

STADT BRÜEL

AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “SB-Markt Sternberger Straße“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

November 2023

Begründung zur Satzung

der Stadt Brühl
über den

Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“

Gemarkung Brühl
Flur 8
Flurstücke 42/4; 53/4; 54/2; 55 sowie
Teilflächen der Flurstücke 42/3; 43; 44
Flur 9
Teilflächen des Flurstücks 76/2

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	5
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1.	Rechtsgrundlagen	7
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.3.	Kommunale Planungen	9
3.	Plangebiet	9
3.1.	Lage und Geltungsbereich	9
3.2.	Bestandssituation	10
4.	Planinhalt	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise	13
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5.	Verkehrsflächen	14
4.6.	<i>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	15
4.7.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
4.8.	<i>Anpflanzgebote</i>	16
4.9.	Ver- und Entsorgung	16
5.	Örtliche Bauvorschriften	18
6.	Umweltbelange	18
6.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	21
6.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen	21
6.3.	Eingriffsbewertung	22
6.4.	Baumschutz	27
6.5.	Maßnahmenbeschreibung	31
7.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	32
7.1.	Auswirkungen	32
7.1.1.	<i>Bodendenkmal</i>	32
7.1.2.	<i>Einzelhandel</i>	32
7.1.3.	Lärm	33
7.1.4.	<i>Verkehr</i>	36
7.1.5.	Umweltbelange	36
7.2.	Einwirkungen	37
8.	Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung	37
9.	Flächenbilanz	37
10.	Hinweise	37
10.1.	<i>Altlasten</i>	37
10.2.	<i>Brandschutz</i>	37

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- AiR Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brühl vom 28.01.2022
- BERNARD Gruppe ZT GmbH: Verkehrstechnisches Gutachten - Leistungsfähigkeitsnachweis am KP „Sternberger Straße (B192) / Anbindung Penny“, Mai 2023
- Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung: Biotoptypenkartierung (Maßstab 1:1000)

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat auf ihrer Sitzung am 17. Juni 2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gefasst. Anlass ist die geplante Erweiterung eines im Zentrum von Brüel ansässigen Lebensmittel-Discounters (PENNY). Die Entwicklung im Einzelhandelssektor zeigt einen deutlichen Trend zu größeren Verkaufsflächen, um dem wachsenden Bedarf nach einem umfangreicheren Angebot zu entsprechen. Der bestehende Standort im historischen Gebäude der alten Wassermühle lässt keine entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu, so dass der Standort des ehemaligen TiP-Marktes an der Ecke Sternberger Straße/Schulstraße für den Einzelhandel reaktiviert werden soll. Seit der Zerschlagung der Discounterkette und der damit verbundenen Schließung des Marktes liegt dieser Innenbereichsstandort brach. Mit der Wiedernutzbarmachung der betreffenden Fläche soll ein seit Jahrzehnten bestehender städtebaulicher Missstand beseitigt und ein für den Einzelhandel geeignetes Flächenpotenzial für die geplante bauliche Entwicklung freigegeben werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums wird gestärkt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Somit werden durch den B-Plan Nr. 8 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten neuen Lebensmittelmarktes geschaffen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel entspricht den Kriterien die das Baugesetzbuch an Bebauungspläne der Innenentwicklung stellt. Zur Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan aber auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB im Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden. Hierbei wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden.

Als Kartengrundlage dient der Bestandsplan (Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß vom Juni 2020. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der B-Plan Nr. 8 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Als gesonderter Teil ist hierin der Umweltbericht enthalten, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt in einem formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften der §§ 2a bis 4a BauGB.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 18.07.2020 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 07/2020.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Schreiben vom 25.08.2022 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 22.08.2022 bis zum 21.09.2022 in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 13.08.2022 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 08/2022

Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.08.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung inkl. Umweltbericht wurde vom bis zum in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und war während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung im Internet auf der Homepage des Amtes Sternberger Seenlandschaft (<https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung-hoch--und-tiefbau.html>) einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. sowie im Internet unter <http://amt-ssl.de/> mit den Hinweisen, dass

- näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die genannten Ziele und Grundsätze sind als Programmsätze in den Textteilen sowie als zeichnerische Festlegungen in den Kartenteilen des LEP M-V bzw. RREP WM enthalten.

Die Stadt Brüel ist gemäß RREP WM als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft und zählt zum Mittelbereich Schwerin. Das Grundzentrum Brüel soll als Standort für die

Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Von den im Text enthaltenen Programmsätzen sind für die vorliegende Planung insbesondere Folgende relevant:

Siedlungsentwicklung:

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (2) **Z** RREP WM sind Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen innerörtlichen Standortes ab und entspricht damit den vorgenannten Programmsätzen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben:

Kapitel 4.3.2 des LEP M-V benennt diverse Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte. Konkretisiert finden sich diese in Kapitel 4.3.2 des RREP WM wieder. So sind unter anderem Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig (4.3.2 (1) LEP M-V). Dabei soll 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 (4.3.2 (2) LEP M-V).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden (4.3.2 (1) RREP WM).

- ⇒ Das Vorhaben entspricht den vorgenannten Programmsätzen. Die Stadt Brühl ist im RREP WM als Zentraler Ort (Grundzentrum) eingestuft. Das Vorhaben hat den Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1050 m² zum Inhalt. Dies entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Brühl. Größe, Art und Zweckbestimmung des Vorhabens werden im Bebauungsplan funktionsgerecht festgesetzt. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Neben der Belebung der Innenstadt kann mit der Wiedernutzbarmachung einer seit Jahren brachliegenden Fläche somit gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) **Z** LEP M-V 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 Stadt Brühl verfügt über kein Einzelhandelskonzept, dementsprechend wurde bisher auch kein Zentraler Versorgungsbereich definiert. Im unmittelbaren Nahbereich ist jedoch keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden, darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Eine Neuansiedlung erfolgt nicht. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Brühl sowie im Nahbereich der Stadt sind daher nicht zu erwarten.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM sind für das Gebiet der Stadt Brühl Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Tourismus festgelegt.

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich in zentraler städtischer Lage (Innenbereich). Landwirtschaftliche Flächen oder touristische Infrastruktur werden weder berührt noch beeinträchtigt.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.09.2022 ist der B-Plan Nr. 8 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Brüel verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Brüel liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören neben der Stadt Brüel selbst die Ortsteile Keez, Thurow, Golchen und Necheln¹. Umliegend grenzen die Gemeinden Kloster Tempzin, Blankenberg, Weitendorf und Kühlen-Wendorf an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 27,3 km² auf die sich 2587 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2020²).

Brüel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Über die Bundesstraßen B 104 und B 192 ist Brüel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Brüel, auf dem Gelände des ehemaligen TiP-Marktes zwischen Sternberger Straße und Schulstraße. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 berührt die folgenden Flurstücke:

Tabelle: Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Lage im Geltungsbereich
Brüel	8	42/4	ganz
Brüel	8	53/4	ganz
Brüel	8	54/2	ganz
Brüel	8	55	ganz
Brüel	8	42/3	teilweise
Brüel	8	43	teilweise
Brüel	8	44	teilweise
Brüel	9	76/2	teilweise

Damit umfasst er insgesamt ca. 0,6 ha. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

¹ Hauptsatzung der Stadt Brüel

² Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020

3.2. Bestandssituation

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage und umfasst größtenteils den Standort des ehemaligen TiP-Marktes. Die Einzelhandelsnutzung wurde vor mehr als 20 Jahren aufgegeben. Seitdem konnte der Standort keiner dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden und stellt sich als bebaute Brachfläche dar. Lediglich die im südlichen Bereich im Zusammenhang mit dem Betrieb des TiP-Marktes angelegten Stellplätze wurden und werden durch Anwohner der umliegenden Wohngrundstücke zum Parken von Pkw genutzt. Im Norden ist das Plangebiet fußläufig an die Sternberger Straße angebunden. Westlich des Fußwegs liegt eine kleine städtische Grünanlage mit Altbäumen im Eck Sternberger Straße/Schulstraße, östlich besteht ein leerstehender Gebäudekomplex, der sich grenzständig entlang der Plangebietsgrenze von der Sternberger Straße bis zum Gebäude des ehemaligen TiP-Marktes zieht. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind fast vollständig befestigt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünstreifen vorhanden. Im Westen befindet sich ein Teil eines lokalen Entwässerungsgrabens im Plangebiet, welcher dann in nordöstlicher Richtung weiterverläuft und vor Querung der Bundesstraße in einen verrohrten Abschnitt übergeht. Der südliche Teil des Plangebietes wird überwiegend durch die Stellplatzfläche eingenommen. Hier besteht auch eine Zu- bzw. Abfahrt für Kfz-Verkehr zur Schulstraße.

Im Plangebiet befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein rot kartiertes **Bodendenkmal**. Der betreffende Bereich stellte nach gegenwärtigem Kenntnisstand ursprünglich eine slawische Siedlungsstätte mit Burg dar und wurde später vom Landadel bebaut. Das Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen grundsätzlich nicht verändert werden. Es bedarf einer Vorprüfung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Fachbereich Archäologie).

Abgehend von der Leitungstrasse in der Sternberger Straße verläuft ein Erdkabel der WEMAG Netz GmbH auf der Westseite des ehemaligen TiP-Marktes und schließt an der Südseite des bestehenden Gebäudes an. Eine Gas-Mitteldruckleitung verläuft ausgehend von der Zufahrt an der Schulstraße im Bereich des Grabens ebenfalls zur Südseite des ehemaligen TiP-Marktes.

Nach Auskunft beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern sowie des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ebenfalls liegen nach Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern keine Anhaltspunkte auf Kampfmittelgefahren vor.

Umgebung

Norden:

- Angrenzend Sternberger Straße (Bundesstraße B 192), dahinter bebaute Ortslage (insbesondere Wohnbebauung)

Osten:

- Wohnhäuser an der Sternberger Straße, Wohngrundstücke an der Schweriner Straße mit rückwärtigen an das Plangebiet grenzenden Garten-, Grün- und Hofflächen (Altstadtbereich)

Süden:

- Teich mit Ufergehölzen (Regenwasserrückhaltung)

Westen:

- Wohngrundstücke an der Schulstraße mit rückwärtigen an das Plangebiet grenzenden Garten-, Grün- und Hofflächen (Altstadtbereich), dahinter weitere Wohnbebauung und südwestlich Seniorenwohnanlage

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende **Baudenkmale**:

Tabelle: Baudenkmale in der Umgebung

Baudenkmal	Lage
Wohnhaus	Spiegelberg 40
Schlauchturm	Spiegelberg 42
Wohnhaus	Schulstraße 11
Wohnhaus	Schulstraße 13
Ehemaliges Gymnasium	Schulstraße 15
Trafohaus	Schulstraße
Kornmühle	Ernst-Thälmann-Straße 29

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brühl sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Standorts für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1050 m² vor. Der Neubau des Marktes ist dabei in der südlichen Hälfte des Plangebietes geplant. Anlieferungen sollen über die Schulstraße und die dort bereits befindliche Zufahrt erfolgen. Für den motorisierten Kundenverkehr ist die Herstellung einer neuen Zufahrt zur Sternberger Straße geplant. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen im nördlichen Teilbereich der Fläche zwischen Sternberger Straße und dem Markt angeordnet werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1050 m² beabsichtigt. Dazu wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorger“** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren oder sich wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Von entsprechenden Auswirkungen ist in der Regel auszugehen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Als Kriterium zur Beurteilung der Großflächigkeit können in der Regel die Verkaufsfläche oder die Geschossfläche herangezogen werden. Eine Großflächigkeit ist nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 bei einer Überschreitung von 800 m² Verkaufsraumfläche anzunehmen. Demnach ist der geplante Discounter als großflächiger Einzelhandel einzustufen, was die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich macht.

Um negative Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die bestehende Einzelhandelsstruktur der Stadt und ihres Nahbereiches zu vermeiden, wird für die im Sondergebiet zulässigen

Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsflächenobergrenze von je 1050 m² und damit eine betriebsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2 sind die Verkaufsflächen von untergeordneten Nebennutzungen der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung hinzuzurechnen. Als Nebennutzungen sollen typische Begleitnutzungen wie kleine Ladenlokale und Geschäfte bzw. Kleingastronomie wie insbesondere Backshops/Cafés zulässig sein.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich die dem Kunden zugängliche Fläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes maßgeblich. Hierzu zählen unter anderem auch Schauwindow, Kassenzonen in den Verkaufsräumen und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung der Waren erfolgt, die reinen Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen. Backshops und Cafés mit Sitzmöglichkeiten gelten als Mischbetriebe aus Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaft, so dass nur die Thekenbereiche, nicht aber die Sitzbereiche der Verkaufsfläche zugerechnet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebietes dienen, sind wie auch Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung. Im vorliegenden Fall können als Nebenanlagen beispielsweise Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Einfriedungen, Masten oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung angesehen werden. Werbeanlagen (z. B. Werbepylonen) sind ebenfalls den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzuordnen, soweit sie nur für den Lebensmitteldiscounter und dessen Angebotspalette werben (Eigenwerbung). Sie widersprechen damit nicht der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes und sind daher als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung einzuordnen. Im Bebauungsplan werden jedoch Flächen festgesetzt, die eine eingeschränkte Zulässigkeit bzw. einen Ausschluss der zuvor genannten Anlagen begründen. Diesbezüglich sind insbesondere die Ausführungen in den Kapiteln 4.4, 4.6 und 4.8 zu beachten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zielen auf eine verträgliche Einpassung in das Ortsbild sowie gleichzeitig auf die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Sondergebietes entsprechend seiner Zweckbestimmung ab. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt und nur soweit konkretisiert, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange entspricht.

Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird eine **Eingeschossigkeit** als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Baukörperhöhe unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das geplante Vorhaben erforderlichen Baukörperdimensionen auf **8,5 m** festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Dies entspricht der Höhe des Gehwegs im Bereich der Zufahrt von der Sternberger Straße. Die Höhe des im Bereich des Baufeldes anstehenden befestigten Geländes variiert zwischen 15,80 m und 16,30 m NHN. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Höhe durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf **0,8** und damit auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Orientierungswert für die Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung trägt dem hohen Flächenbedarf der geplanten Nutzung Rechnung und berücksichtigt damit auch den hohen Stellplatzbedarf, der im Sondergebiet zu decken ist.

4.3 Bauweise

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird eine von der offenen Bebauung **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. So sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. Der Grundstücksschnitt erfordert eine langgezogene Bauform des Marktes über 50 m hinaus. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Durch die festgesetzten Baugrenzen (siehe nächstes Kapitel) wird die Länge aber nach oben begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO im südlichen Bereich des Sondergebietes festgelegt. Innerhalb des so definierten Baufeldes ist das Marktgebäude zu errichten. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.

Die Zulässigkeit von Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird für eine Teilfläche des Sondergebietes im Kreuzungsbereich von Sternberger Straße und Schulstraße (Fläche mit Anpflanzgebot gemäß Festlegung im Plan-Teil A) ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt. Planerisches Ziel ist die (weitgehende) Freihaltung des straßennahen Bereichs von baulichen Anlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vermeidung von Sichtbehinderungen bzw. Gewährleistung der Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer). Damit wird eine die Verkehrssicherheit betreffende Empfehlung aus dem Verkehrsgutachten aufgegriffen. Als Ausnahme hiervon ist die Errichtung eines Werbepylons (nur für die Eigenwerbung des Lebensmittelmarktes) außerhalb des Sichtdreiecks für die Ausfahrt zur Bundesstraße zulässig. Da gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO durch ein Anpflanzgebot (siehe Kapitel 4.8) bereits eine anderweitige Festlegung für den betreffenden Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen und hierüber eine (mit Ausnahme des Werbepylons) bauliche Nutzung ausgeschlossen wird, erübrigt sich eine Festsetzung auf Grundlage des § 23 BauNVO.

Weitere Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO werden im Text-Teil B für den Gewässerschutzstreifen des lokalen Entwässerungsgrabens im Plangebiet getroffen. Das teils offene, teils verrohrte Gewässer befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brühl. Der innerhalb des festgesetzten Sondergebietes verlaufende Abschnitt des Grabens soll im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes verrohrt werden, so dass die Fläche insbesondere für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden kann. Zur Gewährleistung der Unterhaltung der Entwässerungsanlage werden Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Bereich eines in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens ausgeschlossen. Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig, da die Unterhaltung, insbesondere die Befahrung mit Unterhaltungstechnik, hierdurch gewährleistet bleibt und nicht wesentlich erschwert wird. Von Seiten der Stadt wird die Freihaltung eines beidseitigen Schutzstreifens von 3 m Breite als ausreichend erachtet. So kann die Unterhaltung der Entwässerungsanlage sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit im Sondergebiet unverhältnismäßig einzuschränken. Die 3 m bemessen sich im bereits verrohrten (südlichen) und dem zu verrohrenden (nördlichen) Abschnitt von der der Rohrleitung. Die geplante Verrohrung soll dem Verlauf der jetzigen Grabensohle im betreffenden nördlichen Abschnitt folgen. Der mittlere Abschnitt soll als Graben erhalten bleiben. Hier bemisst sich der Schutzstreifen von der Böschungsoberkante des Grabens. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich des zu verrohrenden Abschnitts entspricht der Schutzstreifen der Umgrenzung für die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche (siehe Kapitel 4.6).

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Somit können hier Nebenanlagen und insbesondere die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätze angeordnet werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Dies sind die Sternberger Straße (B 192) im Norden sowie die Schulstraße im Westen. Der motorisierte Kundenverkehr soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt an der Sternberger Straße erfolgen. In der Planzeichnung ist für den betreffenden Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Grundstückszufahrt ist in diesem Bereich mit einer Breite von maximal 5,50 m anzulegen. Mit der Beschränkung der Zufahrtsbreite wird eine Forderung des Straßenbauamtes Schwerin als für die Bundesstraße zuständige Behörde verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Anlieferungen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Lkw generell über die Schulstraße und die dortige Zufahrt vorgesehen sind, ist eine Zufahrtsbreite von 5,50 m an der B 192 ausreichend, um den Begegnungsfall Pkw/Kleintransporter zu gewährleisten. Für den ausfahrenden Verkehr ist somit eine gemeinsame Fahrspur für Rechts- und Linksabbieger vorzusehen. Die maximale Zufahrtsbreite gilt nicht für die am Knotenpunkt auszubildenden Kurvenradien sowie für dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Gehwege. Gemäß RSt 06 sind an Knotenpunkten für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Dieser Anforderung wird über die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Text-Teil Nr. 8.2) Rechnung getragen. Nach RAST 06 ist weiterhin ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz gewährleistet, wenn entsprechende Sichtdreiecke freigehalten werden. In der Planzeichnung ist ein zum Nachweis der Anfahrsicht bei Halt vor dem Gehweg und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße von 50 km/h konstruiertes Sichtdreieck dargestellt. Hieraus wird ersichtlich, dass die Sicht für aus dem Sondergebiet ausfahrende Kfz durch den baulichen Bestand (Haus Nr. 3) eingeschränkt wird. Für ein freies Sichtfeld nach Osten müssten aus dem Sondergebiet kommende Kfz für ein freies Sichtfeld somit teilweise bis auf den straßenbegleitenden Gehweg vorfahren. Es können nach Erfordernis aber auch ergänzende Maßnahmen erwogen werden. Beispielhaft wurden diesbezüglich im Verkehrsgutachten Sichtspiegel oder das Einrichten einer Tempo-30-Zone empfohlen (siehe auch Kapitel 7.1.4).

Im Übrigen werden Zufahrten von der Sternberger Straße und Schulstraße ausgeschlossen. Lediglich für den Lieferverkehr verbleibt eine Grundstückszufahrt im Südwesten des Plangebietes. Der in der Planzeichnung festgelegte Ein- und Ausfahrtsbereich kennzeichnet im Wesentlichen dabei den Bereich der bereits bestehenden Zufahrt. Auf der Südseite der Zufahrt wird lediglich ein kleiner Teilbereich des Flurstücks 42/3 zur Aufweitung des Ein-/Ausfahrtstrichters in das Sondergebiet einbezogen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird der im Geltungsbereich befindliche Teil des bestehenden Gehwegs ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiermit soll lediglich der bestehende öffentliche Verkehrsraum gesichert werden.

Für den ruhenden Verkehr sollen entsprechende Stellplätze im Sondergebiet hergestellt werden. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen keine Flächenfestsetzungen, die eine räumliche Anordnung herzustellender Stellplätze vorgeben, es werden jedoch konkretisierende Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf bestimmten Teilflächen des Sondergebietes getroffen (siehe Kapitel 4.4). Eine mittelbare Steuerung ist auch durch die Festsetzungen des Ein- und Ausfahrtsbereiches von der B 192 und des Baufelds (in der das Marktgebäude anzuordnen ist) gegeben. Dementsprechend sind Stellplätze, mit Ausnahme der Fläche mit Anpflanzgebot (siehe Kapitel 4.8), im nördlichen Teil des Sondergebietes herzustellen. Angaben über Zahl und Größe der herzustellenden Stellplätze enthält die EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs), die bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind mindestens 64 Kundenstellplätze inklusive 3 behindertengerechten Parkständen vorgesehen.

4.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen festgesetzt werden. Die entsprechenden Rechte werden dadurch aber noch nicht begründet, so dass es nachfolgend noch einer grundbuchlichen Eintragung bedarf. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird jedoch verhindert, dass betroffene Flächen bebaut oder anderweitig so genutzt werden, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

In der vorliegenden Planung wird nach der zuvor genannten Rechtsgrundlage die Fläche L1 als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächenfestsetzung korrespondiert mit der textlichen Festsetzungen 6.1. Danach ist die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschaft zu belasten. Der bestehende Entwässerungsgraben befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brühl. Zugunsten der Herstellung erforderlicher Stellplätze für den geplanten Lebensmittelmarkt soll der innerhalb des Sondergebietes verlaufende Abschnitt des Grabens im Zuge der Neubebauung des Gebietes verrohrt werden. Durch die Stadt Brühl ist die Veräußerung der betreffenden Flurstücke bzw. Teilflächen an den Vorhabenträger geplant, so dass die geplante Verrohrung

selbst, wie auch die Unterhaltung dieser Rohrleitung, im Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt werden soll. Analog zur Festlegung des Schutzstreifens für die betreffende Entwässerungsanlage (siehe Kapitel 4.4) erstreckt sich die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf einer Breite von 3 m beidseitig der Verrohrung (geplanter Verlauf entspricht jetziger Grabensohle). Vom Leitungsrecht wird ebenfalls die bestehende Verrohrung erfasst, die im Norden die Bundesstraße unterquert. An der Sondergebietsgrenze zu den westlich anliegenden Wohngrundstücke kann teilweise nicht die vollständige Breite von 3 m gewährleistet werden. Das Leitungsrecht wird daher bis maximal an die Baugebietsgrenze eingeräumt, um eine Belastung der bestehenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Der Bau sowie die Unterhaltung des Gewässers bleiben trotz dessen gewährleistet und werden hierdurch nur geringfügig eingeschränkt.

4.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen freizuhaltende Schutzflächen bzw. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Im vorliegenden B-Plan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Damit werden vor allem den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Nordosten des Plangebietes an der Grenze zum benachbarten Flurstück 52. Die Anordnung der Flächen erfolgte entsprechend der als Anhang beigefügten Schalltechnischen Untersuchung, um so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen zu gewährleisten. Zu den Maßnahmen siehe auch *Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung* (Kapitel 7.1.3).

4.8 Anpflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen oder auch die Erhaltung von Grünstrukturen. Für den nördlichen Bereich des Sondergebietes wird überlagernd eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Plan-Teil A) i.V.m. mit einem Anpflanzgebot (im Text-Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer kleinen insektenfreundlichen Grünstruktur, die als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche auszuprägen ist. Durch Vorgabe einer maximalen Wuchshöhe wird auch den zu wahrenenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer im Bereich der Knotenpunkte an der Sternberger Straße (Zufahrt Lebensmittelmarkt sowie Schulstraße) Rechnung getragen. Mit dem Anpflanzgebot wird eine bauliche Nutzung der betreffenden Fläche ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Lage der Fläche an der Erschließungsstraße bzw. Zufahrt zum Sondergebiet) wird in der textlichen Festsetzung lediglich eine Ausnahme für einen Werbeflyer (nur für die Eigenwerbung des Lebensmittelmarktes) definiert. Hierdurch wird nur ein marginaler Flächenanteil beansprucht, so dass die Ausnahme nicht im Widerspruch zum Anpflanzgebot steht und dessen Zweck gewahrt bleibt.

Des Weiteren wird ein Pflanzstandort für einen Laubbaum im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes festgelegt. Dieser steht im Zusammenhang mit dem in Kapitel 6.4 berechneten Kompensationsbedarf für Baumrodungen im Plangebiet. Der Pflanzstandort wurde unter Berücksichtigung herzustellender Stellplätze und mit adäquatem Abstand zu Nachbargrundstücken festgelegt, so dass der dauerhafte Erhalt des Baums in Einklang mit der Sondergebietsnutzung steht.

4.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt sich als ehemaliger Einzelhandelsstandort in zentraler innerörtlicher Lage dar, welches daher bereits grundsätzlich durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen ist. Die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze, etwaige Erneuerungen bzw. Umverlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der mea Energieagentur Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Tochtergesellschaft der WEMAG) und erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Brüel.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG). Das anfallende sanitäre Abwasser ist in das zentrale Abwasserleitungssystem einzuleiten. Diesbezüglich gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.

Niederschlagsentwässerung:

Die BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (über WEMAG AG) betreibt in Brüel das Kanalnetz für die Niederschlagswasserentsorgung. Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Diesbezüglich gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Brüel. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung³ geprüft. Die Untersuchungen zeigten jedoch, dass die anstehenden Böden bzw. Auffüllungen mäßige bis schlechte Versickerungseigenschaften aufweisen. Der für die Bemessung einer Versickerungsanlage anzusetzende Durchlässigkeitsbeiwert liegt nur knapp über dem Minimalwert des hierfür einschlägigen Regelwerks ATV-DVWK-A 138. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen wäre weiterhin darauf zu achten, dass keine die Versickerung hemmenden Böden (Schluff, Lehm) unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage vorhanden sind und ein Mindestabstand der Versickerungsanlagen von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird. Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung bereits kurz unter der Geländeoberfläche (Grundwasserflurabstand ca. 1,4 m) Vor diesem Hintergrund ist eine Versickerung nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich und beschränkt sich auf die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 unversiegelt zu belassenen Flächen im Sondergebiet.

Gasversorgung:

Die Grundversorgung mit Erdgas erfolgt in Brüel über das Netz der HanseGas GmbH. Das Plangebiet ist durch eine Gas-Mitteldruckleitung erschlossen.

Elektroenergie:

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Das Plangebiet ist durch ein 0,4 kV Erdkabel erschlossen.

Telekommunikation:

Die WEMACOM plant die Verlegung von Versorgungsanlagen (Breitbandausbau).

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Für das Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorger“ ist gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) bei einer mittleren Brandgefährdung eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zu gewährleisten. Eine öffentliche Löschwasserentnahmestelle der Stadt Brüel befindet sich in ca. 50 m Entfernung nordwestlich des Sondergebietes am Parkplatz des derzeitigen Penny-Marktes. Die Löschwasserentnahme erfolgt hier aus dem Mühlenbach. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 300 m Radius um die

³ WESSLING GmbH: Baugrundgutachten vom 09.06.2020

Entnahmestelle, so dass die Löschwasserversorgung vollständig hierüber abgesichert ist. Die Entnahmestelle ist auf der Planzeichnung dargestellt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Im Rahmen des B-Plans Nr. 8 sollen im Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung Vorschriften über die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erlassen werden, damit sich diese in das Ortsbild einfügen. Folgende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (16,20 m über NHN) nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Durch die Höhenbeschränkung für Werbeanlagen wird auf eine Minderung der Fernwirkung abgezielt. Die Höhenbegrenzung für freistehende Anlagen orientiert sich an der im Sondergebiet SO 1 zulässigen maximalen Oberkante baulicher Anlagen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie gegenüber normal beleuchteten Anlagen eine signifikant erhöhte optische Auffälligkeit besitzen und eine entsprechende Überprägung des Ortsbildes vermieden werden soll. Darüber hinaus können Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht zu einer Störung bzw. Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesstraße B192 beitragen.

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.



Abbildung: Hauptbiotoptypen im Bereich des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 12.05.2022)

Vom Vorhaben sind betroffen:

- Einzelbäume (BBA / BBJ), auch nach § 18 NatSchAG geschützt, in städtischer Grünanlage mit Altbäumen (PSA)
- Gewerbegebiet inkl. befestigte Flächen (OIG)
- Intensiv unterhaltener offener Graben (FGY); überbaut (FGR)
- Zierrasen (PEG / PER)
- Ruderale Staudenflur frischer Standorte (ehemalige kleinflächige Grünflächen) (RHU)

Angrenzend:

- Norden: Bundesstraße B192 (OVL) und Altstadt (OKA)
- Osten: Altstadt (OKA)
- Süden: Teich (Abgrabung nach 1991) (SYS) / Ufergehölz (VSX)
- Westen Altstadt (OKA) mit rückwärtigen Gärten

Eine detailliertere Biotoptypenkartierung für das Plangebiet liegt dem B-Plan als Anlage bei.

Der zu überplanende Standort wird seit mindestens 2002 als hochversiegelter Gewerbestandort genutzt. Der Kernbereich der Fläche war auch davor bereits gewerblich genutzt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 12.05.2022)

6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

- NP 7 Sternberger Seenland - gebietsübergreifend
- LSG L 50b Mittleres Warnowtal (Ludwigslust-Parchim) ca. 380 m östlich außerhalb des Stadtgebietes

Natura 2000-Gebiete

- keine im 1 km Umkreis

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- keine

im 200 m Wirkradius

- PCH01797 Große Feuchtwiese im Westen von Brüel - Gesetzesbegriff: Seggen- und bin-senreiche Nasswiesen; Röhrichtbestände und Riede

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

am Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- keine

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

6. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
7. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
8. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
9. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
10. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
11. Bäume dürfen im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Kronentraufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
12. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

6.3 Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, so-

weit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotop	Name	WS	BW
BBA	Einzelbäume		
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	0	0
OVF	Gehweg	0	0
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	1	1,5
FGR	überbauter Graben	0	0
PER	artenarmer Zierrasen	0	1
PEG	artenreicher Zierrasen	1	1,5
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	1
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	2	3

Tabelle 2 Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m ²	zusätzliche Versieglg. m ²	Bemerkung
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	4.097,00		Bestandsdurchlauf
OVF	Gehweg	80,00		Bestandsdurchlauf
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	523,00	330,00	
PER	artenarmer Zierrasen	405,00	100,00	
PEG	artenreicher Zierrasen	189,00		
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	604,00	50,00	
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	12,00	50,00	
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	72,00	72,00	
		5.982,00	602,00	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
OIG	Gewerbegebiet / Parkplatz	4.097,00	0,0	0,75	0,00
OVF	Gehweg	80,00	0,0	0,75	0,00
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	523,00	1,5	0,75	588,38
PER	artenarmer Zierrasen	405,00	1,0	0,75	303,75
PEG	artenreicher Zierrasen	189,00	1,5	0,75	212,63
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	604,00	3,0	0,75	1.359,00
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	12,00	1,0	0,75	9,00
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Standorte	72,00	3,0	0,75	162,00
	Summe	5.982,00			2.634,75

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigt bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biototyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m² EFÄ]
----------	---	----------------------	-----------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

	Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil- / Vollver- siegelung	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
FGY	Intensiv unterhaltener offener Graben	330,00	0,5	165,0
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	50,00	0,5	25,0
PHY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	50,00	0,5	25,0
PER	artenarmer Zierrasen	100,00	0,5	50,0
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	72,00	0,5	36,0
		602,0		301,0

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
2.634,75	0,00	301,00	2.935,75

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]
---	---	------------------	---

Keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.935,75	0,00	2.935,75

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Es sind 2.936 EFÄ auszugleichen.

Es wird auf das Ökokonto LUP-073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ in der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte“ mit 2.936 KFÄ zurückgegriffen. Eine Reservierung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.

6.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen gerodet werden. Einige Bäume sind durch falsche Pflege keine Zukunftsbäume, einige abgängig und einige sichtbehindernd.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).).4.

Zur Vermeidung verkehrlicher Sichtbehinderung, zugunsten der Herstellung von Stellplätzen für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie teilweise aufgrund der fehlenden Vitalität einiger Bäume sind die Bäume der Grünfläche zu roden.

Von 19 Bäumen, davon 3 tot und 6 absterbend, sind 8 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Buche und die Birke (mit den drei deutlichen Morschungen im Mittelstammbereich) sind dabei die prägenden Bäume

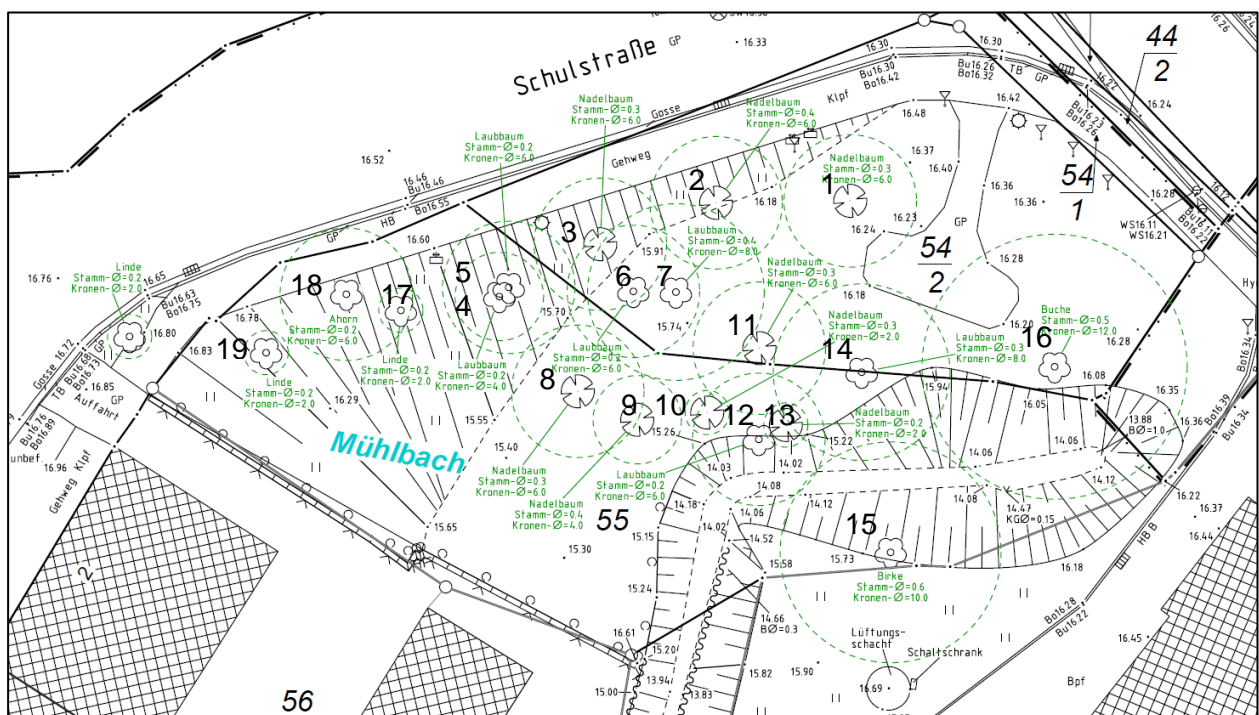


Abbildung: Ausschnitt Vermesserplan mit Bestandsbäumen (Quelle: Vermessungsbüro Jansen)

⁴ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

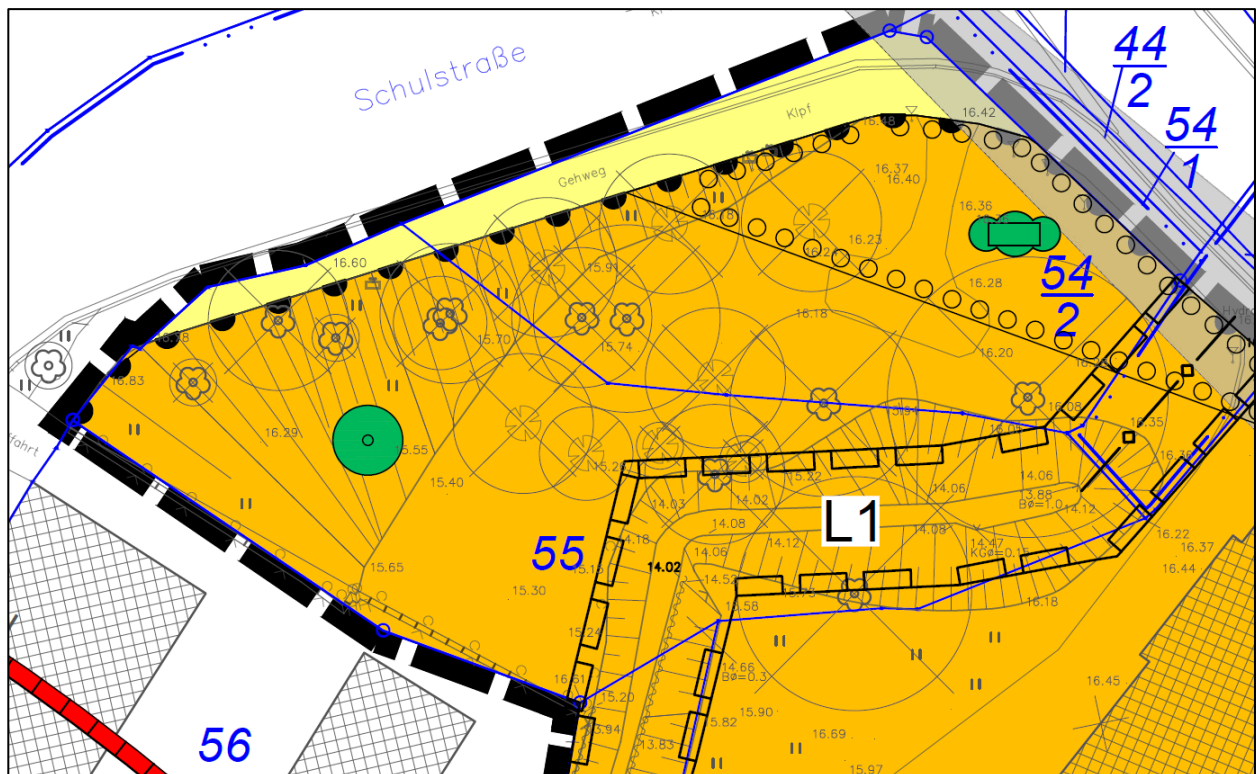


Abbildung: Ausschnitt B-Plan-Entwurf mit zu rodenden Bäumen

Tabelle: Bestandsbäume im Plangebiet (inkl. Bäume nach § 18 NatSchAG)

Nr.	Baum	Stammumfang in cm	Kronendurch- messer in m	Rodung	Beeinträchtigung	Ersatz
1	Fichte	87	6	x	abgestorben	0
2	Fichte	102	6	x	absterbend	1
3	Fichte	91	6	x	absterbend	0
4	Esche	91	4	x		0
5	Esche	60	6	x	absterbend	0
6	Esche	149 in 0,2m Höhe	8	x		1
7	Esche	126	6	x		1
8	Douglasie	88	6	x	absterbend	0
9	Douglasie	117	6	x		1
10	Douglasie	86	2	x	absterbend	0
11	Douglasie	80	6	x	abgestorben	0
12	Esche	134 in 0,3m Höhe	6	x	absterbend	1
13	Douglasie	66	2	x	abgestorben	0
14	Ulme	111	8	x		1
15	Birke	181	10	x		2
16	Buche	173	12	x		2
17	Linde	63	2	x	gekappt	0
18	Ahorn	40	6	x	Rußrindenkrank- heit	0
19	Linde	55	2	x	gekappt	0
						10

Als Ersatz für Baumrodungen sind 10 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind unterschiedliche Pflanzstandorte vorgesehen.

Ein Baum ist innerhalb des Sondergebietes in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist in der Planzeichnung unter Berücksichtigung der Vorplanung zum Neubau des Penny-Marktes und der danach geplanten Stellplätze und Zuwegungen festgelegt (siehe auch vorige Abbildung).

Weitere 6 Laubbäume (Winterlinde) sind in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Übersicht zum Pflanzstandort 2 außerhalb des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV)

Die restlichen 3 Laubbäume sind in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 in 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei 9 m Pflanzabstand ist in der Lücke (siehe nachfolgende Abbildung) noch die Möglichkeit für die Pflanzung eines weiteren Baumes im Rahmen andere Kompensationsmaßnahmen gegeben.

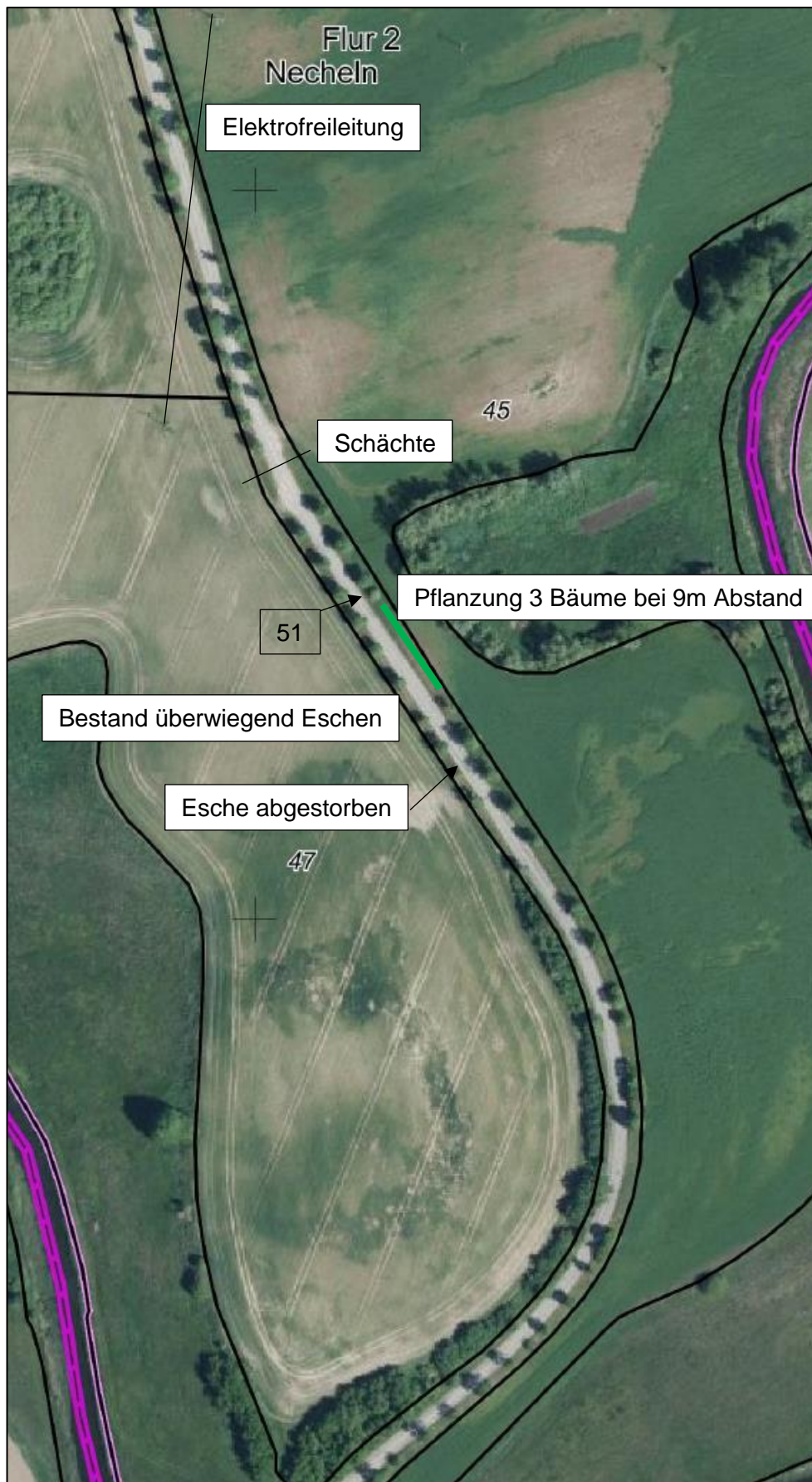


Abbildung: Übersicht zum Pflanzstandort 3 außerhalb des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV)

Als Baumart wird die Winterlinde empfohlen, da die Neupflanzungen der Eichen in Keez vom Eichensplintkäfer befallen sind, Eschen zurzeit vom Eschentriebsterben befallen werden und noch keine resistenten Sorten zur Verfügung stehen.

Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entwicklungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Freiflächen / Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb der unbebauten Freiflächen des Sondergebietes ein Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit trittverträglichen bodenanliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltene Schnittrassenfläche anzulegen. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.

Einerseits soll damit eine gestalterische Aufwertung des Ortsbildes (im Gegensatz zu monotonen Rasenflächen) erzielt werden und nach Möglichkeit innerorts ein insektenfreundliches Habitat erhalten bleiben. Andererseits soll durch die Vorgabe einer Bepflanzung mit niedriger Wuchshöhe die Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer im Bereich der Knotenpunkte an der Sternberger Straße (Zufahrt Lebensmittelmarkt sowie Schulstraße) sichergestellt werden.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto LUP-073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ in der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte“ 2.936 KFÄ zugeordnet.

Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Necheln, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgend werden die wesentlichsten Auswirkungen der vorliegenden Planung beschrieben und bewertet.

7.1 Auswirkungen

7.1.1 Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Der betreffende Bereich stellte nach gegenwärtigem Kenntnisstand ursprünglich eine slawische Siedlungsstätte mit Burg dar und wurde später vom Landadel bebaut. Gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V dürfen das Bodendenkmal und seine Umgebung aufgrund ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich nicht verändert werden. Es bedarf einer Vorprüfung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Fachbereich Archäologie). Vor diesem Hintergrund fand am 10.02.2023 ein Ortstermin mit der unteren sowie der oberen Denkmalschutzbehörde statt. Nach Angaben der Denkmalschutzbehörde ist aus historischen Karten (Wiebekingsche und Schmettausche Karten) ableitbar, dass der betreffende Bereich um die ursprünglich slawische Burg besiedelt war. Die Siedlungsstruktur ist auch in Verbindung mit heutigem Flurstückszuschnitt noch nachvollziehbar. Trotz Moor bzw. moorigen Böden im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes können archäologische Funde also nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die obere Denkmalschutzbehörde hat daraufhin eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m empfohlen, um weitergehende Erkenntnisse zu gewinnen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Ausführung und Umfang werden mit der oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Fachfirma erstellt anschließend eine Dokumentation, die durch obere Denkmalschutzbehörde für Abgabe einer fachlichen Stellungnahme ausgewertet wird. Die Ausführung der Sondagen muss dabei vor Baubeginn, aber nicht zwingend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da unabhängig vom Ergebnis der Sondagen eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch bautechnische Maßnahmen sicher vermieden werden und, sofern die Untersuchungen entsprechende archäologische Funde aufzeigen, eine Konfliktlösung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sind in der Baugenehmigung ggf. entsprechende Auflagen zu erteilen.

7.1.2 Einzelhandel

Mit der Festlegung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich grundsätzlich in relevanter Weise auf die städtebauliche Entwicklung auswirken. Als Grundzentrum ist Brüel Konzentrationspunkt für überörtliche Einrichtungen der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorge. Dem Einzelhandel kommt dabei eine Schlüsselfunktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu. Dementsprechend ist die Sicherung der Nahversorgung der Stadt sowie ihres Einzugsbereichs von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden. Die Stadt Brüel verfügt über kein Einzelhandelskonzept, dementsprechend wurde bisher kein Zentraler Versorgungsbereich definiert. Innerstädtisch, insbesondere im Bereich der Hauptverkehrsachse (Bundesstraße B 192), sind ein weiterer Lebensmittelmarkt, verschiedene Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Einrichtungen vorhanden. In den Gemeinden Weitendorf und Kühlen-Wendorf bestehen kleinere Einkaufsmöglichkeiten, darüber hinaus ist in der Stadt und ihrem Nahbereich aber keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden. Es ist daher nicht von negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand auszugehen. Umso mehr kommt der Stadt aber eine entscheidende Versorgungsfunktion für die Gemeinden ihres Nahbereichs zu. Diese Versorgungsfunktion wird durch die Ausweisung eines städtebaulich integrierten Standortes für den großflächigen Einzelhandel gestärkt. Mit der städtebaulichen Integration des Einzelhandelsstandortes dient die vorliegende Planung der Sicherung der

verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes auf dem seit über 20 Jahren brachliegenden Gelände des ehemaligen TiP-Marktes geschaffen. Somit kann einerseits ein langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden, andererseits gilt es, einen durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes eintretenden Leerstand am Standort der alten Wassermühle zu vermeiden. Diesbezüglich hat sich die Stadt Brühl intensiv mit potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Durch die integrierte Lage der Immobilie kommt grundsätzlich ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten in Frage. Aus Sicht der Stadt sollen die freiwerdenden Räumlichkeiten durch Betreutes Wohnen, kleinere Geschäfte oder Dienstleister nachgenutzt werden. Zuletzt hat ein in Norddeutschland aktives Getränkemarkt-Unternehmen konkretes Interesse bekundet, die Räumlichkeiten in der alten Wassermühle nach Umzug des Lebensmittelmarktes in den benachbarten Neubau nachzunutzen. Gegenwärtig ist daher kein Leerstand zu erwarten und es kann davon ausgegangen werden, dass eine Nachnutzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr. 8 erfolgt. Nach derzeitiger Sachlage hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber nur begrenzten Einfluss auf die Art der Nachnutzung.

7.1.3 Lärm

Aufgrund der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes (Einzelhandel/Nahversorger) ist grundsätzlich von einem immissionsschutzrelevanten Störgrad auszugehen, der sich auf benachbarte Nutzungen auswirken kann. Die nähere Umgebung ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben reinen Wohngebäuden befinden sich auch Wohngebäude mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld. Im Plangebiet wurde früher bereits ein Lebensmittelmarkt betrieben, so dass eine historisch gewachsene Gemengelage von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorliegt. Dem Trennungsgrundsatz (räumliche Trennung störender und schutzbedürftiger Nutzungen) kann hierbei nicht im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden, da im dicht bebauten städtischen Altstadtbereich hierfür keine entsprechenden ungenutzten Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung unter anderem die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) sowie die Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche (Integrationsgebot) zu berücksichtigen, die für eine Überplanung der Gemengelage sprechen. Bei Erhaltung der Gemengelagedarf jedoch die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden. Daher wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens gewerbliche Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht und beurteilt sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erarbeitet. Nachfolgend werden die Aussagen des Schallgutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

Die Beurteilung der von dem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Beurteilung der dem Betrieb zugeordneten Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgeländes erfolgte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Ein Bebauungsplan oder ein Flächennutzungsplan liegt für den untersuchten Bereich nicht vor. Nach Rücksprache mit der Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt eine Gemengelage gemäß Abschnitt 6.7 der TA Lärm vor. Zur Beurteilung der Immissionsgeräusche wurden für die angrenzende Bebauung die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt. Betrachtet wurden eine Betriebszeit des Lebensmittelmarktes von 6 Uhr bis 22 Uhr und eine Öffnungszeit von 7 Uhr bis 22 Uhr. Neben der Parkplatznutzung wurden der Lieferverkehr inklusive der Verladetätigkeiten sowie die Immissionen der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Es wurde ein durchgehender Tagesbetrieb mit hoher Kundenfrequenzierung gemäß Parkplatzlärmstudie angenommen.

Die Untersuchung der durch den geplanten Lebensmittelmarkt hervorgerufenen Zusatzbelastung in der benachbarten Wohnbebauung ergab am Tag von 6 Uhr bis 22 Uhr eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte können hierbei am Immissionsaufpunkt IAP 14 um 2 dB(A) überschritten werden. IAP 14 (Gebäude Sternberger Straße 3) grenzt direkt an die Ein- und Ausfahrt des geplanten Kundenparkplatzes an. Aufgrund der möglichen Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastung im Bereich der angrenzenden Bebauung notwendig. Eine zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendige Reduzierung der Immissionsbelastung durch die Ein- und Ausfahrt erfordern eine Abschirmung durch das Bestandsgebäude, Teile davon oder durch einen gleichwertigen Ersatz. Da die Bestandsgebäude des Neubaus abgerissen werden sollen, wurde die Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) berechnet. Unter Berücksichtigung der in nachfolgender Abbildung dargestellten Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Ein- und Ausfahrt werden die Immissionsrichtwerte am Tag an allen Immissionsaufpunkten durch den gewerblichen Betrieb des neuen Lebensmittelmarktes eingehalten.

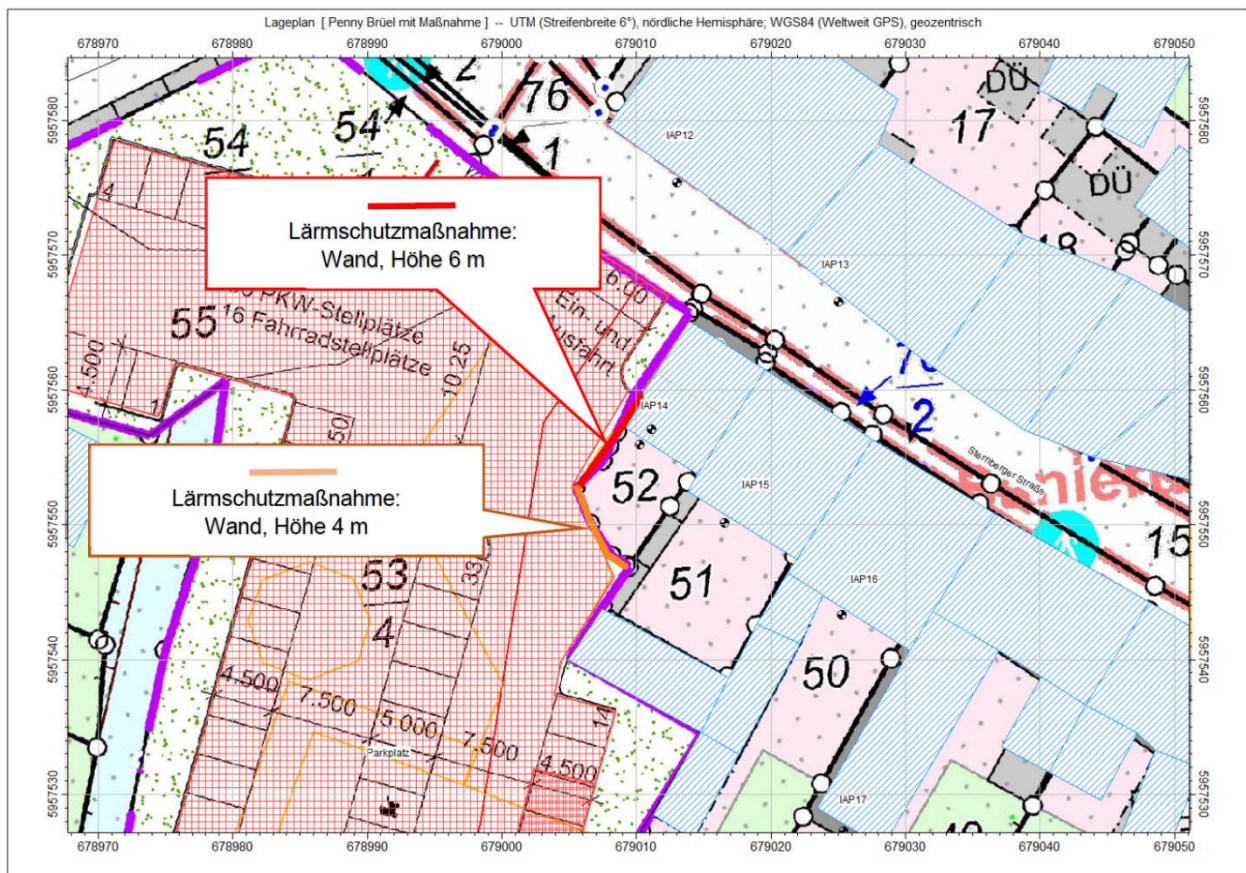


Abbildung: Darstellung möglicher Lärmschutzmaßnahmen

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, nach dem einzelne Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert in der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen, wird bei Betrieb der betrachteten Anlagen eingehalten.

Aufgrund von Öffnungszeiten bis 22 Uhr kann es vorkommen, dass Kunden und Mitarbeiter in der Nachtzeit nach 22 Uhr vom Parkplatz abfahren. Aufgrund der Betriebszeit ab 6 Uhr kann es ebenfalls vorkommen, dass Mitarbeiter bereits vor 6 Uhr auf das Grundstück fahren (Nachtstunde 5 bis 6 Uhr). Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.

Die zusätzlichen durch den Lebensmittelmarkt zu erwartenden Verkehrsgeräusche stellen aufgrund der bereits vorhandenen hohen Verkehrsdichte auf der Bundesstraße 192 (Sternberger Straße) keine zusätzliche Belastung gemäß 16. BImSchV dar.

Aus der vorhergehenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurden folgende schall-schutztechnische Forderungen abgeleitet:

Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:

Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schallleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schallleistung aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

- 2 x Wärmepumpe mit einer Schallleistung von je $L_{WA} = 78,5 \text{ dB(A)}$ und lärmreduzierter Betrieb in der Nachtzeit mit einer Schallleistung von je $L_{WA,Nacht} = 63,5 \text{ dB(A)}$.
- Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schallleistungspegel von $LWA = 75 \text{ dB(A)}$

Einkaufswagen und Sammelbox Einkaufswagen:

Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen. Die Sammelbox für die Einkaufswagen soll, wie bei Verbrauchermärkten in der Regel üblich, dreiseitig geschlossen sein und ein Dach aufweisen.

Bodenbelag Parkplatz:

Für die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes sind eine asphaltierte Oberfläche oder fugenlose Pflastersteine bzw. Pflastersteine mit Fugen $\leq 3 \text{ mm}$ einzuplanen.

Nachtanlieferung:

Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.

Betriebszeit / Öffnungszeit:

Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszulegen, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben, z.B. durch Begrenzung der Öffnungszeit bis 21:30 Uhr. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.

Schallschutzmaßnahme im Bereich der Ein- Ausfahrt an der Sternberger Straße:

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch am Gebäude Sternberger Straße 3 erfordern an der Grundstücksgrenze gemäß nachfolgender Abbildung eine Abschirmung durch Bestandsgebäude, Teilen davon oder durch einen gleichwertigen Ersatz. Eine nachträglich errichtete Lärmschutzwand sollte hierbei absorbierend ausgeführt werden. Die Ausführungen in Abschnitt 2.2.1 sind zu beachten (siehe auch vorige Abbildung zur Darstellung möglicher Lärmschutzmaßnahmen).

Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan nur im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen bzw. Anlagen (Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung; Flächen für besondere Lärmschutzanlagen oder -vorkehrungen; bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von Lärm) getroffen werden. Festsetzungen zum Einsatz von beweglichen Gütern oder Festsetzungen organisatorischer Art wie zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen und Mengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Dementsprechend werden die schallschutztechnischen Forderungen des Gutachtens teils als textliche Festsetzungen, teils als Hinweise zur Beachtung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in den Teil B-Text des Bebauungsplans integriert.

7.1.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Der motorisierte Kundenverkehr soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt an der Sternberger Straße (B 192) abgewickelt werden, für den Lieferverkehr ist eine Zufahrt an der Schulstraße im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Durch die Sondergebietsnutzung (Lebensmittelmarkt) ist zusätzlicher Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Trotz des zu erwartenden Zu- und Abflussverkehrs ist insbesondere auf der Bundesstraße ist die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Zur Bewertung der verkehrlichen Situation bzw. der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde daher ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem aktuelle Verkehrsmengen erfasst und die durch den geplanten Lebensmittelmarkt generierten Quell- und Zielverkehre berechnet wurden. Auf Grundlage dieser Prognosebelastungen erfolgte im Anschluss ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den derzeitigen Ausbauzustand der betreffenden Knotenpunkte (B 192/Anbindung Sondergebiet sowie B 192/Schulstraße) mit dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte als Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehren in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig sind. Auf der B 192 wird demnach die Verkehrsqualität der Stufe A (gemäß HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) erreicht. Die zulässige mittlere Wartezeit beträgt in der Qualitätsstufe A bis zu 10 Sekunden. Laut Prognose werden auf der B 192 für beide Fahrtrichtungen maximal 4 Sekunden erreicht. Aus dem Sondergebiet bzw. aus der Schulstraße heraus kann der Verkehr ebenfalls mit der Verkehrsqualität der Stufe A (Wartezeit max. 6-7 s) abgewickelt werden. Somit sind keine Rückstauerscheinungen zu erwarten, die den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B192 behindern.

Neben der Betrachtung der Leistungsfähigkeit wurden auch Aspekte der Verkehrssicherheit im Gutachten betrachtet. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der geplanten Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und der Schulstraße sowie der angrenzenden Fußgängerschutzanlage über die B192 herrscht in diesem Bereich ein erhöhtes Unfallrisiko. Im Verkehrsgutachten werden daher Maßnahmen empfohlen, um die Verkehrssicherheit und die Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen:

- Regelmäßiger Rückschnitt der Grünanlagen auf der Sichtachse zwischen neuer Penny-Anbindung und Schulstraße, um heranfahrende Kfz frühzeitig zu erkennen
- Anbringen von Sichtspiegeln bei abknickenden Straßen
- Einführung einer Tempo-30-Zone, besonders mit Hinblick auf die nahe Fußgängerschutzanlage

Die erste der obenstehenden Maßnahmen (regelmäßiger Rückschnitt der Grünanlagen) bezieht sich auf die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet und die vorhandene Grünfläche mit insgesamt 19 Bäumen. Im Rahmen der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ist jedoch ohnehin die Rodung der Bäume zugunsten der Herstellung der erforderlichen Kunden-Stellplätze vorgesehen, so dass so dass die bestehenden Sichtbehinderungen bzw. -einschränkungen beseitigt werden. Der Verkehrssicherheit bzw. der Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer wird darüber hinaus durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. So ist eine an den Kreuzungsbereich Sternberger Straße/Schulstraße grenzende Teilfläche des Sondergebietes mit einem Anpflanzgebot belegt, welches sichtbehindernde Bepflanzung ausschließt. Des Weiteren wird durch das Anpflanzgebot die Errichtung von baulichen Anlagen (mit Ausnahme eines Werbepylons) ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.5 und 4.8). Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Sie können aber nach Erfordernis bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Straßenbaulastträger beantragt werden.

7.1.5 Umweltbelange

Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

7.2 Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Auf das Plangebiet wirken daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen ein.

8. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 für die Reaktivierung eines Einzelhandelsstandorts vorgesehenen Flurstücke, befinden sich im Eigentum des Investors, der das Plangebiet erschließen wird. Zwischen Investor und Stadt wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 8 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorger“	ca. 5.891	98,4
Straßenverkehrsflächen	ca. 98	1,6
Geltungsbereich B-Plan Nr. 8	ca. 5.989	100

10. Hinweise

10.1 Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

10.2 Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.