

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ der Stadt Grabow

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.03.2008 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ ist eine Verlagerung von Einzelhandelsflächen eines im Stadtkern bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI) und die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers. Der Lebensmitteldiscounter hat am jetzigen Standort in der Kirchstraße keine Erweiterungsmöglichkeiten der momentanen Verkaufsfläche, was aber aus Sicht des Betreibers dringend geboten ist, um die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu sichern. So sich keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Grabow finden, ist mit einer Schließung und Abwanderung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) zu rechnen. Die Ausweisung einer weiteren Fläche für einen Lebensmittelvollversorger (EDEKA) wird erforderlich, da in der Stadt Grabow durch die Umwandlung des einzigen Lebensmittelvollversorgers (Sky) in einen Lebensmitteldiscounter (DIREKT) die Angebotsvielfalt der Sortimente stark eingeschränkt wurde.

Es besteht die Verpflichtung, mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben über die Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	Durch die Errichtung der Einkaufsmärkte einschließlich der Stellplätze und Verkehrsflächen wird es zu Versiegelungen von Böden kommen. Hier wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.
Wasser	Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Das Regenwasser wird im Plangebiet versickert.
Natur und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich in einer aus naturschutzfachlicher Sicht wertarmen Fläche. Die Beeinträchtigung durch die Errichtung der Verbrauchermärkte wird als gering eingestuft. Im Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen festgelegt, welche nicht dem Ausgleich dienen, sondern als gestalterische Maßnahmen zur Einbindung der Vorhaben in die Landschaft dienen und somit die Beeinträchtigungen mindern sollen.
Tiere	Im Plangebiet erfolgte eine gutachterliche Bewertung für die Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse hinsichtlich der potentiellen Beeinträchtigung von Tierarten durch die Errichtung der Verbrauchermärkte.
Vögel	Im Plangebiet wurden die Vogelarten Mönchgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise nachgewiesen. Die beiden erstgenannten Arten konnten im Randbereich singend festgestellt werden, so dass auch anliegende Gartenfläche mit ähnlicher Biotopausstattung durch die jeweiligen Art als Brutstandort genutzt werden könnte. Die im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten sind als kommune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihrem Gesamtbestand gefährdet sind.

Reptilien	Durch die EU-Richtlinie 79/409/EWG fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor. Geeignete Habitate wurden bei einer einmaligen Begehung nach Eidechsenarten sowie Blindschleichen abgesucht. Für beide Artengruppen konnten keine Individuen festgestellt werden. Ein Vorkommen von Einzelindividuen ist aufgrund der teilweisen Habitatausstattung potentiell möglich, eine Gefährdung von größeren Populationen kann aber ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Nach einer ersten Begehung konnte ausgeschlossen werden, dass die untersuchte Fläche kein größeres Potential für die lokale Fledermausfauna besitzt. Bei den vorliegenden Beobachtungen handelte es sich vorrangig um gerichtete Überflüge, bei denen die Tiere nicht im Gebiet verblieben und dieses auch ohne erkennbare Strukturbindung querten. Die festgestellten Jagdaktivitäten waren sehr sporadisch und auf wenige Jagdsequenzen beschränkt. Die vorgefunden Gebäude sind als Quartiere grundsätzlich geeignet. Am Untersuchungstag konnten jedoch keine Tiere an den Gebäuden festgestellt werden. Größere Quartiergemeinschaften können somit zunächst sicher ausgeschlossen werden. Eine derzeitige Quartiernutzung durch Einzeltiere sowie auch eine spätere Nutzung als Zwischenquartier ist dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Nach ersten Erkenntnissen sind durch die Umwidmung der Fläche zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen für die lokale Fledermausfauna zu erwarten. Für alle untersuchten Tierarten ist somit von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind, wo sie sinnvoll und realistisch erscheinen, durchzuführen.
Abfälle und sonstige Umweltverschmutzungen	Durch die Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtungen wird Abfall im normalen Rahmen erzeugt. Diese sind durch das vorhandene Abfallwertungs- und Entsorgungssystem des Landkreises gemäß der herrschenden Gesetze zu behandeln. Abfälle, die durch den Bau der Anlagen anfallen sind nicht Gegenstand der Betrachtung. Ein besonderer Eingriffstatbestand liegt nicht vor.
Unfallrisiko	Durch den Handelsbetrieb und die daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen ist keine besondere Zunahme des Unfallrisikos zu erwarten. Die notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen an der B 5 werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden so erfolgen, dass eine Minimierung des Risikos erfolgt.
Schutzgebiete und geschützte Biotope	
FFH - Gebiet	Im Untersuchungsgebiet selbst bzw. in relevanter Entfernung befinden sich keine FFH bzw. SPA Gebiete, welche durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden können.
Naturschutzgebiete	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete.
Nationalparke	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservate befinden sich im relevanten Umfeld nicht. Das LSG „Untere Elde- und Meynbachtal“ befinden sich ebenfalls in großer Entfernung und ist durch das Stadtgebiet von der Planfläche abgetrennt.
Geschützte Biotope	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Gebiete.
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen	Relevante Gebiete dieser Art sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren Untersuchungsgebietes nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich 2mal in das Verfahren des Bebauungsplanes einzubringen.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses war festgelegt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung (Vorentwurf) über einen Monat erfolgt. Dies erfolgte in der Zeit vom 15.02.2007 bis einschließlich 15.03.2007. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte entsprechend Hauptsatzung der Stadt Grabow im Grabower Amtsanzeiger vom 02.02.2007. Es wurden 7 Bürgerstellungnahmen vorgebracht. Am 13.02.2007 fand eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Fliederweg“ statt.

Die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Diese erfolgte in der Zeit vom 16.08.2007 bis einschließlich 17.09.2007 und wurde im Grabower Amtsanzeiger vom 03.08.2007 bekannt gemacht. Es wurde eine Bürgerstellungnahme vorgebracht.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 05.02.2007 zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden nachfolgend aufgeführte Behörden an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen wurden die vorgebrachten Anregungen teilweise in die Planung aufgenommen und der Entwurf erstellt.

a) berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen:

- Abwasserzweckverband Fahlenkamp vom 15.02.2007
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 07.03.2007
- E.ON Hanse AG vom 09.02.2007
- GDMcom für Verbundnetz Gas AG vom 15.02.2007
- IHK Schwerin vom 13.03.2007
- Kabel Deutschland vom 08.02.2007
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 09.02.2007
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz

- Mecklenburg-Vorpommern vom 26.02.2007
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin vom 12.03.2007
- Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH vom 15.03.2007
- Straßenbauamt Schwerin vom 07.03.2007 / 20.04.2007
- Deutsche Telekom vom 07.03.2007

b) teilweise berücksichtigt wurde folgende Stellungnahme:

- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2007
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 07.05.2007
- Landkreis Ludwigslust vom 13.03.2007
- WEAG AG vom 12.04.2007

c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen:

- Stadt Ludwigslust vom 16.03.2007

d) beteiligte Behörden und sonstige TÖB's, die keine Hinweise und Anregungen in der Stellungnahme vortrugen:

- Amt für Landwirtschaft vom 26.02.2007
- Bergamt Stralsund vom 26.02.2007
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH vom 02.03.2007
- Finanzamt Hagenow vom 12.02.2007
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 05.02.2007
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Ludwigslust vom 05.03.2007
- Vattenfall Europe Transmission GmbH vom 09.02.2007
- Wasser- und Bodenverband Untere Elde vom 20.02.2007
- *Amt Grabow*
 - Gemeinde Balow vom 15.02.2007
 - Gemeinde Dambeck vom 15.02.2007
 - Gemeinde Eldena vom 15.02.2007
 - Gemeinde Gorlosen vom 15.02.2007
 - Gemeinde Karstädt vom 15.02.2007
 - Gemeinde Kremmin vom 15.02.2007
 - Gemeinde Möllenbeck vom 15.02.2007
 - Gemeinde Muchow vom 15.02.2007
 - Gemeinde Prislich vom 15.02.2007
 - Gemeinde Steesow vom 15.02.2007
 - Gemeinde Zierzow vom 15.02.2007
- Amt Lenzen Elbtalaue vom 13.02.2007
- Amt Ludwigslust-Land – Gemeinde Groß Laasch vom 08.03.2007
- Amt Parchimer Umland, Gemeinde Ziegendorf vom 28.02.2007
- Gemeinde Karstädt (Brandenburg) vom 05.03.2007
- Stadt Neustadt-Glewe vom 13.02.2007

e) folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige TÖB's haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
 - Abt 3 Bauleitplanung und Bauwesen
 - Abt 4 Raumordnung und Landesplanung
- Kirchenkreisverwaltung Parchim
- TES Hagenow
- Amt Parchimer Umland – Gemeinde Herzfeld
- Amt Grabow
 - Gemeinde Brunow
 - Gemeinde Milow

Mit Schreiben vom 31.07.2007 wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange das Ergebnis der Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 11.07.2007 zur Abwägung mitgeteilt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden mit Schreiben vom 31.07.2007 über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung wurden nachfolgend aufgeführte Behörden an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Abwägung dieser Stellungnahmen wurden die vorgebrachten Anregungen geprüft und teilweise in die Planung aufgenommen und die Planfassung erstellt. Die Stellungnahme der Stadt Ludwigslust konnte nicht berücksichtigt werden.

a) berücksichtigt werden folgende Stellungnahmen:

- E.ON Hanse AG vom 07.08.2007
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin vom 14.09.2007
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 17.08.2007
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin vom 04.09.2007
- Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH vom 22.08.2007
- Straßenbauamt Schwerin vom 15.08.2007

b) teilweise berücksichtigt wird folgende Stellungnahme:

- Landkreis Ludwigslust vom 14.09.2007

c) nicht berücksichtigt wird folgende Stellungnahme:

- Stadt Ludwigslust vom 14.09.2007

d) beteiligte Behörden und sonstige TÖB's, die keine Hinweise und Anregungen in der Stellungnahme vortrugen:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 16.08.2007
- Bergamt Stralsund vom 15.08.2007
- Amt Lenzen Elbtalaue vom 08.08.2007

e) folgende am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige TÖB's haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
 - Abt 3 Bauleitplanung und Bauwesen
 - Abt 4 Raumordnung und Landesplanung
- Abwasserzweckverband Fahrenkamp
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
- Amt für Landwirtschaft
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- Deutsche Telekom
- Finanzamt Hagenow
- Forstamt Ludwigslust
- Kabel Deutschland
- Kirchenkreisverwaltung Parchim
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg- Vorpommern
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Polizeiinspektion Ludwigslust
- SWR Entsorgungs GmbH
- VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH
- GDMcom für Verbundnetz Gas AG
- Wasser- und Bodenverband Untere Elde
- WEMAG AG
- TES Hagenow
- Stadt Neustadt-Glewe
- Amt Parchimer Umland
 - Gemeinde Ziegendorf
 - Gemeinde Herzfeld
- Gemeinde Karstädt (Brandenburg)
- Amt Ludwigslust-Land – Gemeinde Groß Laasch
- Amt Grabow
 - Gemeinde Balow
 - Gemeinde Gorlosen
 - Gemeinde Karstädt

- Gemeinde Eldena
- Gemeinde Kremmin
- Gemeinde Prislich
- Gemeinde Zierzow
- Gemeinde Muchow
- Gemeinde Brunow
- Gemeinde Milow
- Gemeinde Möllenbeck
- Gemeinde Steesow
- Gemeinde Dambeck

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, welche Anregungen und Hinweise zum Planungsinhalt vorgebracht haben. Dabei werden die Anregungen aus beiden Stellungnahmen (soweit vorliegend) gemeinsam betrachtet.

Stellungnahmen/Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
Immissionsschutz • Überschreitung Immissionsrichtwert IP 01/ (Landkreis Ludwigslust) • Gewährleistung des Immissions-schutzes (STAUN Schwerin)	* In der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass sich der IP 01 an der zur Bundesstraße 5 gelegenen Seite des Wohnhauses befinden und hier der Immissionsgrenzwert bereits überschritten wird. Durch das Vorhaben erfolgt keine spürbare Erhöhung des Wertes. Durch das Gutachten wird eindeutig herausgestellt, dass Verursacher hier bereits die bestehende Bundesstraße ist und nicht das von der Stadt geplante Vorhaben. * Zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet Einzelhandel lagen detaillierte Aussagen diesbezüglich vor. In der Begründung ist enthalten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten vom TÜV Nord erstellt wurde. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Lebensmittelmärkte die entsprechenden Werte der TA-Lärm einhalten. Nur bei der Belieferung in der Nacht kommt es zur Überschreitung der Nachtwerte. Da die vom Gutachter vorgeschlagene Festsetzung (Anlieferung nur ab 7.00 Uhr) planungsrechtlich nicht möglich ist, kann dies im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verankert werden. Diese Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren möglich und dort zu regeln.
Artenschutz – Hinweise zur Planungssicherheit (Landkreis Ludwigslust)	Aufgrund der vom Fachdienst Naturschutz vorgebrachten Anregungen fand am 16.05.2007 ein Abstimmungsgespräch statt. Hier konnten die vorgebrachten Anregungen im Konsens gelöst werden. In der Abstimmung wurde darauf hingewiesen, dass eine genaue gesetzlich vorgeschriebene Vorgehensweise derzeit nicht vorliegt. Und das eine vorsorgliche Umsetzung des EU-Rechtes sinnvoll wäre. Allerdings sollten die Vorgaben zur Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern stärker beachtet werden. Es sollte eine Regelerfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien gemäß der vorkommenden Biototypen erfolgen. Es wurde festgelegt, dass eine Artenerfassung zumindest der 3 Artengruppen vorzunehmen ist. Für Vögel und Reptilien sind 2 Begehungen und für die Fledermäuse sollte vorerst

	eine Potentialanalyse erstellt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in die Planung mit eingearbeitet. (siehe Punkt 1) Es kann festgestellt werden, dass besonders streng geschützt Arten im Gebiet nicht vorkommen. Bei den Arten Mönchgrasmücke, Zilpzalp und Kohlmeise kann eine Brut im Plangebiet stattfinden, wobei gerade die beiden erstgenannten Arten im Randbereich sangen und anliegende Gartenflächen ein ähnliche Biotopausstattung vorweisen. Insgesamt sind die vorgefundenen Vogelarten eher als kommune Arten zu bewerten, die bei Verlust ihres Lebensraumes nicht in ihren Gesamtbestand gefährdet sind. Durch EU-Richtlinie fallen sie zwar unter einen Schutzstatus, bei einem möglichen Verlust ihres Brutplatzes finden sie im Umfeld der geplanten Maßnahme (großflächige Kleingärten, heckenreiche Stadtrandgebiete) aber weitere geeignete Bruthabitate vor. Wenn auf den vorgesehenen Bauflächen vor dem potentiellen Brutbeginn Baufreiheit geschaffen wird, ist eine Bauzeitenbeschränkung nicht mehr sinnvoll. Eine Festsetzung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auch im Bebauungsplan ist nicht möglich. Fledermausquartiere konnten im Vorhabengebiet nicht ermittelt werden. Auch die Gebäudeuntersuchung brachte keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Dennoch verfügt jedes Gebäude aufgrund der vorhandenen Strukturen über Quartierpotential. Da die Gebäude (Gartenlauben) sämtlich abzureißen sind, muss vor Beginn des Abrisses eine Überprüfung erfolgen. Diese ist im Rahmen des Vollzuges des B-Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Baumquartiere sind nur in einem Obstbaum zu erwarten. Die vorgefundenen Höhlen wurden untersucht und waren zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht besetzt. Da der Baum innerhalb einer Grünfläche liegt, ist seine Beseitigung nicht vorgesehen, so dass hier keine Gefährdung besteht.
Eingriffsregelung (Landkreis Ludwigslust)	Von der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zur Eingriffsregelung vorgetragen, die dazu führten, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausschließlich planextern erfolgen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Durchführung der externen Kompensation finden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde statt. Die Kompensationsmaßnahme ist Teil einer größeren Umbaumaßnahme eines Gewässers durch den Wasser- und Bodenverband, weshalb für die vorgesehenen Kompensationen kein eigenständiges Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.
Anbindung B 5 (Straßenbauamt Schwerin)	Vom Straßenbauamt Schwerin wurden präzisierende Unterlagen zur Verlagerung des OD-Steines sowie zur Genehmigung der Anbindung des Plangebietes an die B 5 erbeten, die dem Straßenbauamt Schwerin nachfolgend vorgelegt wurden. Diese Unterlagen wurden in die Begründung und das Planbild des

	Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Abstimmungen zum Ausbau des Knotens erfolgen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Beeinträchtigung des Mittelzentrums Ludwigslust, in der von der Raumordnung zugewiesenen Funktion und in dem Schutz ihrer eigenen zentralen Funktion (Stadt Ludwigslust)	Die Stellungnahme der Stadt Ludwigslust wurde zur Kenntnis genommen und wurde nicht berücksichtigt. Mit der Wiederansiedlung des Vollversorgers und der Verlagerung des Discounters in den Fliederweg wird die Funktion des Mittelzentrum Ludwigslust nicht beeinträchtigt. Im Vorfeld der Planung wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Grabow erstellt. Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet der Stadt Grabow wird gestärkt. Dies wird auch durch das Einzelhandelskonzept bestätigt. Darüber hinaus haben mit den für die Raumordnung zuständigen Stellen und dem Ministerium im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrere Vorabstimmungen stattgefunden, die zu dem Ergebnis führten, dass der Ansiedlung des Vollversorgers und der Verlagerung des Discounters an diesem Standort keine unüberwindlichen raumordnerischen Bedenken gegenübergestellt werden. Aus Sicht der Stadt Grabow werden durch das Vorhaben keine Zentren oder deren Funktion im Nahbereich beeinträchtigt. Es geht vielmehr darum die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Grabow und des näheren Einzugsbereiches zu ergänzen und abzurunden. Im Rahmen der Abwägung hatte die Stadt nochmals herausgestellt, dass es sich bei der Ansiedlung des Vollversorgers um eine Wiederansiedlung handelt. Bis zum Jahr 2000 hatte die Stadt Grabow im Bereich des Kiebitzweges einen Vollversorger mit erheblich größerer Verkaufsfläche. Aus Sicht der Stadt Grabow hat sich mit dem Weggang des Vollversorgers die Versorgungsqualität für die Einwohner der Stadt und deren Einzugsbereich erheblich verschlechtert. Es muss auch festgestellt werden, dass man nicht davon ausgehen kann, dass alle die Möglichkeit besitzen und im Besitz eines PKW sind bzw. die Möglichkeit haben einen solchen zu nutzen. Natürlich besteht die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Hier muss aber festgestellt werden, dass dies zu gewissen Einschränkungen führt. Auch die zusätzlichen Kosten dürfen hier nicht außer Betracht gelassen werden. Es ist aus Sicht der Stadt Grabow nicht gewollt, dass es nur für einen Teil der Bevölkerung in der Stadt ein Privileg ist z.B. durch den Besitz eines PKW in einem Vollversorger einkaufen zu dürfen. Auch ist unstrittig, dass das Warenangebot in einem Discounter doch gegenüber dem Vollversorger sehr eingegrenzt ist. Auch muss eine Stadt auf die Bevölkerungsentwicklung eingehen. Hier sei nur kurz auf die Flexibilität insbesondere der älteren Bevölkerung verwiesen. Ein weiterer Aspekt wird in der Stadt Grabow darin gesehen, dass hier der Sitz der Verwaltung des Amtes Grabow ist. Eine Vielzahl der Besucher des Amtes verbinden ihre Angelegenheiten im Amt mit dem Einkauf in der Stadt. Durch die Ausweisung des Sondergebietes

	soll auch erreicht werden, dass für diese Besucher das Angebot wieder vervollständigt wird. Die Besucher, die Grabow mit dem Bus besuchen müssen teilweise schon erhebliche Fahrzeiten in Anspruch nehmen bzw. sind hier die Kosten nicht zu unterschätzen. Gerade durch die Wiederansiedlung des Vollversorgers soll dieser Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit gegeben werden, zusätzliche Zeit und Kosten einzusparen. Ein Aspekt, welcher auch noch Beachtung finden sollte, ist der Einfluss des Autoverkehrs auf die Umwelt. Die Stadt Grabow ist der Auffassung, dass durch die Wiederansiedlung auch ein kleiner Beitrag in Hinsicht Umweltschutz geleistet werden kann.
Wesentliche Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Stellplätzen Anbindung des Standortes an die Innenstadt Ausbaubeiträge für den Fliederweg Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt Grabows	Von einem Bürger wurden Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Stellplätzen vorgeschlagen. Der Bebauungsplan setzt nicht fest, in welchem Umfang Stellplätze innerhalb des Sondergebietes realisiert werden. Lärmschutzmaßnahmen sind aus Sicht der Stadt Grabow nicht erforderlich. Zwar wird im Lärmschutzgutachten eine geringfügige Überschreitung der TA-Lärm für den Fall festgestellt, dass eine Nachtanlieferung stattfindet. Betriebsabläufe sind in Bebauungsplänen nicht festsetzbar, deshalb kann eine textliche Festsetzung, wie sie der Lärmschutzgutachter vorschlägt, nicht getroffen werden. Gleichwohl ist jedoch abzusehen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung eine entsprechende Nebenbestimmung zur Baugenehmigung erteilen wird, die ausschließt, dass eine Überschreitung der Werte der TA-Lärm für angrenzende empfindliche Nutzungen ausgeschlossen wird. Von Bürgern wurde die Anbindung des Ansiedlungsstandortes an die Innenstadt angefragt. Die verkehrstechnische Anbindung des Versorgungsstandortes ist auch für Pkw über den Fliederweg und die „Binnung“ gegeben. Von Bürgern wurde angefragt, wie der Ausbau des Fliederweges zur Sicherung der Erschließung der Nahversorgermärkte finanziert wird. Hierzu wurde von der Stadt Grabow auf den mit den Investoren abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag als auch auf das KAG sowie den entsprechenden Abschnitt des BauGB verwiesen. Ein Bürger gab in seiner Stellungnahme zu bedenken, dass durch die Ansiedlung eines Vollversorgers und der Verlagerung eines Discounters der Einzelhandel der Innenstadt beeinträchtigt werden könnte. Die Stadt Grabow hat im Zusammenhang mit der

	Aufstellung des Bebauungsplanes ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Die Kernaussagen sind in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten. Während hat sich die Stadt Grabow dafür entschieden, dass die im Gutachten dargelegten Vorteile (Ansiedlung Vollversorger / Standortsicherung Discounter) die Nachteile und Risiken überwiegen. Die Stadt Grabow ist bemüht, dass eine Verbindung vom Plangebiet zur Innenstadt auch in verkehrlicher Hinsicht realisiert wird. Über den Fliederweg soll das Plangebiet an den St. Pauli und somit an die Innenstadt angebunden werden. Hier ist vorgesehen, dass diese Straße sowohl in Richtung Innenstadt als auch von der Innenstadt zum Sondergebiet Einzelhandel befahrbar ist. Die IHK ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes beteiligt worden. In der Stellungnahme teilt die IHK die Position der Stadt Grabow und stimmt der Planung zu. Die von den Anregern befürchteten Auswirkungen erwartet die Stadt Grabow nicht.
--	--

4. Planungsalternativen

Die Ausweisung dieses Plangebietes dient der Wiederansiedlung eines Vollversorgers und der Verlagerung eines Discounters. Eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort ist aufgrund von Platzverhältnissen nicht gegeben. Die Wiederansiedlung des Vollversorgers auf der Fläche des ursprünglichen Standortes ist nicht gegeben, da die Räumlichkeiten vergeben sind und somit nicht zur Verfügung stehen.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden somit mehrere Standorte geprüft. Dabei mussten verschiedene Faktoren, wie z.B. Zuwegung, Platzbedarf, Umfeld, Lage, Berücksichtigung finden. Weiter musste beachtet werden, dass ein Zusammenhang zum Stadtkern gegeben ist.

Andere Planungsmöglichkeiten kamen demnach nicht in Betracht.

Aufgestellt: Stadt Grabow
Der Bürgermeister
Bauamt
in Zusammenarbeit mit Büro
Thomas Jansen Ortsplanung

Grabow, den 07.03.2008


i. A. Jenzen