bb)	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer aa) erfasst,	Etwa deckungsgleich mit den Natura-2000-Gebieten liegt auch das NSG Nr. 328 „Peenetal von Jarmen bis Anklam“ etwa 300 m nordwestlich des Vorhabengebietes. Auch hier ist nicht von einer Störung durch das im Siedlungsraum liegende Vorhaben auszugehen.	nicht betroffen
cc)	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind im oder im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.	nicht betroffen

	des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer aa) erfasst,		
dd)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate sind nicht betroffen. Etwa deckungsgleich mit den Natura-2000-Gebieten liegt ca. 300 m nordwestlich des Vorhabens das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störungen des LSG hervorzurufen.	nicht betroffen
ee)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In dem Vorhabengebiet sind keine Naturdenkmale verortet.	
ff)	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die Nordseite der Leipziger Allee wird von zwei Baumreihen (§ 19 LNatSchAG M-V) geprägt. Beide sind laut Biotopkartieranleitung M-V als geschlossene Baumreihen (BRG) zu klassifizieren, wobei die eine Reihe aus älteren Bäumen besteht (Stammdurchmesser nahe des Geltungsbereichs von ca. 0,5 m bis 1,00 m). Bei der anderen BRG handelt es sich zwar um eine Nachpflanzung, es sind jedoch mehr als 5 Bäume auf 100 m größer als 10 cm Stammdurchmesser. <b>Die Bäume befinden sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabens.</b>	unerheblich
gg)	einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,	Im Vorhabengebiet sind keine einstweilig sichergestellten NSG vorhanden.	Nicht betroffen
hh)	gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes,	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Für das Vorhaben müssen voraussichtlich 19 nach Baumschutzsatzung der Stadt Anklam geschützte Bäume gerodet werden. Ausnahmen von dem Rodungsverbot können nach § 5 gewährt werden, wenn eine nach baurechtlichen und berggesetzlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Es werden auf dem Gelände 46 einheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt und der Eingriff damit ausgeglichen.	unerheblich
ii)	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete.	nicht betroffen

	<p>setzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</p>		
jj)	<p>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p>	<p>Ein Lärmaktionsplan der Stadt Anklam existiert für den Bereich Leipziger Allee/Demminer Straße nicht. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Immissionen bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen der umgebenden Schutzgüter untersuchte und darstellte. Das Gutachten zeigte auf, dass durch den Betrieb des EKZ die Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten (LOBER 2021).</p>	<p>unerheblich</p>
kk)	<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</p>	<p>Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Mittelzentrums der Stadt Anklam. Die Realisierung des geplanten Vorhabens verbessert und verdichtet das Nahversorgungsnetz im westlichen Stadtteil von Anklam und trägt zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches bei.</p>	<p>nicht betroffen</p>
ll)	<p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um archäologisch bedeutende Landschaften. Das im Plangebiet stehende Baudenkmal Wohnhaus Leipziger Allee 29 ist ruinös. Nach einer Standortberatung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV und dem Vorhabenträger am 18.11.2021 wird das Gebäude aus der Denkmalliste herausgenommen und einem Abbruch zugestimmt. Das Planvorhaben nimmt Rücksicht auf die östlich in der Nachbarschaft stehenden Baudenkmale Leipziger Allee 27, ehemalige <u>Präparandenanstalt</u> und die hofseitige Turnhalle des Lilienthalgymnasiums. Ensembles sind nicht verzeichnet. Laut Beiplan Nr. 8 der 1. Änderung des FNP Anklam befindet sich an der südwestlichen Grenze des Vorhabengebietes im Straßenraum der Leipziger Allee zwischen den Kreuzungen Am Bock und Spantekower Landstraße ein Bereich in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Dieser Bereich wird durch die Realisierung des Vorhabens betroffen sein. Da das Vorhaben inner-</p>	<p>unerheblich</p>

		<p>halb des Plangebietes Erdarbeiten erfordert, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können, bedürfen die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Bei Arbeiten in dem Bereich, wird das Vorgehen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt und notwendige Maßnahmen veranlasst.</p>	
<p>3.</p>	<p><b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>                  Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p>		
<p>a)</p>	<p>der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,</p>	<p>Bei Realisierung des Vorhabens ist mit einer leichten bis mittleren Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs sowie von Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. In welchem Umfang es zu einem Anstieg der Lärmimmissionen kommt, wurde gutachterlich geprüft. Das Gutachten zeigte auf, dass durch den Betrieb des EKZ die Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten (LOBER 2021). Lichtimmissionen sind im Bereich Leipziger Allee und Demminer Straße durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen.                  Mit Umsetzung der Maßnahmen werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.  <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zu rodende Bäume werden ausgeglichen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse werden umgesetzt.  <u>Fläche/Boden:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten  <u>Klima/Luft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten  <u>Landschaft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	<p>unerheblich</p>

		<u>Kulturgüter, sonstige Schutzgüter:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
b)	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Aufgrund des Vorhabens und seiner Auswirkungen ist bei dessen Realisierung und bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu rechnen.	unerheblich
c)	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität werden aufgrund der o.g. Prüfung nicht als erheblich eingestuft.	unerheblich
d)	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich erheblich auf die Schutzgüter auswirken, wird aufgrund des Vorhabens nach der o.g. Prüfung als gering eingestuft.	unerheblich
e)	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen des Vorhabens müssen in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Baubedingt ist mit einer Zunahme vom Lärm und Staubimmissionen zu rechnen, diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagenbedingte Lichtimmissionen werden im innerstädtischen Kontext als unerheblich eingestuft. Betriebsbedingt ist mit einer leichten bis mäßigen Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen, welche aber aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes zwischen Leipziger Allee, Kreisverkehr und Demminer Straße als unerheblich einzustufen sind. Gutachterlich wurde aufgezeigt, dass durch Schallimmissionen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erfolgen (LOBER 2021). Durch die bestehenden Nutzungen im Einzugsbereich der Leipziger Allee werden die zusätzlichen Belastungen als unerheblich eingestuft. Das Vorhaben ist theoretisch reversibel, hat aber Bestandsschutz solange der Bebauungsplan Gültigkeit hat. Die im Geltungsbereich vorzunehmenden Ersatzpflanzungen werden dauerhaft angelegt und gepflegt. Sie können siedlungstypischen Tierarten dauerhaft als potenzielle Lebensräume dienen. Weitere dauerhafte, negative Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens im anthropogen geprägten Siedlungsraum nicht zu erwarten.	unerheblich
f)	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Das Vorhaben hat nach o.g. Prüfung im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.	unerheblich

g)	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	In der o.g. Prüfung wurde dargestellt, dass dieses Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht. Geeignete Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Auswirkungen werden gutachterlicherseits ermittelt und sind geeignet, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	unerheblich
----	--	--	-------------

### 3.1.1 Prüfung der Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter

Das dem Plangebiet nächstgelegene internationale Natura 2000-Gebiet, das SPA Gebiet DE2147-401 „Peenetallandschaft“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich zum Plangebiet.

Der Abstand des nächstgelegenen Schutzgebietes zum innerstädtischen Plangebiet liegt damit um den Schwellenwert von 300 m. In Anbetracht der zwischen dem Plangebiet und dem Natura 2000-Gebiet liegenden Nutzungen (innerörtliche Straßen, Kreisverkehr und begleitende Wohnbebauung sowie Ortsumgehung von Anklam) kann davon ausgegangen werden, dass die hier untersuchte Satzung im innerstädtischen Kontext nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

### 3.1.2 Prüfung der Anhaltspunkte zu Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes –Immissionsschutzgesetz

Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes –Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

## 3.2 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensschritte

Da das geplante Vorhaben die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

**Tabelle 2:** Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	25.04.2018 25.02.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt LOCALFuchs	§ 2 Abs. 1 BauGB	21.04.2021
Planungsanzeige -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom Juni 2021
Landesplanerische Stellungnahme		14.06.2022 und 22.08.2022
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 BauGB	03.02.2022
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Anzeigenkurier und im Internet		02.03.2022
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 10.03.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	10.03.2022 bis zum 12.04.2022
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	25.08.2022
Beschluss über den geänderten Entwurf und die Billigung der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	25.08.2022
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB	15.09.2022- 30.09.2022
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	27.10.2022

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Zeitraum</b>
durch die Stadtvertretung durch Abwägung		
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	27.10.2022
Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung im amtlichen Mitteilungsblatt LocalFuchs		

## 4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. B1- 2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr.51, S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247) in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung

- Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530) in der derzeit geltenden Fassung
- Landes-UVP-Gesetz- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern vom 23. September 2018, (GVOBl. M-V vom 26.10.2018 S. 362) Gl.-Nr.: 2129 – 8 in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der derzeit geltenden Fassung

## 4.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Haff Vermessung GmbH Co.KG Straße der Einheit 7, 17309 Jatznick Tel.: 039741/80467, E-Mail: [Servive@haff-vermessung.de](mailto:Servive@haff-vermessung.de), Gemarkung Anklam, Flur 18, 22, Lagebezug ETR S 89, Höhenbezug DHHN 2016/NHN im Maßstab 1:250.

## 5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

### 5.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP,

Laut **Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016** ist Anklam ein Mittelzentrum, das in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten hat.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem integrierten Standort der Leipziger Allee -Ecke Demminer Straße wird das vorhandene Innenpotenzial und die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt, um der Anforderung nach einer bedarfsgerechten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gerecht zu werden.

Die Standorte des Lebensmittelmarktes und des geplanten Fachmarktes verfügen über eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, sind über den ÖPNV gut erschlossen und über die Lage an der wichtigen Verkehrsachse Leipziger Allee/ Demminer Straße sehr gut an das innerstädtische und regionale Straßennetz angebunden

Weiter wird im **Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg -Vorpommern vom Juni 2016** entsprechend 4.3.2(5) folgendes Ziel genannt:

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Die Hansestadt Stadt Anklam verfügt über ein Einzelhandelskonzept in der Fassung der 2. Fortschreibung vom 31.12.2012. Da dieses Konzept nicht mehr mit den zwischenzeitlich entstandenen Strukturen in der Stadt übereinstimmt und sich dadurch die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels verändert haben, hat die Stadt Anklam die 3.Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Der Entwurf der 3. Fortschreibung mit Stand

vom August 2021 ist noch in Arbeit. Aufgrund des fehlenden Beschlusses kann die 3. Fortschreibung nicht der Begründung des geplanten Vorhabens dienen.

Um die Konformität des Planvorhabens mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und den regional- und landesplanerischen Zielsetzungen in Mecklenburg-Vorpommern zu prüfen, wurde eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung (Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten) für einen Fachmarkt (Baumarkt) von der GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, /Dresden/ Hamburg/ Köln/ München Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg vom 19.07.2022 erstellt.

Durch die Auswirkungsanalyse zur geplanten Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Fachmarktes (Baumarkt) der die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (Anlage 5) konnte der Nachweis erbracht werden, dass

1. die Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ „aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
2. das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung beiträgt und
3. bestehende Versorgungsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO und § 34 BauGB) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Folgende zusammenfassende Bewertung kann unter Berücksichtigung der Ziele des LEP MV 2016 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vorgenommen werden

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Leipziger Allee, Demminer Straße ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Als Lebensmittelmarkt führt das Vorhaben nahversorgungsrelevante Kernsortimente und Randsortimente. Daher sind die entsprechenden Ziele des Kapitels 4.3.2 für Einzelhandelsprojekte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern einschlägig und zu beachten.

Im Einzelnen

**Konzentrationsgebot - Ziel 4.3.1 (1) LEP Mecklenburg-Vorpommern:**

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“

- Der Stadt Anklam ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, sodass Anklam für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Damit wird dieses Gebot erfüllt.

**Kongruenzgebot- Ziel 4.3.2 (2) LEP Mecklenburg-Vorpommern)**

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Folgende Aspekte sind bei der Bewertung des Kongruenzgebotes festzuhalten:

- Das Vorhaben ist im Kern auf die Versorgung der Wohnbevölkerung von Anklam ausgerichtet. Gemäß der Auswirkungsanalyse (Anlage 5) entspricht „das Vorhaben insgesamt der Zweckbestimmung eines Mittelzentrums und überschreitet den Verflechtungsbereich (hier: Nahbereich) nicht wesentlich. Die Überschreitung beziehen sich auf die südlich an Anklam angrenzenden Gemeinden, deren Einkaufsorientierung

zwar zum überwiegenden Teil auf Anklam ausgerichtet ist, eine Zuordnung zum regionalplanerischen Nah- /Mittelbereich aber nicht besteht. Bereits ein Vergleich der Einwohnerpotenziale zeigt, dass 87 % der Einwohner im Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens aus dem definierten Verflechtungsbereich stammen.“

- Die Funktionen des Zentralen Versorgungsbereiches in Anklam werden nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. Aussagen im Beeinträchtigerungsverbot).

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit erfüllt.

#### **Integrationsgebot - Ziel 4.3.2 (3) LEP Mecklenburg-Vorpommern**

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich – eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, – das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und – die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Das RREP VP 2010 führt unter 4.3.2 (2) weiter aus, dass „bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen ist, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

- Der Standort trägt zur Sicherung der Nahversorgung bei.  
Laut der Auswirkungsanalyse (Anlage 5) liegt der Standort zwar außerhalb eines im Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß BauGB ausgewiesenen Zentrums, übernimmt aber die Nahversorgung in der westlichen Kernstadt. Die Standorte der weiteren Vollsortimenter in Anklam (inkl. Planung Kaufland) liegen im östlichen Stadtgebiet.  
Innerhalb eines 500 m-Radius um den Standort leben aktuell rund 1.000 Einwohner. Bei einem Radius von 1.000 m kann der Standort von ca. 5.000 Einwohner erreicht werden. Für dieses Bevölkerungspotenzial übernimmt der Markt die unmittelbare Nahversorgungsfunktion.
- Durch das Planvorhaben wird die räumlich strukturelle Angebotssituation im Bereich der Leipziger Allee und Demminer Straße verbessert.
- Die Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar.  
Laut der Auswirkungsanalyse (Anlage 5) ist aufgrund der Größe des Vorhabens und der kompakten Bebauung des Zentralen Versorgungsbereiches VB „Innenstadt“ eine dortige Umsetzung des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Die flächenbezogen infrage kommenden Standorte in der Innenstadt sind allesamt für die Ansiedlung eines modernen Versorgungsstandortes wie der geplante großflächige Lebensmittelmarkt nicht geeignet.
- Bestehende Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauNVO) dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Laut der Auswirkungsanalyse (Anlage 5) ist die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt durch die Planung, auch bei einem nicht auszuschließenden Marktaustritt des nahkauf-Marktes, nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Nahversorgung wird durch das Planvorhaben in beiden Varianten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Versorgung der innerstädtischen Wohnbevölkerung wäre bei einem Wegfall von nahkauf durch die beiden Vollsortimenter familia und durch den geplanten Markt nach Realisierung) dennoch gesichert.

Das Vorhaben erfüllt die im LEP unter Ziel 4.3.2 (3) genannten Ausnahmetatbestände, sodass das geplante Planvorhaben auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden kann.

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet Aussagen zum Beeinträchtungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Laut der Auswirkungsanalyse (Anlage 5) werden nach den Modellrechnungen in Anklam ansässigen Wettbewerber insb. im Lebensmittelsegment infolge der Realisierung des Vorhabens zwar z. T. mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen haben. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind jedoch keine städtebaulichen Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

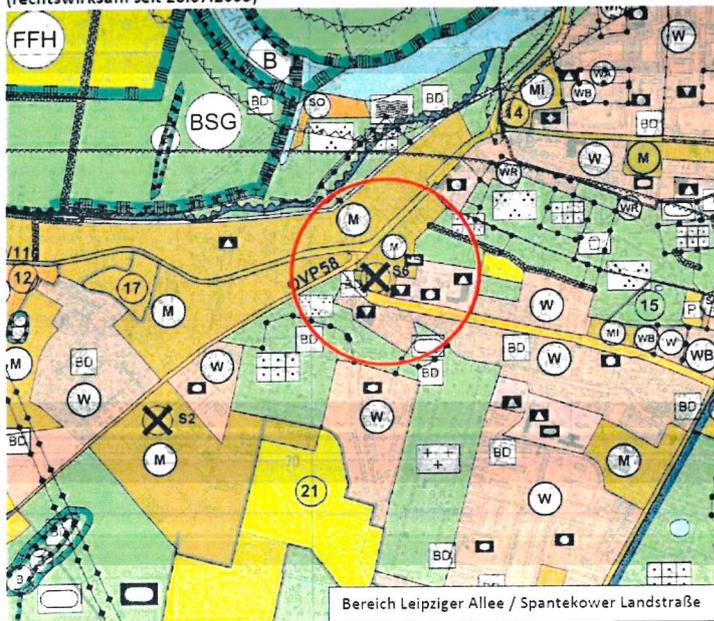
Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben eingehalten.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Anklam besitzt einen Flächennutzungsplan rechtswirksam seit dem 20.07.2005.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischter Baufläche mit der Kennzeichnung einer Altlastenfläche dar. Somit entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam, 1. Änderung  
(rechtswirksam seit 20.07.2005)



Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan neu als Sondergebiet– großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 BauNVO dargestellt.

## 6.0 AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG

### 6.1 Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee befindet sich im Südwesten der Stadt am Rande der Kreuzungspunkte der Leipziger Allee mit der Demminer Straße im Nordosten und mit der Spantekower Straße im Südwesten. Der Standort liegt unmittelbar südöstlich angrenzend an den Kreisverkehr der Kreuzung der Demminer Straße mit der Leipziger Allee zwischen beiden Straßen.

Das bebaute ungenutzte Plangebiet liegt integriert in einer dicht bebauten umgebenden Stadtstruktur bestehend aus den Gemeinbedarfseinrichtungen: Musikschule, Landratsamt, Gymnasium im Osten entlang der Nordseite der Leipziger Allee, dem Theater Anklam und Wohnbebauung im Süden der Leipziger Allee und gemischten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen im Nordosten und Nordwesten entlang der Demminer Straße.

Das Plangebiet ist durch die städtischen Hauptstraßen, die aus Richtungen Innenstadt und Südstadt kommen und weiter in Richtung Westen die Verbindung in das Umland in Richtung Demmin und Spantekow herstellen, verkehrlich gut erschlossen. In der Demminer Straße und Leipziger Allee verkehren innerörtliche und regionale Buslinien mit Haltepunkten. Fußläufig ist das Gebiet über Gehwege entlang der Straßen erreichbar.

Für die geplante Bebauung werden sämtliche bauliche Anlagen abgebrochen.

## **6.2 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung**

### **6.2.1 Topographie**

Das Gelände des Geltungsbereiches neigt sich von Südosten in Richtung Nordwesten um ca. 2 m. Es liegt im Südosten im Bereich der Leipziger Allee bei Höhen von 4,63 m NHN, im Nordwesten im Bereich der Demminer Straße bei Höhen von 2,51 m über NHN, im Nordosten treten Höhen um 2,93 m NHN und im Südwesten um 4,42 m NHN auf.

### **6.2.2 Baugrund/Grundwasser**

Da im gesamten Plangebiet Gebäude stehen, wird davon ausgegangen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt und Natur zwischen 2 und 3 m. Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

### **6.2.3 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung**

Das ehemals von der Waagenbau Anklam GmbH genutzte Gelände mit den Werkstätten, Hallen und Lagern sowie das ehemalige Wohnhaus an der Leipziger Allee stehen zum großen Teil leer. Die Gebäude sind seit Jahren dem Verfall preisgegeben. Aktuell und zwischenzeitlich wird das Gelände vom Theater Anklam als Lagerplatz und Werkstatt genutzt.

Von 11.634 m<sup>2</sup> Fläche der Waagenbau GmbH sind 10.344 m<sup>2</sup> versiegelt. Nur ca. 1290 m<sup>2</sup> (11% der Fläche) sind unversiegelt.

Alle baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden ohne Ersatz oder Verlagerung beseitigt.

Der Lage der Zufahrt in das ehemalige Fabrikgelände bleibt erhalten und wird zur Erschließung des Sondergebietes hergerichtet.

Im Süden, Westen und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die gemeinsamen Rad- und Gehwege der Verkehrsflächen der Straßenräume Leipziger Allee und Demminer Straße an. Das Wohngrundstück Leipziger Allee 30 mit dem zweigeschossigen Wohnhaus und den Nebengebäuden wird dreiseitig vom Plangebiet umschlossen.

Im Norden grenzen die Wohngrundstücke Demminer Straße 62 (Flurstück 1/4 und das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 1/3 der Flur 18 und der Garten des Wohngrundstückes Demminer Straße 63, Flurstück 19/2, Flur 22 an das Plangebiet an.

Die Nutzungen im Osten sind geprägt durch die Nutzungen der Musikschule und durch die Turnhalle des Lilienthal- Gymnasiums. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Baudenkmale.

### **6.2.4 Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und der Baumschutzsatzung der Stadt Anklam - Abbruch und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. Nr. B1- 2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee stehen 20 nach §18 NatSchAG gesetzlich geschützte Bäume,

davon können 11 geschützte Bäume aufgrund der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Nach § 18 Abs. 3 muss für den Abbruch der Bäume zur gegebenen Zeit eine Ausnahme von den Verboten des Abs. 2 des NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gestellt werden.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Anklam vom 26.04.2001 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Anklam. Es werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 Zentimetern (gemessen in ein Meter Höhe vom Erdboden) als geschützte Landschaftsbestandteile unter besonderen Schutz gestellt.

#### **6.2.4.1 Bestimmungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang, dem Vitalitätszustand und der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktion des geschützten Baumes. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

Bei 50 bis 100 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu zwei Ersatzbäume,

bei über 100 bis 150 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu drei Ersatzbäume zu pflanzen.

bei über 150 bis 200 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu vier Ersatzbäume,

bei über 200 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu fünf Ersatzbäume zu pflanzen.

Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 10 Zentimeter betragen.

**Tabelle 3:** Erfassung der **geschützten Bäume** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM-Anklam“ und Ersatz bei Abbruch

Nr.	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang cm	Art Trivialname	Anzahl	Ersatz laut Baumschutz-kompensationserlass	Ersatz
1	20	62	Ahorn	1	1:2	-
2	30	94,2	Walnuss	1	1:2	2
3	35	110	Ahorn	1	1:3	3
4	30	94,2	Ahorn	1	1:2	-
5	20	62	Ahorn	1	1:1	2
6	30	94,2	Ahorn	1	1:2	-
7	2 x 20	62	Ahorn	1	1:2	-
8	45	141	Ahorn	1	1:3	-
9	30	94,2	Ahorn	1	1:2	-
10	30	94,2	Ahorn	1	1:2	-
11	50	157	Linde	1	1:4	4
12	40	125	Ahorn	1	1:3	3
13	80	251	Linde	1	1:5	5
14	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
15	4 x 20	62	Ahorn	1	1:2	2
16	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
17	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
18	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
19	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
20	40	125	Ahorn	1	1:2	2
Gesamt 20 ge- schützte Bäume				Abbruch von 13 geschütz- ten Bäu- men		Ersatz von 33 Bäumen

Für die abzubrechenden 11 geschützten Bäume sind 29 Laubbäume z.B. Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn) innerhalb des Plangebietes zu pflanzen, Qualität: HS, STU mindestens 10 cm zu pflanzen. Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware zu verwenden.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.  
Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.

Insgesamt sind im Plangebiet 33 Laubbäume zu pflanzen.

### 6.2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 6/1 der Flur 18 der Gemarkung Anklam das Baudenkmal Wohnhaus Leipziger Allee 29.

Es steht bereits seit Jahren ungenutzt leer. Auch das Vermauern der straßenseitigen Fenster konnte den Verfall des Gebäudes im Innern und auf der Hofseite nicht aufhalten.

Für eine Nutzung im Zusammenhang mit den Märkten ist dieses Gebäude ungeeignet und somit der Abbruch geplant. Nach einer Standortberatung am 23.08.2021 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde durch den Eigentümer ein Antrag auf Prüfung des Denkmalwertes beim Landkreis Vorpommern-Greifswald eingereicht. Der Antrag wurde vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege geprüft. Einer Standortbesichtigung am 18.11.2021 durch das Landesamt ergab, dass auf Grund des schlechten Zustands des Gebäudes der Denkmalstatus aufgehoben und einem Abbruch stattgegeben wird. Im Plan erfolgt somit keine nachrichtliche Übernahme.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, 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 von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

In östlicher Nachbarschaft stehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Baudenkmale Leipziger Allee 27, ehemalige Präparandenanstalt und die hofseitige Turnhalle des Lilienthalgymnasiums.

Frühzeitig auf einer Standortberatung am 23.08.2021 wurden mit Vertretern der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, der Stadt Anklam, dem Planungsbüro und dem Vorhabenträger der Vorentwurf beraten und die folgenden bei der Planung zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belange abgestimmt:

- Gegen die Fortsetzung der straßenseitigen Bauflucht des Baudenkmals Leipziger Allee 27 für das zur Straßenseite Leipziger Allee gerichtete neue Baufeld bestehen keine Bedenken.
- Der Abstand des neuen Baufeldes zum benachbarten Denkmal Leipziger Allee 27 muss mindestens 10 m betragen.
- Bezüglich des Abstandes des neuen Baufeldes zum hofseitigen Baudenkmal „Turnhalle des Lilienthalgymnasiums“ bestehen keine denkmalpflegerischen Forderungen.

Diese Belange wurden bei der Planung berücksichtigt.

## 6.2.6 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Anklam ist am Standort Bebauungsplanes, auf der Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der WBA-Waagenbau Anklam GmbH, Leipziger Allee 28-30 eine Altlast gekennzeichnet.

Zur Untersuchung der Belastung des Standortes auf Altlasten wurden durch die S. I.G.\_ DR.-ING.STEFFEN GmbH orientierende Bodenuntersuchungen vom 02.10.2013 auf dem ehemaligen Betriebsgelände durchgeführt.

In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass das Areal einer jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung unterlag. Da sich insbesondere durch frühere Fertigungsprozesse (z.B. Galvanik) bzw. den Einsatz und die Lagerung umweltrelevanter Stoffe (z.B. Säuren, Öle, Farben, Salze etc.) sowie illegale Abfallablagerungen nach Stilllegung des Betriebes mögliche Beeinträchtigungen des Bodens und u.U. Grund- bzw. Oberflächenwasser nicht ausschließen lassen, steht der Standort entsprechend einem Schreiben vom Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 03.07.2013 potenziell unter Altlastenverdacht.

Die orientierenden Untersuchungen ergaben, dass im Bereich der Bohrpunkte unter den versiegelten kontaminierten Flächen, die darunter anstehenden Sedimente weitgehend unauffällig sind und nicht auf Schadstoffeinträgen hinweisen.

Die organoleptische Einschätzung bestätigte sich in den insgesamt unkritischen Laborergebnissen. Die Gehalte der untersuchten Parameter unterschreiten die Prüfwerte gemäß BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. liegen unterhalb der Bestimmungsgrenze.

Da es sich bei den orientierenden Erkundungen lediglich um Aufschlüsse handelt, deren Aussagekraft sich zunächst auf den unmittelbaren Untersuchungsgegenstand beschränkt, ist unter Berücksichtigung der Größe der Fläche, der langjährigen industriellen Vornutzung sowie der durch die nahezu vollständigen Versiegelungen bzw. Bebauung eingeschränkten Zugänglichkeit bzw. Bohrfreiheit die Übertragung der Ergebnisse der Untersuchungen sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung begrenzt.

Dennoch deuten die Feld- und Laborerkundungen darauf hin, dass sich die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der früheren Produktions- und Lagerflächen primär auf die oberste Betonschicht beschränken und die innerhalb der Versiegelung vorhandenen Sperrschichten den Stoffeintrag unterbunden haben.

In Anbetracht der diversen Ablagerungen von Produktionsrückständen und sonstigen z.T. gefährlichen Abfällen sowie der zumindest visuell angetroffenen Bausubstanzbelastungen empfiehlt das Gutachten im Vorfeld von baulichen bzw. Nutzungsänderungen ein Schadstoffkataster zu erstellen.

Rück- bzw. Tiefbauarbeiten sind generell unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald sofort anzuzeigen sind. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### **6.2.7 Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum nach § 14 Abs. 1 ZollVG i.V m. Anlage C zu § 1 der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete -GrenzAV).

Laut § 2 des Zollverwaltungsgesetzes ZollVG vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2125; 1993 I S. 2493), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 12. Juni 2015 (BGBl. I S. 926) geändert worden ist dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.

Das Betretungsrecht ist auch in den Bauphasen jederzeit zu gewährleisten.

### **6.2.8 Kampfmittelbelastung**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen auszuschließen, ist eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

Laut Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald SB Katastrophenschutz geht hervor, dass für das ausgewiesene Plangebiet keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind. Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes trotzdem wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

### **6.2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen (Telefonkabel, Elektrokabel, Regen- und Abwasserleitungen sind stillgelegt und werden abgebrochen.

## **7.0 INHALT DER PLANUNG**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (großer Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.920 m<sup>2</sup> mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café oder Fleischerei und Imbiss) mit einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup>, sowie für die Errichtung eines Fachmarktes für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und den dazugehörigen Stellplätzen.

Im Lebensmittelmarkt können üblicherweise neben Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke) auch untergeordnet die Sortimente Blumen, Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazeutika, Blumen und Topfwaren und weitere Randsortimente enthalten sein.

Zwei Baufelder bestimmen die Standorte der Märkte.

Zurückgesetzt zur Demminer Straße kann ein etwas über 50 m langes Gebäude für den großflächigen Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) entstehen.

Der Fachmarkt ist südlich davon und im Anschluss an die Musikschule im Bereich der Leipziger Allee geplant. Beide Gebäude können in einer Höhe von bis zu maximal 7,90 m errichtet werden.

Maximal 8 m hohe Werbepylone sind den Zufahrtsbereichen zu den Märkten zugeordnet.

Angepasst an die Ortstypik in der Leipziger Allee erhalten die Gebäude straßensichtig eine teilweise rotbunte Klinkerfassade.

Die Stellplatzflächen für ca. 110 entlang der Leipziger Allee und der Demminer Straße werden mit einer mindestens 50 cm hohen rotbunten Klinkermauer umgeben.

Zur Gestaltung der angrenzenden Straßenräume und der Stellplatzfläche werden auch als Ersatz für die abzubrechenden 13 Bäume 33 mittelkronige Ahornbäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Innerhalb des Plangebietes im straßenabgewandten Bereich wird eine Sickermulde als Ruderalfurfläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur errichtet. Hier verdunstet bzw. versichert das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu den Stellplätzen, wie auch die Belieferung der Märkte ist über die Errichtung einer neuen Zufahrt im Süden ausgehend von der Leipziger Allee gegenüber der Zufahrt zur Straße Am Bock und im Nordwesten über einen neuen Kreisverkehrsarm vom Kreisel Demminer Straße aus, der als Ein- und Ausfahrt zum Markt dient und mit Mittelinsel zur Querung von Fußgängern und Radfahrern ausgeführt wird, gesichert.

Fußläufig und für Radfahrer ist das Plangebiet über die angrenzenden Geh- und Radwege entlang der Leipziger Allee und Demminer Straße erreichbar.

## **7.2 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung**

### **7.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 4 Nr.2 und 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Sicherung der wohnungsnahen modernen und marktüblichen Versorgung der Bevölkerung in Anklam ist der Neubau einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung notwendig.

Für die Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es dient insbesondere der Unterbringung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind im Sondergebiet Einzelhandel:

-ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1920 m<sup>2</sup> und eine angeschlossene Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung mit dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup>.

Zulässig ist auch ein Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zur Sicherung der Ordnung die für die oben genannten Nutzungen notwendigen Nebenanlagen, die Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und die freistehenden Werbeanlagen nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig. Dazu sind die Standorte der Stellplätze, der Nebenanlagen und der Werbeanlagen im Plan bestimmt. Zulässig sind im gesamten Sondergebiet auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie z.B. Wärmepumpe; Rückkühler.

## 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Gebäudeoberkante, bezogen auf Normalhöhennull und durch die Grundflächenzahl definiert und orientiert sich dabei an dem für die Märkte notwendigen Bedarf.

Aufgrund der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit dem Baufeld wird auch auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet.

### 7.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt § 18 BauNVO

Als Maß der Nutzung werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 mit 11,50 m über NHN festgesetzt. Damit ist unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes die Errichtung von ca. 6,90 bis 7,90 m hohen Baukörpern möglich. Damit unterschreiten die geplanten Gebäude die Höhen von Gebäuden in der Umgebung

- Musikschule: Traufhöhe 9,80 m ü NHN, Firsthöhe 17,55 m ü NHN,
- Wohnhaus Demminer Straße 62: Traufhöhe 8,60 m ü NHN, Firsthöhe 12,40 m ü NHN.

Somit orientieren sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an der Höhe der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe als Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Ortsbild prägende Bauteil (z.B. Attika). Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um 1,00 m überschreiten.

Die maximalen Höhen der beiden Werbeanlagen werden ebenfalls im Meter ab Bezugspunkt festgesetzt. Damit sind ab Gelände maximal 8,00 m hohe Werbeanlagen zulässig.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen sind Meter über NHN Im DHHN 2016.

### 7.2.2.2 Zulässige Grundfläche - § 19 BauGB

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Durch die Eigenart des Sondergebietes, die durch die Gebäude für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und dem Fachmarkt und deren Verkehrsflächen geprägt ist, in Verbindung mit den beengten Verhältnissen des innerstädtischen Standortes, wird aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgelegt. Diese Grundflächenzahl übersteigt die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze der baulichen Nutzung von 0,8. Die Versiegelung im Bestand beträgt jedoch bereits 89 %.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist aus städtebaulicher Sicht notwendig. Sie berücksichtigt neben der Versiegelung durch die Baukörper der Märkte und den dazugehörigen gehörenden Verkehrs- und Nebenanlagen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da durch das geplante Vorhaben ein städtebaulicher Missstand, der durch den Leerstand in dem Gebäude und den ungenutzten ungeordneten Flächen besteht, beseitigt wird. Der Versiegelungsgrad auf der Fläche vergrößert sich nur geringfügig um 0,01%. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet.

Die Einhaltung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wäre nur durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe möglich. Dies würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, was nicht dem Entwicklungsziel des Planes entspricht und damit keine Alternative darstellt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 12 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 22 BauNVO

Die Errichtung des Verbrauchermarktes in der notwendigen, marktüblichen Größe ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise, die eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, möglich.

Die Standorte der Gebäude des Verbrauchermarktes und des Fachmarktes werden durch ausreichend große durch Baugrenzen bestimmte Baufelder festgelegt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können die befahrbaren Flächen, Stellplätze, Ladezonen und Nebenanlagen, Stützmauern, aber auch die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird die Lage der zu den Märkten gehörenden Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Plan durch eine Umgrenzung der entsprechenden Flächen festgesetzt. Dies schließt nicht aus, dass auch innerhalb der Baufelder, wenn notwendig, Stellplätze errichtet werden können.

### **7.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **7.4.1 Anpflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Als Ersatz für den Abbruch von 13 geschützten Bäumen sind durch den Grundstückseigentümer 33 Laubbäume der Art *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (Spitzahorn) innerhalb des Plangebietes zu pflanzen (Qualität: HST, STU 10 cm). Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.

Für den Abbruch von zwei geschützten Bäumen außerhalb des Plangebietes werden weitere 4 Bäume im Plangebiet gepflanzt.

Sieben geschützte Bäume (Ahorn) bleiben bestehen. Bei eventuellem notwendigen Abgang dieser Bäume ist nach § 18 Abs. 3 für den Abbruch der Bäume zur gegebenen Zeit eine Ausnahme von den Verboten des Abs. 2 des NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gestellt werden.

#### **7.4.2 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Um die Vorflut nicht zusätzlich mit Stoffeinträgen durch das Einleiten von Niederschlagswasser zu belasten, soll das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mit Hilfe einer Sickermulde nach Reinigung in den Untergrund zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Diese Sickermulde wird innerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle errichtet und zum Schutz und zur Entwicklung der Natur als Ruderalflur mit Spontanvegetation angelegt. Dabei ist auf 10 % der Fläche eine Initialpflanzung mit überflutungstoleranten Staudenarten vorzunehmen.

#### **7.4.3 Maßnahmen zum Schutz der Arten**

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz der Natur. Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen, sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrages festgelegt.

##### **7.4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden sind folgende Maßnahmen einzuhalten.

##### **V 1: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung**

Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude abzureißen. Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten sind die Abrissarbeiten und eine weitere Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Damit ist eine Bauzeitbeschränkung grundsätzlich von Anfang Oktober bis Ende Februar anzusetzen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung die abzureißenden Gebäude vor Abriss auf Brutvögel untersucht. Werden bei dieser erneuten Kontrolle keine Brutvögel und ihre Nester festgestellt, kann im kontrollierten Bereich mit den Abrissarbeiten begonnen werden. Gebäude, die bereits so baufällig sind, dass eine Begehung nicht mehr möglich ist, sind davon ausgenommen, da hier nicht mit ausreichender Sicherheit ein Vorhandensein von brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann.

##### **V 2: Fledermäuse Gebäudeabriss**

Das Tötungsverbot kann bei Abrissarbeiten erfüllt werden. Hierbei können in den Gebäuden ruhende Tiere durch die Abrissarbeiten getötet werden. Um dies zu verhindern, muss der Abriss außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Februar erfolgen.

##### **V 3: Fledermäuse**

Es sind keine Wochenstuben, Winterquartiere oder Balzquartiere im Untersuchungsraum vorhanden. Die Jagdhabitats werden ausdauernd bejagt. Um eine Verschlechterung der lokalen Population ausschließen zu können, sollte die Baumreihe entlang der Leipziger Allee und die Gehölze am nördlichen Untersuchungsraum erhalten bleiben.

Zudem sollte bei der Planung die Beleuchtung des geplanten Parkplatzes, sowie des Gebäudes so angepasst werden, dass unnötiges Streulicht minimiert wird. So wird verhindert, dass die Beleuchtung zum Tod vieler Insekten führt, die die Hauptnahrungsquelle der Fledermäuse darstellen.

#### 7.4.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG bei tatsächlichem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten umzusetzen bevor durch das Vorhaben zu erwartende Beeinträchtigungen eintreten. In diesem Fall müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Abrissarbeiten umgesetzt sein.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Abbrucharbeiten müssen unter anderem Ersatzniststätten für Rauchschnalben in einem geeigneten Gebäude angebracht werden. Da es im Projektgebiet, nach dem Abriss, keine für Rauchschnalben geeigneten Gebäude mehr geben wird, ist der Bau eines „Rauchschnalbenhauses“ nach dem Vorbild des „Rauchschnalbenhauses“ der Firma Grünstifter geplant (siehe Konzept „Ersatzmaßnahme Artenschutzhaus“ im Anhang des AFB).

Die Fläche für den Standort dieses Artenschutzhauses (AS) ist in der Planzeichnung festgelegt. Die im folgenden festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden alle an dem Rauchschnalbenhaus umgesetzt.

#### **A 1: Ersatz-Niststätten Brutvögel und A2: Ersatzquartiere Fledermäuse**

Die Niststätten der Mehl- und Rauchschnalbe, sowie die Niststätten der Gebäudebrüter wie Hausrotschnalzwanz und Haussperling sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG über die Brutperiode hinaus geschützt und somit bei unvermeidbarem Verlust adäquat auszugleichen. Für das Entfernen der Nester muss durch den Bauherrn vor Abbruch eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald beantragt werden.

Es werden bei den Abrissarbeiten auch Ruhestätten von Fledermäusen zerstört. Dies betrifft die Arten Zwergfledermaus und Rauchschnalbfledermaus. Auch hier muss eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald beantragt werden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird bestimmt, dass vor Abbruch von Gebäuden auf den im Plan festgesetzten Fläche AS ein Artenschutzhaus (Rauchschnalbenhaus) mit

- 6 Mehlschnalbenester
- 3 Rauchschnalbenester
- 6 Nischen-/Höhlenbrüterester zu errichten ist
- Im Dachbereich sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Diese Maßnahme ist durch eine ökologischen Baubegleitung fachlich zu begleiten.

## 8.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Entsprechend § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden zur harmonischen Gestaltung des Stadtbildes folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Bei den zur Leipziger Allee und Demminer Straße gerichteten Fassaden sind mindestens 1/3 in Klinkersichtmauerwerk der Farbe rotbunt auszuführen.
2. Die Stellplatzflächen sind in den Bereichen entlang der Leipziger Allee und Demminer Straße mit 0,50 m hohen Einfriedungen aus rotbunten Klinkern zu errichten.
3. Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Werbepylone sind weitere Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes, an dem die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten.  
Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

## 9.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu den Stellplätzen, wie auch die Belieferung der Märkte ist über die Errichtung neuer Zufahrten im Süden ausgehend von der Leipziger Allee gegenüber der Zufahrt zur Straße Am Bock und im Nordwesten über eine Ein- und Ausfahrt vom Kreisel Demminer Straße/Leipziger Allee aus gesichert.

Infolge der neuen Nutzungen entstehen zusätzliche induzierte Verkehre, die über das anliegende Straßennetz Leipziger Allee und den Kreisverkehr Demminer Straße/Leipziger Allee abgewickelt werden müssen.

Zur Sicherstellung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Anlage 3) die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt und einen reibungslosen Verkehrsablauf nachgewiesen.

**Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität keine grundsätzlichen Einwände gegen die Umsetzung des Planvorhabens bestehen.**

„Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen Leipziger Allee und Demminer Straße sind zwar mit Verkehrsmengen von 600-700 Kfz/h im Gesamtquerschnitt während der Spitzenstunde des Prognosenullfalls auf einem mittlerem bis hohem Niveau, können aber durch die Knotenpunktform als Kreisverkehr mit geringen mittleren Wartezeiten und einer sehr guten Qualitätsstufe (QSV A) in der Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Eine zusätzliche Kreisverkehrszufahrt, über die das Plangebiet angeschlossen wird, bewirkt bei vollständiger Umlegung der Quell- und Zielverkehre der geplanten Einzelhandelsmärkte, dass die mittleren Wartezeiten in den bestehenden Zufahrten infolge der zusätzlichen Verkehrsmengen um maximal 2,0s ansteigen. Die sehr gute Qualitätsstufe QSV A kann dabei aufrechterhalten werden und der Kreisverkehr mit 32m Außendurchmesser weist danach immer noch große Reserven auf, weitere Verkehrsmengen aufzunehmen. Die zusätzliche Kreisverkehrszufahrt lässt sich dabei aus konstruktiver und geometrischer Sicht in die bestehende Kreisverkehrsanlage einbinden und kann direkt aus allen bereits vorhandenen Zufahrten angefahren werden. Zum Schutz der Fußgänger und der Radfahrer wird ein Fahrbahnteiler, eine

Mittelinsel, angelegt. Diese begünstigt den Betrieb des Kreisverkehrs, kommt dem Querverkehr zugute und stellt den Regelfall dar. Diese geplante öffentliche Verkehrsfläche liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie wird mit einer Fläche von 39 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**Die Anbindung des Plangebietes über den Kreisverkehr wird aus verkehrstechnischer und –sicherheitstechnischer Sicht als gute Lösung angesehen, die ein flexibles Erreichen und Verlassen des Plangebiets aus und in alle Richtungen ermöglicht.**

An der zweiten Zufahrt an der Einmündung Leipziger Allee/Am Bock ist im Gesamtquerschnitt die prognostizierte Spitzenstundenbelastung des Prognosenullfalls etwas geringer als im unmittelbaren Umfeld des Kreisverkehrsplatzes und weist hier im Gesamtquerschnitt ca. 500 Kfz/h auf. Es wird damit gemäß Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) an der Einmündung eine sehr gute Verkehrsqualität erzielt. Die mittlere Wartezeit des maßgebenden Linksabbiegers liegt im Prognosenullfall mit 8s unter 10s und erreicht damit die QSV A.

In einem Szenario, dass der gesamte Quell- und Zielverkehr der geplanten Nutzungen über diese Zufahrt abgewickelt werden würde, führt infolge der sichtlich erhöhten Verkehrsbelastung am Knoten zum Verlust einer Qualitätsstufe. Die mittleren Wartezeiten des maßgebenden Linkseinbieger steigen um mehr als 10s an und erzielen damit mit einer Wartezeit von 18,4s die QSV B. Es handelt sich hierbei immer noch um eine gute Verkehrsqualität, dennoch werden die Wartezeiten mehr von den Wartepflichtigen wahrgenommen als das bei direkter Anbindung über den Kreisverkehr zu verzeichnen ist.

Im Szenario, dass Quell- und Zielverkehre über den Kreisverkehr angebunden werden, ergibt sich zwar auch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Leipziger Allee, die sich auf die mittleren Wartezeiten aus der Einmündung „Am Bock“ auswirkt. Der Anstieg beträgt hier allerdings weniger als 2,0 s, wodurch die mittlere Wartezeit gerade noch unter 10s verbleibt und die QSV A erhalten werden kann.

**Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Anbindung an der Leipziger Allee ebenfalls umsetzbar.**

Infolgedessen, dass sich die Zufahrt in Kurveninnenlage befindet, ergeben sich jedoch schlechte Randbedingungen für die Sicht auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmenden der Leipziger Allee.

Die einzuhaltenden Sichtdreiecke bei Tempo 50 gehen zum Teil nach hinten, wodurch in beiden Richtungen mehrere Hindernisse im Sichtfeld stehen. Östlich der Zufahrt befinden sich ein Parkstreifen und mehrere Bäume im Sichtfeld, die die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge nahezu vollständig unterbinden.

Die durchgeführte Schleppkurvenprüfung an dieser Zufahrt zeigt zudem auf, dass aufgrund der dicht an der Zufahrt stehenden Bäume und des westlich gelegenen Fahrbahnteilers keine Befahrbarkeit für Großfahrzeuge bei der Ausfahrt vom Plangebiet auf die westlich liegende Leipziger Allee möglich ist.

**Infolge des eingeschränkten Sichtfeldes und der fehlenden Befahrbarkeit kann eine Ausfahrt auf die Leipziger Allee ohne zusätzliche Maßnahmen an dieser Stelle nicht empfohlen werden.**

**Es wird vorgeschlagen, dass die Anbindung ausschließlich als Zufahrt zum Plangebiet fungiert und die Ausfahrt mittels Verkehrszeichens Z 267 als unechte Einbahnstraße unterbunden wird.**

**Obwohl das Abbiegen von der Leipziger Allee auf das Plangebiet für Großfahrzeuge mit entsprechendem Ausholen möglich sein wird, wird mit Blick auf die in Anspruch zu nehmenden Flächen angeraten, den Lieferverkehr vollständig über die Kreisverkehrsanbindung abzuwickeln.**

Die zweite Zufahrt sollte nur im Ausnahmefall von Lkw-Führenden benutzt werden, wenn sie die Anfahrt über den Kreisverkehr nicht erkannt haben und fälschlicherweise auf die Leipziger Allee abgebogen sind. Hierbei ist Voraussetzung, dass sie dann auf dem Gelände des Plangebietes ihren Weg fortsetzen können und auch die Laderampe erreichen. Eine Überprüfung und Bewertung der inneren Erschließung und der Befahrbarkeit innerhalb des Plangebietes war nicht Bestandteil der Untersuchung. Es wird aber die Möglichkeit gesehen, dass der Lkw als allerletzte Möglichkeit über das Plangebiet zurück zum Kreisverkehr gelangen und an diesem dann wenden kann, um dann die angedachte Anfahrt zur Laderampe zu vollziehen.

Zur Schulwegsicherung, der in der Nachbarschaft des Plangebiets liegenden Schule und zur Sicherung der Fußgänger und Radfahrer werden im Bereich der Leipziger Allee außerhalb des Plangebietes die Radwegfurt rot eingefärbt.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen bestätigen die Festsetzungen der baulichen Zu- und Einfahrtbereiche.

Weitere in den Untersuchungen vorgeschlagene Maßnahmen betreffen nicht die Bauleitplanung.

## 10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es ist vom Störgrad einem Mischgebiet zuzuordnen.

Von den Nutzungen im Plangebiet, der geplanten Einkaufseinrichtungen, einschließlich der Stellplätze treten Schallimmissionen auf, die auf die benachbarten Nutzungen einwirken.

Bei der zu betrachtenden schützenswerten Nachbarschaft handelt es sich, von der tatsächlichen Nutzung her um eine Mischung verschiedener Nutzungen, wo neben Wohngebäuden auch gewerbliche Einrichtungen (z.T. brachliegend wie der Waagenbau selbst), Einzelhandel, Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Verwaltung Landkreis, Fritz-Reuter-Ensemble/Musikschule) und das Theater Anklam bzw. die Vorpommersche Landesbühne zu finden sind. Aus diesem Grunde wird ein Schutzanspruch der Nachbarschaft wie bei einem Mischgebiet als sachgerecht angesehen.

Einwirkungen durch Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden durch die Planung nicht erwartet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Prüfung der Schallimmissionen ausgehend von den geplanten Nutzungen im Plangebiet nach TA-Lärm in der Nachbarschaft durchgeführt.

Als Bewertungsmaßstab für die Schallimmissionsprognose ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend, die bezüglich Gewerbelärm wiederum auf die TA-Lärm verweist. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 1:1 den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen und in der folgenden Genehmigungsplanung ohnehin die TA-Lärm anzuwenden ist, wird im Weiteren auf die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Bezug genommen.

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm - heranzuziehen. Sie bilden die Grundlage, um im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen eine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung zu erkennen und die Einwirkung von Lärm auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

**Tabelle 4:** Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden

lfd. Nr.	Gebietsnutzung nach Baunutzungsverordnung	Immissionsrichtwerte	
		TAG	NACHT
		dB(A)	dB(A)
1	2	3	4
d)	in Kern-, Dorf- und Mischgebieten (MK, MD, MI)	60	45
e)	in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)	55	40

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Beurteilungszeiten:

TAG            06:00 – 22:00 Uhr,  
 NACHT        22:00 – 06:00 Uhr (ungünstigste Stunde).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die in Tabelle 4 aufgezeigten Immissionsrichtwerte sind zum Schutz der benachbarten Nutzungen einzuhalten.

Die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan B1-2020 der Hansestadt Anklam „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen vom 01.Juli 2021-Anlage 4 untersuchte die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums, einschließlich des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens. Laut Gutachten überschreiten die Immissionen durch den Betrieb des geplanten Einkaufszentrums, gemäß der ausgeführten Prognose, die IRW der TA-Lärm nicht.

Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräte ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden. Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern. Es sind an der Grenze des Plangebietes die Immissionswerte für ein Mischgebiet von 60 dB (A) am Tag und 45 dB(A) Nacht einzuhalten.

## **11.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **11.1 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser gilt die Rumpfsatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung in der jeweils aktuellen Fassung.

### **11.2 Schmutz- und Regenwasser**

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung. Die Stadt Anklam hat diese Pflicht dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam übertragen. Dieser hält öffentliche Anlagen bereit.

Das im Einkaufszentrum anfallende Schmutzwasser wird den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes übergeben. Das Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

Für die Einleitung von Abwasser gilt die Abwassersatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung und deren Nutzung in der jeweiligen aktuellen Fassung.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe einer Sickerwassermulde, die im Plangebiet errichtet wird, nach Reinigung in den Untergrund zur Verdunstung bzw. Versickerung gebracht.

Hinweis:

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgt nach Beantragung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer und Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

### **11.3 Telekommunikationslinien**

Im Plangebiet befinden sich laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.03.2022 entlang der Straßenräume hochwertige Telekommunikationslinien. Änderungen an diesen Anlagen bedingt durch das Planvorhaben sind anhand der übergebenen Lagepläne nicht erkennbar. Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden bei dem konkreten Bauvorhaben berücksichtigt.

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes bedingt durch das Vorhaben ist nicht geplant.

Laut Stellungnahme der E.DIS GmbH vom 15.03.2022 befinden sich im Bereich des Plangebietes Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel in Planung /im Bau. Vor Baubeginn von Vorhaben ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich.

### **11.4 Elektroenergie**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut der mit der Stellungnahme der E.DIS GmbH vom 15.03.2022 übergebenen Leitungsbestandspläne keine Anlagen und Leitungen der E.DIS GmbH.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.DIS GmbH. Gegebenenfalls wird durch das Planvorhaben eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dies wird im Rahmen der Planung zum Bauprojekt geprüft.

### **11.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien**

Die Wärmeversorgung kann unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren oder durch Anschluss an die angrenzend an das Plangebiet liegenden Gasleitungen der E.DIS GmbH erfolgen.

Die Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Straßenraumes.

Für die Errichtung der Ein- und Ausfahrten werden außerhalb des Plangebietes Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH gequert.

Für die Arbeiten in der Nähe der Gasleitungen muss vor Baubeginn eine örtliche Einweisung erfolgen.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes“ (EEWärmeG) einhalten (EEWärmeG). Das EEWärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien abdecken müssen.

### **11.6 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (Gewerbeansiedlung) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens des Marktes zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Bau von Zisternen in Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens mit einem Gesamtfassungsvermögen von mindestens 192 m<sup>3</sup> gesichert.

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam vom 29.03.2022 ist die Entnahme von Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz über Hydranten zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden gestattet.

### **11.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104, sind bei der Planung und beim Betrieb der Anlagen zu berücksichtigen und anzuwenden.

## 12.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG

### Gefahrstoffermittlung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die noch vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Der Bauherr hat vor Beginn dieser Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä. und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung §15 (5))

Vor Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Behörde (Tätigkeiten mit Asbest bzw. Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG) anzuzeigen.

### Brand- und Katastrophenschutz

Für den Einsatz der Feuerwehr sind im Zuge des konkreten Bauprojektes:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw.- Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. Feuerwehraufstellflächen sind sicherzustellen.
- Schaffung ordnungsgemäßer Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.).

### Wasserwirtschaft

Das häusliche Abwasser ist den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben.

Bohrungen für Baugrunderkundungen, Erdwärmennutzung, Brunnen oder Tiefengründungen sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, sofern diese so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigespflichtig.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaushaltsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und ebenfalls bei o.g. Behörde anzuzeigen.

### Tiefbau/ Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG M-V ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst und Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch alle Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

### 13.0 FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>		<b>11.634</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Sondergebiet Einzelhandel		<b>11.595</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>99,67 %</b>
GRZ 0,9 davon überbaubare Fläche	10.435,5 m <sup>2</sup>			
Unversiegelte Fläche	1.159,5 m <sup>2</sup>			
öffentliche Verkehrsfläche		39	m <sup>2</sup>	0,33

Anklam, 16.11.2022



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters, positioned to the right of the official seal.