Stadt Grevesmühlen
Stadtvertretung Grevesmühlen

Sitzung der Stadtvertretung Grevesmühlen, Nr: SI/12SV/2014/10

Sitzungstermin: Montag, 19.05.2014, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Luise-Reuter-Saal, Kirchplatz 5, 23936 Grevesmühlen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit	
2	Mitteilungen des Stadtpräsidenten	
3	Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Stadt Grevesmühlen	
4	Einwohnerfragestunde	
5	Bestätigung der Tagesordnung	
6	Billigung der Sitzungsniederschrift vom 28.04.2014	
7	Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Prof. Dr. Jörg Hacker	**VO/12SV/2014-443**
8	Vorschläge zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen	**VO/12SV/2014-428**
9	Abrisse im Blockbereich Gr. Seestraße; Überplanmäßige Auszahlung in Anlagen in Bau	**VO/12SV/2014-439**
10	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen "Einzelhandel am Bahnhof" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	**VO/12SV/2014-438**
11	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen hier: Aufstellungsbeschluss	**VO/12SV/2014-435**
12	Beschluss zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen	**VO/12SV/2014-436**
13	Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms; 1. Stufe der Beteiligung	**VO/12SV/2014-434**
14	Anfragen und Informationen der Stadtvertreter	

Nichtöffentlicher Teil

15	Abrisse im Blockbereich Gr. Seestraße; Auftragsvergabe	**VO/12SV/2014-440**
16	Verkauf des Flurstückes 226, Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen	**VO/12SV/2014-442**
17	Anfragen und Sonstiges	

Öffentlicher Teil

18 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-443** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt	Datum: 08.05.2014 Verfasser: Höft, Inka

Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Prof. Dr. Jörg Hacker

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
12.05.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
19.05.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung beschließt Herrn Prof. Dr. Jörg Hacker die Ehrenbürgerschaft der Stadt Grevesmühlen zu verleihen.

Sachverhalt:
Der Heimatverein Grevesmühlen e.V. stellte am 15.03.2014 den Antrag Herrn Prof. Dr. Jörg Hacker die Ehrenbürgerschaft der Stadt Grevesmühlen zu verleihen. Der Antrag wurde laut Ehrenbürgerschaftssatzung am 28.03.2014 bekannt gemacht. Die Einspruchsfrist endete am 28.04.2014 ohne, dass ein Einspruch eingegangen ist.
Der Bürgermeister empfiehlt der Stadtvertretung die Ehrenbürgerschaft an o.g. Person zu verleihen.
Die Verleihung soll im Rahmen des Bürgermeisterempfangs zum 20jährigen Stadtfest am 13.06.2014 stattfinden.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlage/n:
Antrag des Heimatvereins Grevesmühlen e.V.
Amtliche Bekanntmachung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Heimatverein Grevesmühlen e.V.
Kirchplatz 5 - 23936 Grevesmühlen
Telefon (03881) 71 17 80



Antrag zur Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Prof. Dr. Jörg Hacker seitens des Heimatvereins Grevesmühlen e. V.

Mit großer Freude haben die Mitglieder des Heimatvereins Grevesmühlen e. V. den Vorschlag des Bürgermeisters aufgenommen, Herrn Prof. Dr. Jörg Hacker die Ehrenbürgerschaft der Stadt Grevesmühlen zu verleihen. Wir, die Teilnehmer der Jahreshauptversammlung des Heimatvereins Grevesmühlen, begrüßen und unterstützen diesen Antrag.

Prof. Dr. Jörg Hacker ist als gebürtiger Grevesmühlener fest mit seiner Heimatstadt verbunden. Hier besuchte er u. a. die Schule, in der sich seit 2006 das Museums- und Vereinshaus befindet. Prof. Dr. Jörg Hacker wurde bereits am 18. November 1995 Mitglied des Heimatvereins Grevesmühlen, an dessen Wirken er aus der Ferne teilnahm. Mehrfach berichtete der Heimatverein in seinen Heimatheften ausführlich über diese Persönlichkeit, zuletzt im Heimatheft 1/2014. Bereits 2010 trug ihm der Heimatverein Grevesmühlen e. V. die Ehrenmitgliedschaft an, die er annahm.

Die Verleihung der Ehrenbürgerschaft seitens der Stadt Grevesmühlen erfolgte bisher einmalig 1906 nur an Kaufmann August Pelzer, der der Stadt das Grundstück für die damalige Knabenschule (heute Fritz-Reuter-Schule) und auch den Pelzerhain überließ. An ihn erinnert u. a. die Pelzerstraße.

Um die Verdienste von Prof. Dr. Jörg Hacker auflisten zu wollen, würden einige Seiten nicht ausreichen. So war er von 2008 bis 2010 Präsident des Robert-Koch-Instituts Berlin und ist seit 2010 Präsident der Deutschen Akademie der Wissenschaften Leopoldina in Halle/Saale. Zu seinen zahlreichen Auszeichnungen gehörten u. a. 2009 das Bundesverdienstkreuz der Bundesrepublik Deutschland, 2010 die Honorarprofessur an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald und der 2012 verliehene Bayerische Maximiliansorden für Wissenschaft und Kunst.

Neben seiner Promotion an der Martin-Luther-Universität in Halle/Saale (1979) und seiner Habilitation an der Universität Würzburg (1986) wirkte er als Gastprofessor und erhielt Ehrenpromotionen der Universitäten Umea/Schweden (2002), Pecs/Ungarn (2004), Hyderabad/Indien (2009) und Tel Aviv/Israel (2012). Hinzu kommen 16 verliehene Mitglied- und Ehrenmitgliedschaften an weltweit agierenden Wissenschaftlichen Gesellschaften und Einrichtungen.

Den Höhepunkt der wissenschaftlichen Laufbahn von Prof. Dr. rer. nat. Hacker bildet seine 2013 erfolgte Berufung in den von UN-Generalsekretär Ban Ki-moon gebildeten Beirat aus unterschiedlichen Fachgebieten der Bereiche Wissenschaft, Forschung und Technologie.

Die Stadt Grevesmühlen kann stolz auf Prof. Dr. rer. nat. Jörg Hacker sein. Der Verleihung der Ehrenbürgerschaft kann aus vollem Herzen zugestimmt werden, denn die Verdienste von Prof. Dr. Jörg Hacker dienen nicht nur dem Gemeinwohl in seiner Heimatstadt Grevesmühlen. Mit der Verleihung der Ehrenbürgerschaft würde die Stadt Grevesmühlen auch das weltweite Wirken von Prof. Dr. rer. nat. Jörg Hacker anerkennen.

Im Namen der Mitglieder des Heimatvereins Grevesmühlen

Grevesmühlen, 15. März 2014

Eckart Redersborg, 1. Vorsitzender



OZ 28.03.2014

LOKALANZEIGEN

Handwerk & Gewerbe

Bauschlosserei - Metallbau
Norbert Duwe seit 1956

zugel. Schweißbetrieb nach DIN 188 00 Teil7 (MAG; E; WIG)

- Treppen, Balkone, Geländer, Zäune, Tore
- Stahlbau, Blecharbeiten, Edelstahl-, Aluminium- und Messingarbeiten
- Komplettlösungen in Verbindung mit Holz, Glas, Naturstein und Kunststoff
- Sektional-, Roll-, Garagen- und Schiebetore mit E-Antrieb
- Reparaturarbeiten und Individualarbeiten

Badstüberbruch 26, B 105, 23936 Grevesmühlen
Tel. 0 38 81/71 11 86, Fax 0 38 81/71 92 02, info@bauschlosserei-duwe.de

Handel

Tiermarkt

Wenn es um Geflügel geht, nicht verzagen, Ludger Förster fragen!

Großer Geflügel- und Futtermittelverkauf am Samstag, 29. 3. 2014

Erstklassiges Geflügel in großer Auswahl zu äußerst günstigen Preisen (z. B. Broiler, 4 Wo., nur 2,80 €), 6 versch. Sorten legereife Junghennen, Enten, Gänse, Puten, Perlhühner. Ab 20 Stück Sonderrabatt oder frei Hof. (Alle Tiere mit Impfattest).

7.45	Schönberg, Volkshaus	11.25	Rüting, Bush.
8.00	Selmsdorf, Wiggers Speisek.	11.45	Naschendorf, Wendeplatz
8.20	Dassow, Am Schwimmbad	12.15	Börzow, Bush.
8.40	Mallentin, Konsum	12.25	Gostorf, Bush.
9.00	Klütz, Bahnhof	12.55	Grundshagen, Bush.
9.20	Kalkhorst, Konsum	13.05	Elmenhorst, Bush.
9.30	Ronkendorf, Bush.	13.10	Warnkenhagen, Bush.
9.40	Roggenstorf, Bush.	13.15	Brook, Bush.
9.50	Damshagen, Bush.	13.40	Harkensee, Bush.
10.00	Warnow, Bush.	13.45	Pötenitz
10.15	Groß Walmstorf, Bush.	14.25	Grieben, Bush.
10.30	Grevesmühlen, Güterbhf.	14.35	Menzendorf, Bush.
10.40	Upahl, Bush.	14.50	Niendorf, Bush.
10.50	Testorf, Bush.	15.00	Resdorf, Bush.
11.00	Testorf-Steinfort, Bush.	15.10	Lüdersdorf, Bush.
11.15	Schildberg, Bush.	15.15	Herrnburg, Feuerw.

Geflügelhof Förster, Tel. 0 52 58/42 03 oder 01 71/8 97 86 67

Legereife Junghennen

Montag, 31.03.2014

Überzeugen Sie sich von der erstklassigen Qualität

7.30	Lüdersdorf, Heidehof	9.30	Damshagen, Konsum
7.45	Selmsdorf, Feuerwehr	9.50	Roggenstorf, Bush.
8.00	Schönberg, Güterbhf.	10.00	Mallentin, Konsum
8.20	Dassow, Penny	10.15	Börzow, Bush.
8.45	Harkensee, Kuhstall	10.30	Grevesmühl., Bush.
9.00	Kalkhorst, Konsum	10.50	Upahl, Bush.
9.15	Klütz, Bahnhof	11.00	Testorf, Bush.

Geflügelhof **DOEHRING**
23560 Lübeck-Wulfsdorf, Tel. 04 51/5 18 98

Dienstleis

FÜR

Verstopfungsbes
Zweckverband Grev
Bestattungen
Abendfrieden, Tag u
Schlüssel-Notdie
Hunsicker .....
Störungsaufnahm
E.DIS/Stadtwerke G
3,9 ct/min; Mobilfu
Störungsaufnahm
Gasversorgung Grev
Störungsaufnahm
Stadtwerke Grevesn
Containerdienst
Spedition Burchardt
Autonotdienst
Auto Team .....
Fahrdienst
Fahrdienst des DRK
Häusliche Alten- u
TO HUS GmbH, Herr

Amtliche Bekanntmachungen

Stadt Grevesmühlen

Amtliche Bekanntmachung

Der Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen beabsichtigt, der Stadtvertretung die Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Herrn Professor Dr. Dr. h.c. mult. Jörg Hacker vorzuschlagen.

Jörg Hacker ist 1952 in Grevesmühlen geboren, 1970 beendete er mit dem Abitur an der Erweiterten Oberschule in Grevesmühlen seine Schulzeit und ging zum Studium der Biologie nach Halle (Saale). Seit 2010 ist er Präsident der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina, Halle (Saale). Er ist seit 2013 der deutsche Berater von UN Generalsekretär Ban Ki Moon in einem Wissenschaftsrat mit internationaler Besetzung.

Der Heimatverein Grevesmühlen e.V. hat sich in seiner Mitgliederversammlung am 15. März 2014 für die Verleihung einer Ehrenbürgerschaft ausgesprochen, um das weltweite Wirken von Prof. Dr. Hacker auch für seine Heimatstadt anzuerkennen. Die Begründung des Heimatvereins befindet sich auf der Homepage der Stadt Grevesmühlen www.grevesmuehlen.de.

Vom Tage der Bekanntmachung an sind die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Grevesmühlen aufgerufen, innerhalb von vier Wochen zusätzliche Begründungen beziehungsweise Einwände geltend zu machen. Die Begründungen oder Einwände sind zu belegen und an den Bürgermeister gerichtet einzureichen.

Der Bürgermeister



Erhalten Sie ein Stück Heimat.

„Kirchen sind kulturelles Allgemeingut. Sie gehören uns allen, so wie uns eine Kantate von Bach gehört. Kirchen waren immer geistiger und kultureller Mittelpunkt vieler Generationen. Und dies soll auch in Zukunft so bleiben."

Prof. Anne-Sophie Mutter

Unterstützen auch Sie die Stiftung KiBa!

Spendenkonto-Nr. 55 50
BLZ 520 604 10 · EKK Kassel
Stichwort: FAM

STIFTUNG KIBA
Stiftung zur Bewahrung kirchlicher Baudenkmäler in Deutschland
Herrenhäuser Str. 12 · 30419 Hannover

Beilagenhi

Bitte beach
heute in





he und Geschenke
eburtstag
r Familie, Freunden und
ken.
ı das Team vom
Weck für die tolle Musik.
Elke Sternkiker
Schönberg, im März 2014

a Astrid!
Wege sagen,
ch zu haben.
, geschätzt
ch ersetzt.
ine Bitte -
er Mitte.
m Geburtstag.
Christian & Gabi
Mariella
z 2014

'HDAY.
!



red

OZ-Geschenk-Abo!
381 38303015 (Es gilt der nationale Tarif, entsprechend Ihres Festnetz- oder Mobilfunkanbieters)

Schenken!

OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind

aume fällt,
: dieser Welt.
ir traurig Abschied

Danksagung

Wir danken allen die sich in stiller Trauer mit uns

Hans

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-428** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt	Datum: 08.04.2014 Verfasser: Höft, Inka

Vorschläge zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.05.2014	Kultur- und Sozialausschuss Stadt Grevesmühlen Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung beschließt

- Herrn Nobert Poschadel
- Herrn Jürgen Bühring
- Frau Renate Martens

für die geleisteten, ehrenamtlichen Tätigkeiten in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen einzutragen.

Sachverhalt:
Die Leistungen der vorgeschlagenen Personen wurden erbracht für:

- Verein „Unser Freibad e.V.“ und Diakonie Grevesmühlen
- Schulförderverein der Grundschule „Fritz Reuter e.V.“
- Organisation des Straßenfestes Langer Steinschlag

Finanzielle Auswirkungen:
- keine

Anlage/n:
- Antrag Norbert Poschadel
- Antrag Jürgen Bühring
- Antrag Renate Martens

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

ERLEDIGT AM 08. APR. 2014

Formular der Stadt Grevesmühlen zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt für ehrenamtliche Tätigkeiten.

Hiermit beantragen wir den Eintrag in das Ehrenbuch

für Frau/Herrn NORBERT POSCHADEL

wohnhaft in 23936 GREVESMÜHLEN Str./Hausnummer AM WASSERTURM

Beschreibung der geleisteten ehrenamtlichen Tätigkeit(en) in Kurzform:
Herr Poschadel leistet über seine Ausbildung hinaus im Freibad der Stadt unzählig viele Arbeitsstunden. Sein ehrenamtliches Engagement sorgt mit dafür dass das Bad im ordnungsgemäßen Zustand erhalten und wieder sehr von der Bevölkerung angenommen wird. Außerdem hält er über ehrenamtl. Tätigkeiten Verbindungen zur Diakonie und fördert dies sportl. Betätigungen von behinderten Kindern u. Jugendlichen (z.B. Schwimmübungen, Sportfestveranstaltungen usw.)

Die Leistung(en) wurde(n) erbracht für [Name(n) und Anschrift(en)):
VEREIN „UNSER FREIBAD e.V."
DIAKONIE GREVESMÜHLEN

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnen
1. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
Wehr, Mario An der Töpt 16, 23936 Grevesmühlen

Unterschrift Wehr

2. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
BÜHRING, JÜRGEN, GERBERHOF 2, 23936 GREVESMÜHLEN

Unterschrift Jürgen Büring

3. Der Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift) Schönfeldt, Hans-Joachim, 23936 Wakenitz, Dorfstr. 23/6, 03884/712180

Die/der durch diesen Antrag Auszuzeichnende und der/die Entgegennehmer/in der ehrenamtlichen Leistung(en), bestätigen durch ihre Unterschriften, mit der Antragstellung und im Falle des Eintrags in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen mit dessen Veröffentlichung in vollem Umfang einverstanden zu sein.

Unterschrift des/der Auszuzeichnenden:

Unterschrift(en) der/des Entgegennehmer/s der ehrenamtlichen Leistungen(en)[2]:

FÜR DEN FREIBADVEREIN e.V. JÜRGEN BÜHRING (VORS.)
MARIO WEHR (KASSENWART)

Grevesmühlen, d. 1.4.2014

Unterschrift des Antragstellers

Erläuterungen:
*) Die Angabe der Telefonnummer erfolgt freiwillig und hat keinen Einfluss auf die Entscheidung der Stadtvertretung über die Eintragung in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen.

[2]) Handelt es sich bei den Entgegennehmern der ehrenamtlichen Leistung um natürliche Personen, ist es erforderlich, dass alle, die mit einer Veröffentlichung einverstanden sind, dies mit ihrer Unterschrift bestätigen. Ist der/die Entgegennehmer/in eine juristische Person, ist das Einverständnis durch deren Vertreter mit dessen Unterschrift zu erklären.

ERLEDIGT AM 08. APR. 2014

Formular der Stadt Grevesmühlen zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt für ehrenamtliche Tätigkeiten.

Hiermit beantragen wir den Eintrag in das Ehrenbuch

für Frau/Herrn Jürgen Bühring

wohnhaft in Grevesmühlen Str./Hausnummer Gerberhof 2

Beschreibung der geleisteten ehrenamtlichen Tätigkeit(en) in Kurzform:
Herr Bühring ist stellv. Vorsitzender des Schulfördervereins der Grundschule „Fritz Reuter" und arbeitet maßgeblich und konzentriert nach Arbeitsplan für das Wohl der Schule. Obwohl seine Kinder schon lange nicht mehr die Schule besuchen, trifft er sich regelmäßig mit den Schulleitern, allen Veranstaltungen im Kindertag-fest, Fritz-Reuter-Jedenfüer, Schulfahrten, Einschulungen und Arbeitseinsätze im Schulgarten.

Die Leistung(en) wurde(n) erbracht für [Name(n) und Anschrift(en)):
Grundschule „Fritz Reuter" in Grevesmühlen über den Schulförderverein

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnen
1. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
Kodanek, Andrea
23936 Grevesmühlen, Klützer Str. 8a

Unterschrift A. Kodanek

2. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
Ralf Bendiks
23936 Grevesmühlen, Str. d. Friedens 34

Unterschrift

3. Der Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift) Haus-/. Schaufeldt-, 23936 Wokern/2,
03881/ 712180

Die/der durch diesen Antrag Auszuzeichnende und der/die Entgegennehmer/in der ehrenamtlichen Leistung(en), bestätigen durch ihre Unterschriften, mit der Antragstellung und im Falle des Eintrags in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen mit dessen Veröffentlichung in vollem Umfang einverstanden zu sein.

Unterschrift des/der Auszuzeichnenden:

Jürgen Bürkmann

Unterschrift(en) der/des Entgegennehmer/s der ehrenamtlichen Leistungen(en)[2]:

3. 1. und 2. (Fr. Kodanek als Schulleiterin und Hr. Bendiks als stellv. Schulleiter)

Grevesmühlen, d. 24.3.2014

H.-J. Schaffeldt

Unterschrift des Antragstellers

Erläuterungen:

*) Die Angabe der Telefonnummer erfolgt freiwillig und hat keinen Einfluss auf die Entscheidung der Stadtvertretung über die Eintragung in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen.

[2]) Handelt es sich bei den Entgegennehmern der ehrenamtlichen Leistung um natürliche Personen, ist es erforderlich, dass alle, die mit einer Veröffentlichung einverstanden sind, dies mit ihrer Unterschrift bestätigen. Ist der/die Entgegennehmer/in eine juristische Person, ist das Einverständnis durch deren Vertreter mit dessen Unterschrift zu erklären.

DE 7.4.14

Formular der Stadt Grevesmühlen zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt für ehrenamtliche Tätigkeiten.

Hiermit beantragen wir den Eintrag in das Ehrenbuch

für Frau/~~Herrn~~ Renate Martens

wohnhaft in Grevesmühlen Str./Hausnummer A-Bebel-Str-24

Beschreibung der geleisteten ehrenamtlichen Tätigkeit(en) in Kurzform:

Es geht um das Engagement welches R. Martens zeigt bei der Organisation des Straßenfestes „Am Langen Steinschlag". Dieses gibtes kommendes Jahr 2015 10 Jahre. Einladungen schreiben, Zusammenkünfte zu organisieren, liegen in ihrer Hand. Ebenso wann die Ehrenmitglieder mit ihren Frauen sich treffen wie Kaffee Klatsch, Radtour, Rabs ausfahrt, od. Weihnachten. die Organisation liegt bei ihr.

Die Leistung(en) wurde(n) erbracht für [Name(n) und Anschrift(en)):

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnen
1. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
Tokranuit Rosny An der Trift 10 23936 Grevesmühlen

Unterschrift

2. (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift)
Rosdal Sandra AWT 44 23936 Grevesmühlen

Unterschrift Rosdal

3. Der Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer* in Blockschrift) Roland Poschadel
Langer Steinschlag 12 23936 GVM

Die/der durch diesen Antrag Auszuzeichnende und der/die Entgegennehmer/in der ehrenamtlichen Leistung(en), bestätigen durch ihre Unterschriften, mit der Antragstellung und im Falle des Eintrags in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen mit dessen Veröffentlichung in vollem Umfang einverstanden zu sein.

Unterschrift des/der Auszuzeichnenden:

Martens

Unterschrift(en) der/des Entgegennehmer/s der ehrenamtlichen Leistungen(en)[2]:

Grevesmühlen, d. 10.4.2014

Poschadel

Unterschrift des Antragstellers

Erläuterungen:

*) Die Angabe der Telefonnummer erfolgt freiwillig und hat keinen Einfluss auf die Entscheidung der Stadtvertretung über die Eintragung in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen.

[2]) Handelt es sich bei den Entgegennehmern der ehrenamtlichen Leistung um natürliche Personen, ist es erforderlich, dass alle, die mit einer Veröffentlichung einverstanden sind, dies mit ihrer Unterschrift bestätigen. Ist der/die Entgegennehmer/in eine juristische Person, ist das Einverständnis durch deren Vertreter mit dessen Unterschrift zu erklären.

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	**VO/12SV/2014-439**
	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Federführender Geschäftsbereich:	Datum:	05.05.2014
Bauamt	Verfasser:	Herr Lars Prahler

Abrisse im Blockbereich Gr. Seestraße; Überplanmäßige Auszahlung in Anlagen in Bau

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
12.05.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
19.05.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Doie Stadtvertretung stimmt der überplanmäßigen Auszahlung in Anlagen im Bau für die Abrissarbeiten im Blockbereich Große Seestraße i.H.v. 190.000 € zu.

Sachverhalt:

Im Maßnahmenprogramm 2014 und im Haushaltsplan 2014 für das Sondervermögen „Altstadt2 waren die Abrissarbeiten im Blockbereich Große Seestraße mit einer Auszahlung von 250 T€ enthalten. Die nunmehr vorliegende Ausschreibung ergibt jedoch ein Kostenvolumen von 440 T€ inklusive Baunebenkosten und zusätzlicher Leistungen. Wie es zu dieser erheblichen Kostensteigerung gekommen ist, wird vom Sanierungsträger wie folgt begründet ..:

Begründung des Sanierungsträgers gemäß Mail vom 05.05.2014:

im Zusammenhang mit unserem Vergabevorschlag v. 30.05.2014 zum Abbruchvorhaben Blockbereich Gr. Seestr. und der Kostenentwicklung seit Beschlussfassung des Maßnahmenprogramms 2014 in 2013 teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundlage der Beschlussfassung zu diesem Vorhaben bildete die erste Kostenberechnung der Architektin Hentschel mit Stand 04/2013 mit 250 T€ (BK: 220 T€ +Baunebenkosten). Im Zuge der weiteren planerischen Vorbereitung bis zur Ausschreibung (Stand 03/2014) ergaben diverse LV-Anpassungen (zusätzliche Leistungen), so dass sich der letzte Stand der Kostenberechnung auf ca. 317 T€ zzgl. Baunebenkosten belief. Mit dem vorliegenden Ausschreibungsergebnis erhöhte sich der Ansatz der letzten Kostenberechnung um nochmals ca. 20%. Inklusive der BNK ergibt sich mit dem Ausschreibungsergebnis nunmehr ein Gesamtkostenstand von 440 T€ (BK+BNK).

Hierzu ist zu ergänzen, dass die zusätzlichen Leistungen insbesondere Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden beinhalten, die unmittelbar an den abzureißenden Gebäuden Werkstatt Gr. Seestraße, Behrensgang 1 und Große Seestraße 15 angrenzen (ca. 57 T€ brutto). Zudem ergeben sich Mehrleistungen dadurch, dass im Nachgang zum Abriss eine provisorische Herrichtung des Areals mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen wird, um bis zum Abschuss der Neugestaltung des Areals zu einem späteren Zeitpunkt die Flächen als Anwohnerstellplatzanlage nutzen zu können (ca. 76 T€ brutto). Zudem ist mit den Anwohnern vereinbart worden, dass die durch den Abriss frei zugänglich gewordenen Hofbereich mit Zäunen und zu den Straßen mit Sichtschutzwänden versehen werden (ca. 31 T€ brutto).

Diese zusätzlichen Leistungen sind zum einen zwingend erforderlich für den Erhalt der angrenzenden Wohnbebauung. Zum anderen sind diese Leistungen als Vorgriff auf spätere Ausbauarbeiten in diesem Areal zu sehen.

Zudem ist nicht zu erwarten, dass bei einer erneuten Ausschreibung nennenswert günstigere Ausschreibungsergebnisse mit gleichem Inhalt erzielt werden.

Zu einer möglichen Gegenfinanzierung führt der Sanierungsträger weiter aus ..:

Die Finanzierung für das Vorhaben inkl. der Kostenanpassungen im Rahmen der Kostenberechnung und der Kostenerhöhung im Zuge der Ausschreibung (+190 T€) wird durch das Sondervermögen „Altstadt“ wie folgt abgesichert:

A 1. Maßnahmen der Vorbereitung: Minderausgaben	*- 9 T€*
A 2.1 Bodenordnung: Minderausgaben	*- 20 T€*
A 2.3 Freilegung: Wegfall pauschale Abrisskosten	*- 50 T€*
A 2.4.1 K.-Liebknecht-Platz: Minderausgaben´	*- 53 T€*
A 3.3.1 Begrenzung Budget kleinteil. Maßnahmen auf 200 T€	*- 58 T€*
Summe:	***190 T€***

Zudem wird intensiv an der Erhöhung der Einnahmen gearbeitet (Grundstücksverkäufe). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Investitionsabsicherung über die Kassenkreditlinie des Sondervermögens.

Leitbild 2: Grevesmühlen – wachsende Stadt!
Projekt 15: Entkernung der Wohnquartiere in der Altstadt

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind im Sachverhalt ausführlich erläutert. Die Änderungen würden im Nachtragshaushalt aufgenommen werden.

Anlage/n:

Keine

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-438** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 29.04.2014 Verfasser: G. Matschke

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen "Einzelhandel am Bahnhof" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.05.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
12.05.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
19.05.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:
1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt die vorliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Stadt Grevesmühlen und der dazugehörigen Begründung. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

3. Die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung werden für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Stadt gibt das Ergebnis der Vorprüfung mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Der Bürgermeister wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange beauftragt.

Sachverhalt:
Der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2013 das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ eingeleitet. Ziel der Stad ist es bereits seit langem das Gebiet am Bahnhof für Einheimische und Touristen attraktiver zu gestalten. Beabsichtigt ist neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände (-Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen-) auch die Verlagerung eines Markant Marktes und Aldi-Discounter in den Planbereich.
Auf einer Fläche von 2,4 ha soll ein Nahversorgungzentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 2680 qm entstehen.
Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.
Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr.18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 erfüllt. Somit ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte.
Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Die wesentlichen Gründe hierfür sind nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalles:

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalles liegt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis bei.
Bei einer durchgeführten faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlichen Prüfung wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG die artenschutzrechtliche Belange ermittelt und fachgerecht geprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Die Fachbeitrag (AFB) liegt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis bei.

Planungskonzeption:
Im Einzelnen wird im Bebauungsplan entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Am Bahnhof im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt, damit hier ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm und ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm errichtet werden können. Die verkehrliche Erschließung soll zukünftig für Kfz-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr von der Gebhardstraße bzw. Gebhardweg aus erfolgen. Die Aussagen bzw. Forderungen der vorliegenden Gutachten (Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Altlastengutachten) sind bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt worden.

Weiteres Verfahren:
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.
Nach dem Entwurfsbeschluss werden die Entwürfe des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie und der Begründung, die artenschutzrechtlichen Prüfung, die Prüfung des Einzelfalls .... zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.
Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken (Stellungnahmen) von Jedermann vorgebracht werden, über die die Stadtvertreter im Rahmen der Abwägung zu entscheiden haben. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden.

Information zum Einfluss der Entscheidung auf Leitbilder:
Leitbild 1: Entwicklung des Bahnhofes und des Bahnhofsumfeldes (Schlüsselprojekt).

Finanzielle Auswirkungen:

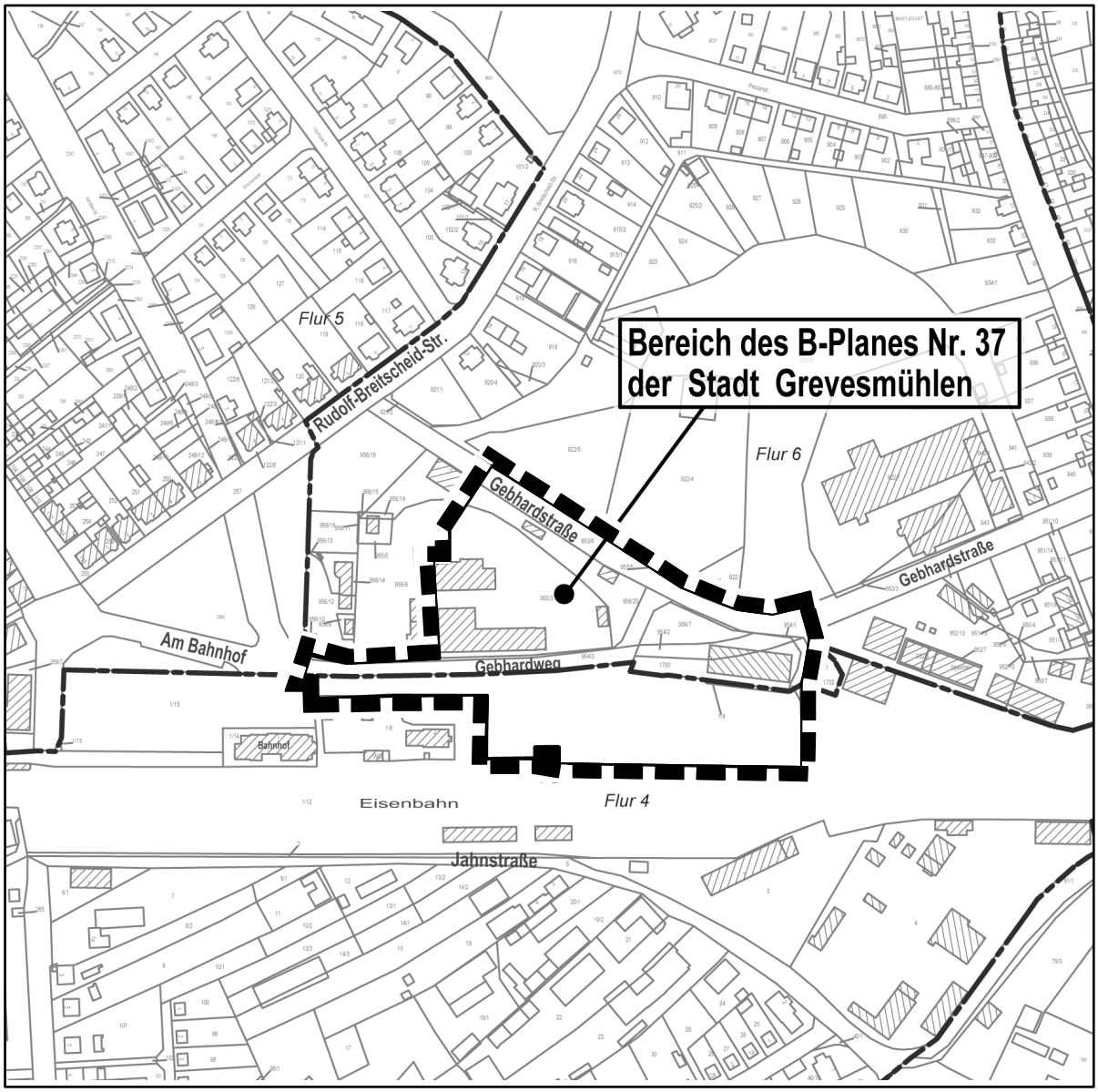
Anlage/n:
- Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung am ..... nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "EINZELHANDEL AM BAHNHOF" DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG / TEIL A

SO / NVZ	I
0,8	a
GF_{max} 4730 qm	
OK 9,0 m	
TH 6,0 m	

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
- Nahversorgungszentrum - (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GF_{max}	maximale Geschoßfläche
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
OK	Oberkante Hauptgebäude über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich



Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

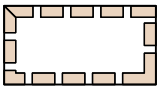


Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünfläche / Parkanlage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Umgrenzung für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)



Stellplätze



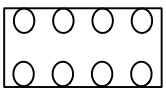
Pendlerstellplätze

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)



Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume, anzupflanzen

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Bäume, zu erhalten

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

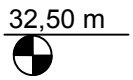


Einzeldenkmal (Baudenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



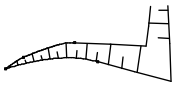
Höhenbezugspunkt z.B. 32,50 m üHN

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

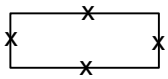
955/3 Flurstücksnummer

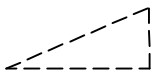

vorhandene Böschung / Mauer

33.18 Höhenangabe in Meter üHN

D 32.61 vorhandener Schacht


Baum künftig fortfallend


Gebäude künftig fortfallend

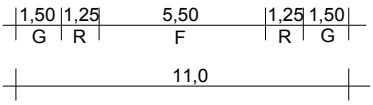

Sichtdreieck

3,0 Vermaßungen alle Angaben in Meter

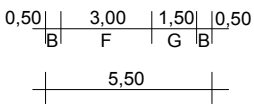
Leitungen unterirdisch, künftig fortfallend

STRASSENPROFILE M. 1 : 250

Schnitt A-A (Gebhardstraße)



Schnitt B-B (Planstraße Zufahrtsweg)



B - Bankett
G - Gehweg
F - Fahrbahn
R - Radweg

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm.

Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (150 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste sh. Punkt IV /7. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (100 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Bäcker bis zu einer Fläche von 180 qm zulässig .

1.2 Eigenständige Drogeriemärkte sind unzulässig.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die dem Gebiet dienenden Lager-einrichtungen (Lagerflächen/ Lagerräume) zulässig.

1.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind zwei Werbepylone, die dem Gebiet dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu 0,9 überschritten werden.

<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe ist bis zu 20 % über der nach den Fest- setzungen des Bebauungsplanes zulässigen Geschossfläche aber nur bis zur maximalen Gebäudehöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses undum bis zu 2,00 m ausnahms- weise zulässig.

2.5 Werbeanlagen dürfen die zulässige Oberkante nicht überschreiten. Abweichend davon sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die nördliche Baugrenze mit Überdachungen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden.

4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die zulässigen Werbepylonen außerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nach § 12 BaNVO mit der Zweckbestimmung Pendler-Stellplätze nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Auf den mit Pflanzbindung ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen, ausgenommen Fahnenmasten und Hinweisschilder, im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Vom Gebhardweg ist nur eine Einfahrt zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Der Gebhardweg ist innerhalb des Plangebietes zu asphaltieren.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtliehen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des "maßgeblichen Außenlärmpegels" für die Gesamtlärmimmissionen. Der maßgebliche Außenlärmpegel von Verkehrsgeräuschen ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag, wobei auf die berechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schalleinfall gekennzeichneten Bauteile bei einwirkenden Linienschallquellen. Nach DIN 4109 ergeben sich in Abhängigkeit der maßgeblichen Gesamt-Außenlärmpegel unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart folgende Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. R'w.res der Außenbauteile:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)l	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Die Nachweise über ausreichenden Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

---

1) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der konkrete Bezugspunkt wird in der Planzeichnung mit 32 ,50 m über HN festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von zwei Werbepylonen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

1.2 Werbeanlagen auf dem Gebäude dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

III. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-
Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Bäume 2. Ordnung-
Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis) ,
Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),

Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul 's Scarlet').
Schwarz- Erle (Ainus glutinosa).

Sträucher
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus) ,
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus),
Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

1.2 Fur die festgesetzten Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden.

1.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der westlichen Plangebietsgrenze ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu bepflanzen. Die Fläche ist parkartig zu gestalten und mit mindestens einer Einzelbaumpflanzung (ein Baum 1.Ordnung) pro 200 qm zu bepflanzen.

1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze sind mit Gehölzen in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,00 m zu bepflanzen. Als Abgrenzung zu den Anlagen der Deutschen Bahn sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände und in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" angrenzend an die Gebhardstraße ist mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste unter III.1.1 zu nutzen.

1.6 Pro 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend vorfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten, vor Befahren zu schützenden Baumscheiben muss 1,5 x 1,5 m sein. Die konkreten Baumstandorte innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen in der Ausführungsplanung festgelegt werden.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

2.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfl.che mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im westlichen Plangeltungsbereich sind die vorhandenen mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bau- Und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2. Bodenschutz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzesgenannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BundesBodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-YorkStr. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes
Die Anlieferungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.

6. Artenschutzrechtliche Belange

6.1 CEF-Maßnahmen
Fledermäuse - Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Fiachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

6.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/ Reptilien - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien - Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhardweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse - Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstubenbzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

6.3 Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen
Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben.
Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren Nerstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 cbm je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädateren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien
Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.
Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

7. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühlener Liste)
Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"Zentrenrelevante" Sortimente		"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	
Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren[1] (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke[2]	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel (nur Hardware / spartenspezifische Angebote[3])
Heimtextilien		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung
Fahrräder und Zubehör		

[1] Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig
[2] Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich
[3] Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiten, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen" anzuwenden.

Für notwendigen Beeinträchtigung bzw. Rodung von geschützten Einzelbäumen sind entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde einzureichen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von geschützten Einzelbäumen sind die von der Behörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zu leisten durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Stadt Grevesmühlen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof “

April 2014

Architektur + Stadtplanung

Baum Beims GbR

Begründung
gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Ursprüngliches Baurecht 4
1.3 Planungserfordernis 4
1.4 Planungsziel 5
1.5 Standort 6
1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen 6
1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte 7
1.5.3 Sonstige Planungsalternativen 8
2 ANGABEN ZUM BESTAND 8
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8
2.2 Strukturen und Nutzungen 9
2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 9
2.4 Wasserschutzgebiet 9
3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGE 10
3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände 10
3.1.1 Ziele der Raumordnung 10
3.1.2 Flächennutzugsplan 12
3.1.3 Landschaftsplan 12
3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen 12
3.2 Andere beachtliche Tatbestände 14
3.2.1 Denkmalschutz 14
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen 15
3.2.3 Baumschutzsatzung 15
3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG 15
3.2.5 Artenschutz 16
3.2.6 Gender Mainstreaming 16
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 16
3.3.1 Schalltechnische Untersuchung 16
3.3.2 Verkehrsuntersuchung 17
4 PLANUNGSKONZEPT 19
4.1 Art der baulichen Nutzung 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 20

4.4 Stellplatzflächen 20
4.5 Verkehrsflächen 21
4.6 Ver- und Entsorgung 21
5 LÄRMIMMISSIONEN 22
6 GRÜNFLÄCHEN 22
6.1 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes 22

Anlagen:

A1: Wirkungsanalyse für geplanntes Nahversorgungszentrum_*Stand Mai 2013*

A 2: Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG_*Stand September 2013*

A 3: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzfachrechtlicher Fachbeitrag_*Stand August 2013*

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Planungsanlass

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 37 ist ein Antrag des Vorhabenträgers Langness GmbH & Co.KG mit dem Ziel der Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant, Am Lustgarten 1 und des Discounters Aldi aus dem Grünen Weg 30 an einen gemeinsamen Standort am Bahnhof, der über die Gebhardstraße erschlossen werden soll.

Grundlage für den Antrag bildet eine Planstudie, die durch zeichnerische Darstellung die Planungsziele definiert. Die Planungsziele sind die Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant und des Discounters Aldi. Das Nahversorgungszentrum soll eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm aufweisen. Hinzu kommen die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze und Erschließungsanlagen. Zusätzlich sollen ca. 20 Pendlerparkplätze errichtet werden, die ein geordnetes Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

1.2 Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der Eisenbahnstrecke 1122 Lübeck – Strasburg, im Bereich km 36,685 bis im 36,740 links der Bahn.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück wurde gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) mit Bescheid des Eisenbahn- Bundesamtes, Außenstelle Hamburg / Schwerin vom 23.10.2013, Geschäftszeichen 57140-571pf/008#018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Auf den freigestellten Flächen befinden/befanden sich Bahnbetriebsanlagen wie Ladestraße, Gleise, Rampen, Güterschuppen.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn – Bundesamt auf die kommunale Zuständigkeit übertragen wird.

1.3 Planungserfordernis

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine integrierte Bereichsentwicklung, die den oben genannten Zielsetzungen gerecht wird, zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Areal ist hinsichtlich Größe, Lage, Umfang, Nutzung und Baustruktur als sogenannter „unbeplanter Innenbereich“ zu bezeichnen. Es ist unabdingbar einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Denn die beabsichtigten Nutzungen sind mit bestehenden Baurechten nicht vereinbar. Die städtebaulichen Ziele, die mit der neuen Planung verfolgt werden, sind anders gelagert, als die bisherigen Nutzungen des Gebietes. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den örtlichen Verkehrsflächen, als auch die Regelungen zur äußeren und inneren Erschließung des Planbereiches sind insgesamt erstmalig und neu zu fixieren. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der in seinem Geltungsbereich an die Stelle bisheriger

Rechtsnormen (in diesem Fall gewidmete Bahnanlagen als Fachplanungsrecht) tritt, ist durchaus planerisch der Regelfall, wenn - wie vorliegend - ein städtebauliches Leitbild grundlegend neu formuliert wird und die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebsbezwecken veranlasst ist.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der geplanten Bauflächen unter Berücksichtigung der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, zur Klärung der Erschließung sowie der gesamtstädtischen Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

1.4 Planungsziel

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt seit langem das Gebiet am Bahnhof für Einheimische und Touristen attraktiver zu gestalten. Dazu gehört neben der Sanierung des Bahnhofsgebäudes auch die Gestaltung eines ansprechenden Bahnhofsumfeldes. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände hat dabei oberste Priorität. Während westlich der Bahnhofsstraße auf einer Brachfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 12 in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden ist, bleibt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs mit den baufälligen Gebäuden und mit Altlasten belasteten Böden ein Problemfall. Es wurde für dieses Gelände ein Investor gesucht der bereit ist, die Flächen zu sanieren, nach heutigen Standards neu zu erschließen und in ansprechender Weise zu bebauen. Der Güterbahnhof soll für Ankommende und Abreisende zu einem "Aushängeschild" für die Stadt werden und Stellplätze für Pendler bieten. Darüber hinaus soll die Nahversorgung der Wohngebiete in Bahnhofsnähe, insbesondere der Südstadt, verbessert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Bahnhof vorgesehen. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung, Erweiterung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter aus der Stadt Grevesmühlen.

Der Aldi-Markt will seinen Standort aus dem Gewerbegebiet „Grüner Weg“ an den Bahnhofsstandort verlagern und der Markant-Markt beabsichtigt seinen Standort aus dem zentralen Versorgungsbereich in der Wismarschen Straße an den Bahnhofsstandort zu verlagern. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes am Bahnhof würde nach gutachterlicher Einschätzung die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden und der Anbieter Markant könnte in der Stadt Grevesmühlen verbleiben, da unabhängig von der Entwicklung des Standortes am Bahnhof, der jetzige Standort des Markant-Marktes geschlossen wurde. Am Standort bieten sich nach Prüfung durch die Vorhabenträger, dem Eigentümer und anderwertige Projektentwickler sowie den Einzelhandelsgutachter keine Möglichkeiten einer Anhebung des Standards an die heutigen Anforderungen.

Es sollen somit folgende Nutzungen im Plangebiet etabliert werden:

- ein Verbrauchermarkt "Markant" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m²
- ein Discounter "Aldi" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²
- eine kleinteilige Verbindungszone mit maximal 180 m² große Fläche für Bäcker,
- Errichtung eines Kundenparkplatzes für Kunden-Stellplätze mit der Anbindung an die Gebhardstraße,
- Errichtung von 20 Pendler-Parkplätzen in unmittelbarer Bahnhofsnähe zur Entlastung des Bahnhofsvorplatzes

Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zweifach an die Gebhardstraße. Im Laufe des Planverfahrens ist eine zusätzliche Anbindung nur als Zufahrt vom Bahnhof her betrachtet und untersucht worden.

Der gewählte Standort kann in der vorgesehenen Größenordnung städtebaulich verträglich in das Siedlungsgefüge der Stadt Grevesmühlen integriert werden.

Die Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen haben auf ihrer Sitzung am 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.5 Standort

Der Vorhabenstandort befindet sind innerhalb der Ortslage Grevesmühlen, östlich des Bahnhofes. Im Süden wird das Areal von der Bahntrasse und im Norden vom Verlauf der Gebhardstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke, die sich noch im Besitz der Stadt Grevesmühlen befinden. Es besteht bereits ein beurkundeter Kaufvertrag, der unter der auflösenden Bedingungen abgeschlossen wurde, dass das geplante Vorhaben umsetzbar wird.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Im nördlichen Areal sind derzeit gewerbliche Nutzungen ansässig; der südliche Abschnitt umfasst ein brach liegendes Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, das im November 2012 von der Stadt Grevesmühlen für eine Neuentwicklung von der Deutschen Bahn erworben wurde. Das restliche Umfeld ist durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, dort sind Extra Bau & Hobby sowie der Zoo- und der Futtermittelanbieter Tierhaus Landhof ansässig. Nördlich und westlich schließen sich teils gewerblich genutzte, teils brach liegende Grundstücke sowie der ZOB an. Im Süden stellen die Bahnanlagen eine Barriere dar. Die nächstliegenden Wohnbebauungen befinden sich entlang der Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt) sowie in der Bahnhofsvorstadt (ca. 250 m) sowie direkt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Wohnhaus, Gebhardweg 1.

Der Standort ist per Pkw gut anfahrbar. In das innerstädtische Verkehrsgerüst ist er über die Gebhardstraße und den Gebhardweg eingebunden, die als Verbindungsglieder zwischen Schweriner Straße im Osten (L 02) und Bahnhofstraße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen fungieren. Über die Bahnhofstraße, die jenseits des Bahnübergangs in Richtung Süden als Rehnaer Straße fortgeführt ist, wird die Südstadt erschlossen.

Die neu ausgebaute Gebhardstraße ist zweistreifig trassiert mit begleitendem Fußweg sowie Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, der Gebhardweg präsentiert sich derzeit stark sanierungsbedürftig mit Kopfsteinpflaster, soll im Zuge der Projektumsetzung jedoch verlegt und somit modernisiert werden.

Der Standort ist derzeit alles in allem als relativ introvertiert zu klassifizieren; er liegt jedoch zwischen dem gut frequentierten Verkehrsknoten Bahnhof/ZOB und der L 02 und verfügt insofern über Entwicklungspotenzial. Zudem besteht eine Einzelhandelsvorprägung durch die östlich benachbarten Märkte in der Gebhardstraße.

1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen

Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut. Demgegenüber

weisen der Bereich südlich der Bahnstraße sowie die Ortsteile Wotenitz, Questin und Büttlingen seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie den Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt.

Das Projektvorhaben beinhaltet in der im Einzelhandelskonzept untersuchten Variante die Ansiedlung eines Markant Verbrauchermarktes und Aldi Discounters, wobei sich Aldi und Markant aus ihren mit Objektmängeln behafteten Bestandsgebäuden im Grünen Weg bzw. der Innenstadt an den Projektstandort verlagern werden. Im Zuge der Neuentwicklung könnte die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden (obwohl die fußläufige Erschließung dorthin durch die Bahntrasse weiterhin nicht optimal ist).

Die Betreiber Markant und Aldi können sich am neuen Standort in marktgerechten Objektbedingungen zukunftsfähig positionieren. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (s. Kap. 4.4.5) muss eine Nachnutzung des dann leer fallenden Aldi-Objektes für Lebensmitteleinzelhandel sowie sonstige innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Als Standortalternativen für die beabsichtigte Ansiedlung des Nahversorgers sind innerhalb der Stadt Grevesmühlen sowie in deren Umfeld verschiedene Bereiche durch das Einzelhandelskonzept geprüft worden.

Vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Standortanforderungen bezüglich der Funktion sowie der erforderlichen Dimensionierung sind keine o.g. Standorte für großflächigen Einzelhandel geeignet. Die Flächen sind aufgrund der Größe nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in der erforderlichen Dimensionierung zu nutzen. Außerdem wären Konflikte zu der bestehenden Wohnbebauung einschließlich ihrer Freiflächen zu erwarten.

Das Einzelhandelskonzept unterstreicht, dass in absehbarer Zeit kaum zusätzliche Flächenpotenziale mit ausgesprochener Einzelhandelseignung in der Innenstadt aktivierbar sind. Gewisse Reserven resultieren aus der Wiederbelebung von Leerständen, wobei es sich jedoch mit Ausnahme des Markant-Marktes ausschließlich um kleinteilige Einheiten handelt. Der bislang genutzte Standort des Einzelhandelsunternehmens Markant ist aufgrund der Größe und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sowie der schwierigen Anlieferungs- und Verkehrssituation nicht für ein Nahversorgungsunternehmen in der wirtschaftlich erforderlichen Dimensionierung zu entwickeln. Insofern weist die Innenstadt derzeit nur bedingt kurzfristig aktivierbare marktgängige Flächen mittlerer Größe (>100qm) auf, wie sie von filialisierenden Konzepten nachgefragt werden. In Einzelfällen wäre insoweit auch die Möglichkeit der Flächenzusammenlegung kleinerer Einheiten zu prüfen.

Als grundsätzliche Standortalternative zur Innenstadt kommen Flächen unmittelbar am Bahnhof Grevesmühlen in Betracht. Das Vorhabengebiet weist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit auf.

1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte

Die Entwicklungsplanung aus dem Jahr 2010 sieht für den Bereich nördlich und östlich des Bahnhofsgebäudes unter der Bezeichnung „Quartier Am Bahnhof“ u.a. Flächen für Gewerbe, Wohnen sowie einen neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz vor.

Für die Stadt kommt dem Areal städtebaulich und infrastrukturell eine besondere Rolle zu. Es bildet einen wesentlichen Eingangsbereich für Gäste der Stadt, einen der meist frequentierten öffentlichen Bereiche und städtebaulich das Zentrum der angrenzenden Bahnhofsvorstadt und der Südstadt. Derzeitig ist das Erscheinungsbild aber nicht zufriedenstellend und die Funktionalität zu gering.

Die zentrale Lage innerhalb Grevesmühlens sowie die gute fußläufige Erreichbarkeit vor allem für Bus- und Bahnpassagiere sind die wesentlichen Vorteile des Standortes. Die Nutzung als Gewerbe- und Wohnstandort ließ sich in letzten Jahren aber wegen der hohen

Kosten für die Herrichtung der Flächen nicht realisieren. Eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken kann auch wegen der Nähe zu den Gleisen der Deutschen Bahn nicht Gegenstand der Planung sein. Der Bereich des Vorhabengebietes ist wegen der hiermit verbundenen Lärmemissionen nur für weniger sensible Nutzungen geeignet.

Das Angebot der Investoren, bestehende Einzelhandelsbetriebe hierher zu verlagern gestattet es, in absehbarer Zeit die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das „Quartier Am Bahnhof“ zu einem attraktiven Eingangsbereich für die Stadt umzugestalten, der neben Handel und Gastronomie auch Pendlerparkplätze enthält.

Für den gewählten Standort und damit gegen eine andere Fläche, etwa in der Innenstadt, wo keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung stehen oder innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Grevesmühlen, spricht damit noch ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Grund: Von der Ansiedlung eines Nahversorgungsbereiches ist hier ein wesentlicher Impuls für die geplante weitere Entwicklung des Bahnhofbereiches zu erwarten. Gleichzeitig wird sich eine Siedlungserweiterung im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers auch positiv auf dessen langfristige Funktion und Existenz auswirken. Derartige Synergieeffekte sind in ansonsten in ihrer baulichen Entwicklung bereits weitestgehend abgeschlossenen Gebieten nicht gegeben.

Grundsätzliche Nutzungsalternativen bestehen nicht. Da die Plangebietsflächen brach liegen, scheidet eine Weiterführung bestehender Nutzungen aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Bahnanlagen dargestellt und somit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

1.5.3 Sonstige Planungsalternativen

Den städtebaulichen Vorgaben für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 ging ein umfangreicher Diskussions- und Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin, der Stadt Grevesmühlen, den Stadtvertretern sowie der Öffentlichkeit voraus. Als Alternative zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof wurde die Bebauung des Sparkassenplatzes geprüft. Es hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die Alternative „Sparkassenplatz“ nicht realisierbar ist.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich Planungsalternativen grundsätzlicher Art nicht.

2 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Südwesten der Stadt Grevesmühlen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Gebhardstraße,die im Bereich des Planvorhabens integriert ist,
Im Osten: durch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes

Im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn
Im Westen: durch die vorhandenen Großbaumbestand, das Wohnhaus und eine denkmalgeschützte Grünfläche.

Das Plangebiet in der Gemarkung Grevesmühlen umfasst eine Fläche von 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der zuvor beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1/19, Flur 4 und die Flurstücke 953/6 (tw.), 953/5(tw.), 954/1, 954/2, 955/3 (tw.), 956/7, 956/20 (tw.) und 1700, 1701(tw.) der Flur 6.

2.2 Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur: Der *Gebäudebestand* reicht vom Container bzw. Garagen über zahlreiche eingeschossige Gewerbegebäude bis hin zu entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegende großflächige Gebäude des Güterbahnhofes. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 1940er bis 1970er Jahren. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mehrere Gebäude stehen seit Jahren leer. Es ist der vollständige Abbruch der Gebäude vorgesehen.

Die *Nutzungsstruktur* ist ebenso heterogen: Prägend sind besonders kleine und mittlere Lagerhallen bzw. Garagen sowie KFZ-Werkstätten. Entlang der Gebhardstraße befinden sich kleine Wohngebäude und mehrere Wohncontainer der Obdachlosenunterkunft.

Heterogen geprägt ist auch die *Grundstückssituation*: Neben der Grundstücksparzellen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es im westlichen und südlichen Teil vergleichsweise große Grundstücke.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Eigentum der Stadt.

Die *Topographie* des Geländes weist Höhendifferenzen auf: Im Bereich der Gebhardstraße liegt mit 30,63 über HN der tiefste Punkt; von dort steigt das Gelände nach Süden an, der höchste Punkt des Plangebietes an der Kurve der Genhardweges liegt mit einer Höhe von ca. 33.31 über HN ca. 2,7 m über dem tiefsten Punkt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen vorhanden.

2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Gebhardstraße und den westlich angrenzenden Gebhardweg erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich durch die vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt werden.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGE

3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplanung (LEP) sowie im Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ist dargelegt. Danach ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Lebensmittel-Verbrauchermarkt Markant und Lebensmitteldiscounter Aldi haben bereits im Bestand eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt Grevesmühlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zielen daher darauf ab, der Märkte durch das Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten langfristig am Standort „Grevesmühlen“ zu sichern. Die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum kommt mit der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen Gemeinderaum ihrer Aufgabe nach, die grundzentrale Versorgung in ihren Teilräumen zu gewährleisten. Damit entspricht sie dem im Abschnitt 3.1.2. des LEP („Daseinversorge“) formulierte Ziel, demnach zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Dabei zielt die Planung insbesondere auch auf folgende Ziele ab: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung einer bestehenden Einzelhandelssituation handelt, ist die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Ziele der Raumordnung gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im besiedelten Bereich. In dem RREP WM wird als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Der Standort verfügt über ein dichter besiedeltes fußläufiges Umfeld und kann aus der Südstadt gut fußläufig und /oder per Rad aufgesucht werden. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

Das geplante Nahversorgungszentrum liegt an einem städtebaulich **integrierten Standort**. Durch den geplanten Standorttausch mit einem Am Lustgarten 1 bestehenden Lebensmittelmarkt (Markant) bzw. an der Ortsumgehung liegenden Lebensmitteldiscounter Aldi und an den hier in Rede stehenden Planstandort eröffnen sich hingegen vielschichtige neue Planungsperspektiven. Ein Flächentausch kann daher eine hervorragende städtebauliche Alternative mit positiven Synergieeffekten (u.a. insbesondere Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Südstadt, Revitalisierung einer Gewerbebrache, Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schließung von Baulücken etc.) sein.

Anlässlich der beabsichtigten Einzelhandelsplanung wurde vor der förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Um die raumordnerische Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung des Markant Marktes und Aldi-Discounters zu überprüfen, wurde durch die BulwienGesa AG im Jahr 2013 eine **Auswirkungsanalyse** für Einzelhandelsgroßprojekte in Grevesmühlen durchgeführt.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass in Grevesmühlen eine Erweiterung der Lebensmittelver-

kaufsflächen um insgesamt von bis zu ca. 1.200 qm (für Objektanpassungen) möglich und gleichwohl noch ausreichend tragfähig ist, weil

- es sich nicht um Neuansiedlungen sondern die Verlagerung bereits bestehender Betriebe handelt. Der Mehrumsatz im Vergleich zur Ausgangslage ist mit niedrigeren Flächenproduktivitäten behaftet - im Einzelhandel gilt üblicherweise die Regel abnehmender Skalenerträge, d. h. bei Flächenerweiterungen fällt der Umsatzzuwachs in aller Regel unterproportional zum Flächenzuwachs aus. Grund hierfür ist u. a , dass das Sortiment nicht proportional zur Verkaufsfläche ausgeweitet wird (bei Aldi bleibt es z. B. konstant) und ein Teil der zusätzlichen Fläche für breitere Gänge, niedrigere Regale usw. verwendet wird. Dadurch wird der Markt attraktiver und erzielt einen höheren Umsatz, jedoch in aller Regel nicht in dem Maße, in dem die Fläche erhöht wird. Bei Supermärkten wird das Sortiment vertieft, d. h. je Produkt und Warengruppe kann anschließend eine größere Auswahl angeboten werden. Bei einer Sortimentsvertiefung werden Produkte mit niedrigerer Umschlagshäufigkeit als das bereits vorhandene Standardsortiment aufgenommen, so dass auch dieser Effekt tendenziell zu sinkenden Flächenerträgen führt.
- Betreiber und Investor deckungsgleich sind und durch die Vermietung des Aldi-Marktes das operative Geschäft durch Mieterträge gestützt werden kann. Der Markt kann daher auch bei einer erwarteten unterdurchschnittlichen Flächenauslastung nachhaltig wirtschaftlich betrieben werden (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 97).

Die mit der Projektentwicklung verbundenen lokalen Verdrängungswirkungen wurden im Rahmen der in das Einzelhandelskonzept eingebetteten Wirkungsanalyse überprüft. Nach Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt - welcher in erheblicher Konkurrenz zur Innenstadt gestanden hätte (Rossmann ist dort ein wichtiger Ankerbetrieb) - sind die vom Markant/Aldi-Verbund ausgehenden Verdrängungswirkungen mit Umverteilungsquoten von max. -9 % gering bis mäßig und dürften vom übrigen Nahversorgungsnetz aufgefangen werden können.

Im Einzelnen:

- Zur Innenstadt besteht ein nennenswertes Wettbewerbsverhältnis nur im Lebensmittelhandel. Nach Schließung und Verlagerung des Markant-Marktes geht ein Teil seiner bisherigen Umsätze auf die übrigen Anbieter über. Die zusätzlichen Belastungseffekte des Standortes Gebhardstraße neutralisieren diesen Effekt zwar, führen darüber hinaus jedoch nicht zu nennenswerten weiteren Belastungen. Es soll daher eine Nachnutzung des Altobjektes durch einen „frequenzbringenden Anker“ mit überörtlicher Ausstrahlung angestrebt werden.
- Stadtteil-Nahversorgung in der Kernstadt:

  Überschneidungen der Nahbereiche bestehen v. a. mit Netto in der Wismarschen Straße sowie nachgeordnet mit Sky und Lidl. Hier sowie auch an den städtebaulich nicht hinreichend integrierten und insofern nicht geschützten Standorten Marktkauf, Norma und Penny sind Umverteilungswirkungen in einer Spannweite von etwa -5 % bis max. -9 % zu erwarten. Da Netto, Lidl und Sky jeweils wettbewerbsfähig aufgestellt sind, ist mit einer Ausdünnung im siedlungsintegrierten Netz nicht zu rechnen. Der vergleichsweise nahe gelegene Netto-Markt in der Wismarschen Straße könnte durch das Planvorhaben selbst im Falle eines (unwahrscheinlichen) Marktaustritts fußläufig ersetzt werden und auch die übrigen Standorte weisen durch überlappende Nahbereiche jeweils fußläufige Einkaufsalternativen auf (vgl. die Einzelergebnisse im Einzelhandelskonzept Seite 105 bis 108), so dass auch im unwahrscheinlichen Worst Case eines einzelnen projektinduzierten Marktaustritts keine Verschlechterung der Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen zu erwarten ist. Sie wird im Gegenteil durch das Planvorhaben deutlich gestärkt, in dem

- eine langjährige Deckungslücke in der südlichen Kernstadt geschlossen,

- mit der Aldi-Verlagerung ein wichtiger und gesamtstädtisch ausstrahlender Anbieter aus einer randständigen Gewerbegebietslage an einen voll integrierten Standort zurückverlagert wird und
- mit der Verlagerung des Markant-Marktes auch südlich der B 105 in Kernstadtlage ein fußläufig erreichbares Lebensmittel-Vollsortiment verfügbar wird (Marktkauf und Sky sind jeweils im Norden der Stadt angesiedelt).

Mit der Entwicklung des Standortverbunds an der Gebhardstraße sind die Tragfähigkeitsreserven in der Nahversorgung Grevesmühlens auf absehbare Zeit weitestgehend absorbiert. Das Einzelhandelskonzept trägt dem Rechnung, indem es empfiehlt

– von einer Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten Abstand zu nehmen sowie
– den aufzugebenden Aldi-Standort Grüner Weg auf geeignete Weise z.B. durch eingetragene Grunddienstbarkeit für eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt oder für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Dies ist möglich, da Aldi dort selbst Eigentümer ist.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Sie dienen dem Ausbau der zentralen Versorgung und damit der Stärkung des Mittelzentrums Grevesmühlen.

3.1.2 Flächennutzugsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grevesmühlen aus dem Jahr 1996 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen aus.

Der anzusiedelnde Verbrauchermarkt fällt unter den Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und ist daher planungsrechtlich ausschließlich in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig. Die Schaffung eines derartigen Baugebiets entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen vom 4. Mai 2009 stellt für das Plangebiet bestehende Bebauung – gewerbliche Baufläche dar.

3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen

Seit Oktober 2003 liegt ein Einzelhandelsgutachten für das Stadtgebiet vor. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten wurde das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und am 10.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit verfügt Grevesmühlen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum am Standort „Am Bahnhof“. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der stadtspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Grevesmühlen. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das städtische Zentrenkonzept und die Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen ist das Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches am Bahnhof. Dorthin sollen in der Stadt bereits ansässige Betriebe verlagert werden. Verdrängungswirkungen werden durch das Einbringen ihres bisherigen Umsatzes gegenüber einer echten Neuansiedlung erheblich reduziert.

Im Fazit verbessert die Planung die Nahversorgung im Stadtgebiet erheblich. Aldi wird künftig wieder siedlungsintegriert situiert sein und den Bewohnern der südlichen Wohnquartiere kann künftig eine attraktive wohnungsnahe und auch fußläufige Nahversorgung angeboten werden. Dadurch dürften auch bestehende Einkaufsorientierungen vornehmlich von Haushalten aus der Südstadt in das weitere Umland reduziert werden, was potenziell dem gesamten Handel in der Stadt zugute kommt. Die direkten Belastungswirkungen auf die Innenstadt sind hingegen bei einem Verzicht auf den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt gering.

Es sei noch einmal daran erinnert, dass Markant in seiner derzeitigen Verfassung keinen nenneswerten Beitrag zur Attraktivierung und Außenwirkung der Innenstadt leistet und dass dieser Markt unabhängig von der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof an seinem jetziger Standort geschlossen werden wird.

Folgendes Konzept ist aus Gutachtersicht verträglich und wird zur Umsetzung empfohlen:

- Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10% (150 qm) oder je Sortiment max. 100 qm für branchenübliche zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente;
- Verlagerung (Aldi) Discountmarkt mit zu 1.000 qm VKF

  Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10 % (100 qm) Für zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente.
- Konzessionärszone mit max. 180 qm VKF für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistern. Zentrenrelevante Kernsortimente dürfen darin auf max. 100 qm VKF angeboten werden. Aktuell geplant sind: Backshop, Blumenshop, Frisör; mithin keine zentrenrelevanten Branchen. Allerdings gelten für diesen Standort dieselben Empfehlungen wir für integrierte Standorte im übrigen Stadtgebiet auch - zentrenrelevante Kernsortimente wären also ggf. bis 100 qm VKF zulässig.
- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich möglich. "Zentrenrelevante" Randsortimente sind auf maximal 10 % der VKF bzw. max. 100 qm je Einzelsortiment zu begrenzen.
- Der Standort Rehnaer Straße (ehemals Lidl und Schlecker, derzeit leer stehend) ist für Einzelhandel bzw. für eine Verbesserung der Nahversorgung der Südstadt grundsätzlich wenig geeignet, weil er aufgrund der verkehrlich recht isolierten Lage, dem begrenzten Einwohnerpotenzial und den Schrankenschließzeiten des Bahnübergangs und somit reduzierter Strahlkraft gehandicapt ist. Nicht von ungefähr ist der Standort deshalb seit längerem vakant. Nach Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof bietet der Standort künftig erst recht keine wirtschaftlichen Entwicklungschancen für die Nahversorgung. Zudem dürften die Tragfähigkeitsspielräume in Grevesmühlen danach ausgeschöpft sein. Faktisch wäre der Standort insoweit einer anderen, evtl. gewerblichen oder Wohnnutzung zuzuführen.

Wirkungsanalyse

Um belastbar abschätzen zu können, ob das Planvorhaben städtebaulich schutzwürdige Einzelhandelsbereiche beeinträchtigen kann, ist eine Wirkungsanalyse durchgeführt worden. Dieser Analyse wurde das von der Vorhabenträgerin in ihrem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzungskonzept mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm zugrunde gelegt.

Da die Kaufkraft in Grevesmühlen begrenzt ist, steht die Frage der Umsatzumverteilung im Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind von der Umsatzumverteilung vor allem die Wettbewerber des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels in Grevesmühlen betroffen.

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in Grevesmühlen (vor allem bei den systemgleichen Anbietern) bei den Solitärstandorten erreicht. Dort entstehen max. 9 % Umsatzverlagerung durch die Ansiedlung des Projekts. Aber auch an allen anderen Standorten entstehen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine städtebaulich schädlichen Umsatzumlenkungen, die über den Abwägungsschwellenwert von 10 % hinausgehen.

Fazit:

Die Ansiedlung des Nahversorgungzentrums mit einer Gesamtfläche von 2.500 qm kann als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Die Bauleitplanung fügt sich konsistent in die Inhalte und Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes ein und dient damit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgungsstrukturen in Grevesmühlen wurden in der Wirkungsanalyse dargelegt. Sowohl die Nahversorgungsstandorte in Innenstadt als auch andere Nachversorgungsstandorte sind nicht gefährdet.

Die Wirkungsanalyse befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Nahversorgung als verträglich zu bewerten.

Die fußläufige erreichbare Nahversorgung der Innenstadtbewohner ist auch im Falle einer Markant-Verlagerung durch Kloppenburg und den Frischemarkt Boost im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie durch den Sky-Markt im ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich „Sky/Kik“ gesichert.

Das prioritäre Ziel der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die Südstadt lässt sich mit dem geplanten Planvorhaben erreichen. Zudem wird der bisher randständige Aldi-Discounter an einen Standort inmitten der Kernstadt verlagert und somit städtebaulich integriert.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevesmühlen.

3.2 Andere beachtliche Tatbestände

3.2.1 Denkmalschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fund stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch wer den Verzögerungen der Baumaßnah-

men vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).“

Der im Plangebiet vorhandene Altbestand an Gebäuden ist abzureißen. Dazu gehören folgende Gebäude:

- die ehemalige Kfz-Werkstatt mit Nebengebäuden auf dem Flurstück 955/3 der Flur 6 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Schreiben des Landkreises NWM zur Anzeige zum Abriss vom 12.03.2013) sowie das Nebengebäude auf dem Flurstück (keine Abrissgenehmigung notwendig)
- das unter Denkmalschutz stehende Güterabfertigungsgebäude auf dem Flurstück 1/12 der Flur 4 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Abrissgenehmigung des Landkreises NWM vom 01.07.2013) sowie auf dem zuvor genannten Flurstück vorhandenes Nebengebäude (keine Abrissgenehmigung/Anzeige erforderlich).

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren haben die Stadt Grevesmühlen und der Vorhabenträger gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Im Jahr 2009 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Gelände der KFZ - Werkstätten durch das Sachverständigenbüro Sietan, Hagenow durchgeführt. Zur Feststellung des Gefährdungspotentials wurden durch den Auftragnehmer Recherchen der regionalen und lokalen geologischen und hydrologischen Verhältnisse sowie der historischen Nutzung vorgenommen, 5 Rammkernsondierungen durchgeführt und 10 Bodenproben entnommen und untersucht. Unter der Voraussetzung der Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung wurde überwiegend ein geringes Gefährdungspotential festgestellt. Im nördlichen Bereich der Liegenschaft liegt jedoch ein lokal begrenzter Mineralölkohlenwasserstoffschaden vor. Es wurden bevorzugt längerkettige Kohlenwasserstoffe, vermutlich hervorgerufen durch Motor- und Schmieröle, festgestellt. Das Ausmass der Kontamination wurde damals nicht untersucht. Auf Grundlage weiterführender Detailuntersuchung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Kiel im Jahr 2013 wurden fundierte Aussagen über Kontaminationsumfang getroffen. Aufgrund der Aussage der Gutachten liegt keine Altlast mit Auswirkungen auf eine künftige gewerbliche Nutzung vor. Dieses wurde durch zuständige Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewertet. Mit den Schreiben vom 05.09.2013 hat die zuständige untere Behörde bestätigt, dass eine Sanierung des Altschadens nicht erforderlich ist. Die Bestätigung gilt unter dem Vorbehalt, dass eine Grundstücksnutzung erfolgt, bei denen eine Gefährdung von Schutzgütern nicht anzunehmen ist. Bei der vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche oder vergleichbarer Nutzung ist dies der Fall. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzung ist eine erneute Bewertung der Gefährdung erforderlich.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung vom 24. Juli 2002.

3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht das Erfordernis, bezüglich der beabsichtigten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine Überprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Es handelt sich um eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls, die nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG durchzuführen ist, wenn ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr angesiedelt werden soll.

Diese Vorprüfung wurde 2013 vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, durchgeführt und kommt zu dem Schluss, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet als umweltverträglich einzustufen ist. Zu dieser Einschätzung tragen der Standort des Vorhabens inmitten der Ortslage sowie die Vorbelastung des Standortes durch Altlasten bei. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.2.5 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist im August 2013 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind eine faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum überplanten Bereich erstellt worden. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt und erfolgte nach fachlichen Gesichtspunkten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Hierzu zählen insbesondere die Neuanlage von Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin sowie Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofes oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

3.2.6 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine Vorstehendes berücksichtigende Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Die städtebauliche Konzeption für das Nahversorgungszentrum sieht eine benutzerfreundliche Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und vorgelagerten Stellplätze vor. Die Anlieferung soll separiert vom Kundenverkehr geführt werden. Sämtliche Zugänge werden barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen werden offen und frei von Angsträumen gestaltet.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsadern (Rudolf-Breitscheid-Straße, Gebhardstraße und Bahnstraße) sowie von gewerblichen Nutzungen. Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen insgesamt auf das Plangebiet einwirken oder auch durch die Planung selbst erzeugt werden, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachtlich untersucht. Im Bebauungsplan werden dann bei Erfordernis die entsprechenden Regelungen zu treffen zu sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Von IBS, Mölln, wurde 2013 eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, in der die vo-

raussichtlichen Schallquellen, die beim Betrieb des Verbrauchermarktes auftreten, untersucht wurden. Dies sind neben den Kundenparkplätzen und mit den Lärmquellen Pkw und Einkaufswagen vor allem die Anlieferung durch Lkw. Angaben über stationäre Lärmquellen (Haustechnik) liegen derzeit noch nicht vor. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, kann die von der genauen Nutzung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängige Schallemission eines zulässigen Vorhabens auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend geklärt werden.

Die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm) sind im Plangebiet auch unabhängig von der Aufstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Die bestehenden Regelungen reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicherzustellen. Der Nachweis der Verträglichkeit ist dabei im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die festgesetzte Einzelhandelsnutzung durchaus mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich und das Problem der Schallemission in dieser Nachbarschaft lösbar ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Schallemissionen mit allen Nutzungen in der Umgebung verträglich sind, wenn bestimmte Vorgaben eingehalten werden. Hierzu spricht das Gutachten Empfehlungen aus (z. B. Ausschluss der Lkw-Anlieferung in den Nachtstunden).

Die *Verkehrslärmbelastungen* an der Gebhardstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Schweriner Straße liegen am Tag bereits im Prognose-Nullfall planungsunabhängig über dem für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Der durch geplante Einkaufsmärkte generierte zusätzliche Verkehr führt zu einer marginalen Aufhebung der Verkehrslärmimmissionen um 0,2 - 0,7 d(B)A, ohne das eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung des als Schwelle für verfassungsrechtlich bedenkliche Planungssituationen und Eingriffe anzusehenden Höchstwertes.

FAZIT:

Das Planungsvorhaben löst in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 auch bei einer summarischen Betrachtung der Anlagengeräusche und des Verkehrslärms keine Betroffenheiten bezüglich der Zumutbarkeitsschwellen für die Gesamtlärmbelastungen aus.

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der südlich angrenzenden Bahnanlagen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um nicht lärm- und emissionsempfindliche Nutzungen handelt ist davon auszugehen, dass dies Verkehrsemissionen zu keinen Störungen der beabsichtigten Nutzungen führen. Aus diesem Grund werden auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnanlagen vorgeschlagen.

Diesbezügliche Verkehrslärmberechnungen mit den Verkehrsdaten des Prognose-Planfalles sowie der Bahnstrecke mit bzw. ohne Schienenbonus sind als Anlagen 20 und 21 beigefügt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für den passiven Schallschutz sind in der Anlage 22 (mit Schienenbonus) bzw. in der Anlage 23 (ohne Schienenbonus) flächenhaft dargestellt.

Wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 gegenüber Außenlärm schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume errichtet werden, greifen die baurechtlich geschuldeten Anforderungen der *DIN 4109* [12] an die Schalldämmungen der Außenbauteile.

3.3.2 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Anbindung ist über das vorhandene innerstädtische Erschließungssystem

bereits gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien gegeben.

Durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock sind im Auftrag des Vorhabenträgers im Zusammenwirken mit der Stadt Grevesmühlen im Juli 2013 verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich des geplanten Einzelhandelsstandortes durchgeführt worden.

Für die genaue Platzierung von Zufahrten kommt insbesondere der an der Gebhardstraße (L02) in Frage. Inwieweit ein unmittelbarer Anschluss an den Gebhardeg ebenfalls denkbar ist, ist im Zuge der Verkehrsuntersuchuung geklärt worden.

Im Rahmen der Untersuchung soll die Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an die Gebhardstraße und des benachbarten Knotens Rudolf-Breitscheid-Straße/Gebhardstraße nachgewiesen werden. Weiterhin ist unter plausiblen Annahmen die verkehrstechnische Anbindung des Planvorhabens an das umliegende Straßennetz geprüft worden. In diesem Zusammenhang sind folgende Anbindungsvarianten geprüft worden:

Variante 1: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhardstraße

Variante 2: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhardstraße mit einer zusätzlichen Anbindung vom Bahnhof kommend, die als reine Zufahrt (Zufahrt 3) dienen kann.

Fazit

- An beiden Zufahrten wird für *Variante 1* die Verkehrsqualitätsstufe QSV = A erreicht. Somit sind beide Zufahrten leistungsfähig und weisen Reserven auf. Es sind gemäß RASt 06 [3] keine baulichen Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger erforderlich.

- Der benachbarte Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. kann die durch das B-Plan-Gebiet erzeugten Verkehre problemlos aufnehmen. Es wird die Verkehrsqualität QSV = Berreicht. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

- Der Knoten ist im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig und weist Reserven auf.

- In *Variante 2* können die Fahrzeuge vom Bahnhof kommend durch die zusätzliche dritte Zufahrt direkt zum Einzelhandelsstandort fahren. Der Weg über die R.-Breitscheid-Straße und Gebhardstraße entfällt dadurch. Infolgedessen verringert sich der Verkehr am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. und der zufließende Verkehr an der Zufahrt 1. Die Auswirkungen auf die mittleren Wartezeiten bleiben mit einer Reduzierung um 0,1 s gering.

- Die Verkehrsqualitätsstufe bleibt bei QSV = A für die Zufahrten 1 und 2 und am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. bei QSV = B. Die Leistungsfähigkeit ist an allen drei Knoten gegeben.

- Für Radfahrer sind rot markierte Radfahrstreifen auf der Fahrbahn vorhanden.

- Zur Querung von Radfahrern und Fußgängern über die Gebhardstraße stehen ausreichend Zeitlücken zur Verfügung. Es ist keine Querungsanlage auf der Gebhardstraße erforderlich.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unten Kap. 1 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Am Bahnhof im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Umsetzung des unter Kap. 3.1.4 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm und ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zulässig. Zusätzlich wird in die Festsetzungen eine Grevesmühlener Sortimentsliste aufgenommen, die sicherstellt, dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs auch in südlichen Bereich der Stadt Grevesmühlen zu gewährleisten.

Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Aktionssortimente bis 10% bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

Gutachterlich wurde der Standort am Bahnhof zusätzlich für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geprüft. Diese Kombination aus Verbrauchermarkt, Discounter und Drogeriemarkt konnte der Stadt Grevesmühlen nicht empfohlen werden. Zur Umsetzung diese Empfehlung wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im Bebauungsplan sollen als Art der Nutzung außerdem Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht werden. Mit solchen angegliederten Nutzungen kann ein Lebensmittelbetrieb attraktiver gestaltet werden und eine weiteres Versorgungs- und Dienstleistungsangebot am Bahnhofvorplatz wird ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur und -dichte als Einheit zu sehen. Deshalb wird ein gemeinsames großes Baufenster ausgewiesen und im gesamten Plangebiet einheitliche Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Traufhöhe sowie und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet, das nach BauNVO keine definierte Obergrenze für eine Versiegelung hat, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Neben der GFZ wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, um so indirekt die Verkaufsflächen zu begrenzen.

Die Ausweisung eines großen Baufensters ermöglicht, die Organisation der Baukörper sowie die Orientierung der Eingänge den Betriebsabläufen und Kundenströmen anzupassen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich einerseits an den bestehenden

Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplanes sowie an der zugrunde liegenden aktuellen Planung, um die Umsetzung planungsrechtlich zu sichern.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Zahl der Vollgeschosse (I), Gebäudehöhen (9,0 m) und Traufhöhen (6,0 m) festgelegt und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild und die Baumasse der zulässigen Gebäude und Bauwerke.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximalen Höhen baulicher Anlagen wird ein Höhenbezugspunkt mit 32,50 m festgesetzt.

Technikaufbauten

Die für den Betrieb des Einkaufszentrums erforderlichen notwendigen technischen Aufbauten dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Hierzu gehören z.B. Beleuchtungsmasten, Treppenhauseingänge, Fahrstuhlüberfahrten u.a. In jedem Fall ist sicher gestellt, dass die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nur in geringem, i.d.R. von den umgebenden Straßen kaum wahrnehmbarem Umfang auftreten.

Werbe-Pylon

Im Plangebiet sind zwei Pylone mit zulässigen Höhen von 8,0 m bzw. 15,0 m über festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Übrigen wird auf die weiteren Regelungen zu Werbeanlagen im städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Die Höhenfestsetzung für die Pylone trägt dem privatwirtschaftlichen Interesse der Betreiber des Einkaufszentrums nach Fernwirkung und -werbung sowie dem öffentlichen Interesse am Schutz des Stadtbildes Rechnung. Daher wurde die Höhe so festgesetzt, dass die Pylone ausreichend in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten kann, gleichzeitig aber das Stadtbild nicht übermäßig stark beeinträchtigt wird.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der **Bauweise** erfolgt als abweichende Bauweise, um für das Einkaufszentrum die Errichtung eines langgestreckten Gebäudekomplexes von mehr als 50 m Länge unter allgemeiner Einhaltung seitlicher Grenzabstände bauplanungsrechtlich auch ermöglichen zu können. Die vorgegebenen Baufluchten werden dabei aufgegriffen und fortgeführt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in dem Bebauungsplanentwurf unter Einbeziehung von in der Form eines städtebaulichen Entwurfslageplanes vorliegender Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Zielsetzung, weitgehend kompakt geschlossene Baukörper errichten zu können. Neben der getroffenen Festsetzung der abweichenden Bauweise (keine grenzständige Bebauung, Gebäudelängen über 50 Meter) ist die Festsetzung entsprechender Baugrenzen hierzu sinnvoll und notwendig.

4.4 Stellplatzflächen

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wird durch das geplante Vorhaben ein erheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Soweit die Anforderungen zu Stellplätzen und Garagen Mindest- und Höchstzahlen vorsehen, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes bewegen kann,

bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot dem später anzuschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll zukünftig für Kfz-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr von der Gebhardstraße aus erfolgen. Die Gebhardstraße ist Teil des Bebauungsplanes, ohne dass damit Änderungen an deren Verlauf oder Erschließungsfunktion verbunden sind.

Zur Regelung der Zufahrtssituation werden entlang der Gebhardstraße gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB zwei Einfahrt- und Ausahrtbereiche festgesetzt.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung wird gewährleistet, dass durch die Bauleitplanung keine Verschärfung der Verkehrssituation in diesem Bereich entsteht.

Für die westliche Anbindung wird der hier vorhandene Gebgardweg in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit des Sondergebietes insbesondere für Bahnkunden erleichtert. Diese Verkehrsfläche stellt außerdem langfristig auch eine Erschließung für die im Geltungsberteich des Bebauungsplanes zu errichtete ca. 32. Pendlerparkplätze, die dem einen geordneten Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich wird zudem das Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen.

Zur Sicherung der Anbindung des Flurstückes 1/19 wird im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes im ein **Geh- und Fahrrecht** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden. Zur Erschließung des Gebietes sind neben dem Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Umverlegung sowie der Rückbau von Anlagen notwendig.

Wasserversorqung:

Der Anschlusspunkt sollte in der Gebhardstraße sein. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Planung zu erfolgen. Von Vorteil ist sicherlich, wenn beide Märkte einen eigenen Trinkwasserhausanschluss von der vorhandenen Versorgungsleitung erhalten. Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss des Flurstückes 955/3 ist zurück zu bauen.

Löschwasserversorgung

Die Vereinbarung ZVG-Stadt Grevesmühlen beinhaltet die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke zur Sicherung des Grundschutzes. Das bedeutet, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48 m^3/h bei Einzelentnahme aus den im 300 m Bereich vorhandenen Hydranten zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit gibt es im 300m Bereich keine Hydranten. Darüber hinaus benötigte Löschwassermengen werden vom ZVG nicht zugesichert. In diesem Zusammenhang sind andere Möglichkeiten eventuell in Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG zu prüfen.

Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Schmutzwassers gesichert. Anschlussmöglichkeiten sind dabei im Gebhardweg oder in der Gebhardstraße. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Prüfung zu erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Über den vorhandenen zentralen Regenwasserkanal im Gebhardweg werden das gesamte Bahnhofsgelände sowie weitere vorhandene Gebäude entwässert. Mit der Planung ist die Überbauung des Kanals durch Gebäude vorgesehen, was nicht zulässig ist. Eine Stilllegung ist nicht möglich, so dass eine Umverlegung im Rahmen der Erschließung erfolgen muss. Bei ausreichender Überdeckung kann eine Trasse über die Parkplatzflächen gewählt werden. Die Leitungstrasse ist rechtlich über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Diesbezüglich sind Schutzstreifenbreiten einzuhalten. Aus Sicht des ZVG kann die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nur gedrosselt erfolgen, da die vorhandene Einleitmenge in die Vorflut nicht erhöht werden kann. Es ist die Errichtung einer Rückhaltung (Staukanal, Mulde, Kaskade) auf dem Grundstück erforderlich. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

5 LÄRMIMMISSIONEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 festgesetzt. Danach liegt die südliche Baugrenze im Lärmpegelbereich V mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen von erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB und das restliche Baufeld im Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist nicht mit Betroffenheiten bezüglich schutzbedürftiger Räume zu rechnen. Sofern dennoch vorsorglich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 7 die Anforderungen abzuleiten.

6 GRÜNFLÄCHEN

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll die vorhandene Grünfläche mit erhaltenswerten Bäumen als innerörtliche Freifläche erhalten werden. Die hier festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist Bestandteil des Parkes am Bahnhof.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung der neu geplanten, umstrukturierten Bebauung in das Stadtbild zu gewährleisten sowie eine florale Trennung gegenüber der angrenzenden gewerblichen Flächen, ist in Zusammenhang mir qualitativen wie quantitativen Regelungen an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein mit unterschiedliche Breite **Pflanzstreifen** festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind in Teil B – textliche Festsetzungen geregelt.

6.1 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

Im Ergebnis des AFB kann die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF- Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

CEF-Maßnahmen

Fledermäuse – Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel – Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/ Reptilien – Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien – Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhardweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse – Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen

Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz habensollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere

schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

Stadt Grevesmühlen, Der Bürgermeister

5.6 Wirkungsanalyse

Zusammengenommen dürften rund 47 % bzw. etwa 4,9 Mio. Euro p. a. des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens im Periodischen Bedarf (ca. 10,3 Mio. Euro p. a.) als Verlagerungsumsatz aus den Altobjekten Markant und Aldi übernommen werden. (Siehe auch Anhang.)

Ca. 2,9 Mio. Euro p. a. dürften im Nahversorgungsnetz Grevesmühlens umverteilungswirksam werden, rund 2,5 Mio. Euro könnten aus Kaufkraftneubindung bzw. der Verminderung von Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden.

UMSATZREKRUTIERUNG - GESAMTVORHABEN
im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Umsatzherkunft	Umsatz Mio. Euro	Umsatz %
Übertragener Ausgangsumsatz	4,88	*47,4*
Umsatzumverteilung in GVM	2,90	*28,2*
Neubindung bzw. Verminderung von Kaufkraft-Abflüssen	2,53	*24,6*
Gesamtumsatz inkl. Drogeriemarkt	**10,30**	***100,0***

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Die größte Teil der Umsatzumverteilungen dürfte gegenüber den typgleichen bzw. typähnlichen Betreibern Marktkauf und Sky, den Discountern sowie bei Kloppenburg umverteilt werden.
Am stärksten betroffen dürfte der ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik (-10,8 %) und dort im Wesentlichen der Sky-Verbrauchermarkt sein, da dieser im direkten Wettbewerb mit dem vorgesehenen Markant-Verbrauchermarkt stehen würde. Marktkauf als umsatzstärkster Lebensmittelmarkt in Grevesmühlen ist weniger stark betroffen.

Er ist angebotsseitig optimal aufgestellt und weiter entfernt gelegen, zudem spricht er in stärkerem Umfang Kundenanteile aus dem Norden des Grevesmühlener Einzugsgebiet sowie externe Streukunden an, die durch das Vorhaben am Südrand der Stadt weniger stark erfasst werden würden.
Auch der ZVB Innenstadt würde Umsatzanteile in nicht unerheblicher Höhe abgeben. Dies betrifft insbesondere Kloppenburg als derzeit einzigen Drogeriemarkt im Stadtgebiet mit bedeutender Ankerfunktion.

UMSATZUMVERTEILUNG in Grevesmühlen
im Kernsortiment Periodischer Bedarf
(bereinigt um Verlagerungsobjekte Aldi und Markant)

Standortbereich	Umsatz IST Mio. Euro	Umsatz KÜNFTIG Mio. Euro	Δ Mio. Euro	Δ %
ZVB Innenstadt	**6,8**	**6,3**	**-0,5**	***-6,7***
davon:				
LM- u. Drogeriemärkte	2,5	2,2	-0,2	*-9,6*
Sonstiger (Klein-)Handel	4,3	4,1	-0,2	*-5,0*
ZVB Sky / Kik	**5,4**	**4,8**	**-0,6**	***-10,8***
STV Marktkauf / Norma	**12,2**	**11,1**	**-1,1**	***-8,6***
davon:				
LM-Märkte	11,9	10,9	-1,0	*-8,5*
Sonstiger (Klein-)Handel	0,3	0,2	-0,0	*-12,6*
GE Ost	**3,5**	**3,2**	**-0,2**	***-6,2***
davon:				
LM-Märkte	2,5	2,3	-0,2	*-6,7*
Sonstiger (Klein-)Handel	1,0	0,9	-0,0	*-5,1*
Streulage	**7,7**	**7,1**	**-0,6**	***-7,5***
davon:				
LM- u. Drogeriemärkte	6,4	5,9	-0,5	*-7,6*
Sonstiger Kleinhandel	1,3	1,2	-0,1	*-6,7*
Grevesmühlen Gesamt	**35,5**	**32,6**	**-2,9**	***-8,1***

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

© BulwienGesa AG 2013 – 106738

Die Discounter im Stadtgebiet werden weniger stark betroffen und dürften in ihrem Fortbestand nicht gefährdet sein. Dies trifft insbesondere auf die wichtigen Nahversorgungsstandorte Netto und Lidl zu, die auch zukünftig eine wohnortnahe und fußläufig zu erreichende Versorgung - vor allem für ältere Einwohner ohne eigenen Pkw - gewährleisten. Eine Ausnahme könnte Penny im Gewerbegebiet Ost darstellen. Zwar wäre nach der Aldi-Verlagerung ein Konkurrent weniger im Standortbereich ansässig, es kann jedoch unterstellt werden, dass Aldi einen Großteil seiner Kunden an den Bahnhofsstandort mitnehmen kann, sodass die Kundenfrequenzen im Lagebereich GE-Ost zukünftig generell niedriger ausfallen und die verbleibenden Anbieter somit geschwächt werden dürften.

Ergebnis der Wirkungsanalyse

Im Ergebnis erweist sich das Vorhaben in der vorgesehenen Kombination aus Verbrauchermarkt, Discounter und Drogeriemarkt als nicht mehr vertretbar und kann insofern der Stadt Grevesmühlen nicht empfohlen werden. Diese idealtypische Standortkombination ist in der Form bisher in Grevesmühlen nicht vertreten und würde bei einem Markteintritt eine zu große Angebots- und Umsatzkonzentration an diesem Standort generieren, die umfangreiche Umverteilungswirkungen auslöst und somit städtebauliche Risiken für die nach § 11(3) BauNVO schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Markant fehlt durch die kurzfristige Schließung in jedem Fall künftig als innerstädtischer Anbieter, was sich jedoch mit einer Nachnutzung des Altobjektes durch eine andersartige Magnetnutzung vorzugsweise mit überörtlicher Ausstrahlung kompensieren ließe. Dieses Erfordernis tritt also unabhängig von der Neueröffnung am Bahnhof ein.

Schwerer wiegt die Belastung von Sky und vor allem Kloppenburg, die wesentlich zur Nahversorgung in der Innenstadt beitragen.

Vor allem das Drogeriesegment spielt in der Innenstadt eine wichtige Rolle - wenn also überhaupt ein zusätzlicher Wettbewerber mit Vollsortiment in den Grevesmühlener Markt eintritt, dann dort.

© BulwienGesa AG 2013 – 106738

5.7 Empfehlung – Modifikation des Vorhabens

Die Gutachter empfehlen daher, auf die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu verzichten und die vorgesehene Ladeneinheit entweder für den Verkauf "nicht zentrenrelevanter" Sortimente in Erwägung zu ziehen oder sie aus dem Konzept zu streichen. Dadurch werden die Verdrängungswirkungen reduziert und die Innenstadt in einer wichtigen ihr verbliebenen standortprägenden Warengruppe nicht durch einen gewichtigen Wettbewerber im Außenbereich bedrängt.

Eine Arrondierung mit wenigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbietern (z. B. Apotheke, Blumen, ein Backshop ist ohnehin obligatorisch) bis max. 200 qm Verkaufsfläche wäre dagegen konzeptgerecht und zudem auch im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet.

Für die Kombination Markant/Aldi inkl. obligatorischem Backshop belegt die nachstehende modifizierte Wirkungsanalyse die Verträglichkeit. Sollten weitere potenziell umsatzstarke Shops bis 200 qm VKF mit "zentrenrelevanten" oder "nahversorgungsrelevanten" Sortimenten angesiedelt werden, wäre die Wirkungsanalyse ggf. zu aktualisieren.

Umsatzschätzung Markant (Variante ohne Drogeriemarkt)

Zone	Einwohner	Ausgaben-volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft-bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz-zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand-sortiment
1a	2.956	8.028	13,1	1.052	22,1	
1b	6.666	17.884	9,0	1.610	33,9	
1c	1.032	2.863	6,6	189	4,0	
2a	2.537	6.777	6,1	413	8,7	
2b	6.681	17.931	2,8	502	10,6	
EZG	**19.872**	53.482	**7,0**	**3.765**	**79,3**	
			plus externer Zufluss	985	20,7	
			Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	4.750	**100,0**	94,0
			zzgl. Gebrauchsgüter	300		6,0
			Gesamtumsatz p. a.	**5.050**		**100**

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf	4.750	1.450	3.276
Gebrauchsgüter	300	50	6.000
Gesamtprojekt	**5.050**	**1.500**	**3.367**

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Der Aldi-Umsatz dürfte in dieser Variante daher etwas geringer ausfallen. Zwar könnte dieser genauso wie Markant eine etwas höhere Kaufkraftbindung in den nahe liegenden EZG-Zonen 1a-c und 2a erreichen, ohne den Drogeriemarkt sinkt jedoch die Attraktivität des Gesamtstandortes. Primär davon betroffen wäre Aldi, der als Branchenführer generell ein größeres Marktgebiet anspricht als Markant.

Umsatzschätzung Aldi (Variante ohne Drogeriemarkt)

Zone	Einwohner	Ausgabenvolumen Tsd. € p. a.	Kaufkraftbindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatzzusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/Randsortiment
1a	2.956	8.028	8,0	642	18,6	
1b	6.666	17.884	6,6	1.180	34,2	
1c	1.032	2.863	4,7	133	3,9	
2a	2.537	6.777	4,8	325	9,4	
2b	6.681	17.931	2,2	394	11,4	
EZG	**19.872**	53.482	**5,0**	**2.675**	**77,5**	
			plus externer Zufluss	775	22,5	
			Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	3.450	**100,0**	82,0
			zzgl. Gebrauchsgüter	750		18,0
			Gesamtumsatz p. a.	**4.200**		**100**

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf	3.450	900	3.834
Gebrauchsgüter	750	100	7.500
Gesamtprojekt	**4.200**	**1.000**	**4.200**

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Aldi verlagert zudem von seinem verkehrsorientierten Standort an der L 03 sowie nahe der B 105 an den introvertierter gelegenen Bahnhof, was insoweit verkehrlich eine Lageverschlechterung bedeutet. Durch den attraktiven Standortverbund mit Verbraucher- und Drogeriemarkt könnte dieser Nachteil der Verlagerung ausgeglichen werden. Fällt der Drogeriemarkt als Anker weg, büßt der Standort und somit Aldi an Fernwirkung und somit an Kaufkraftbindung in Zone 2b ein. Auch die externen Zuflüsse werden niedriger eingeschätzt. Die Tragfähigkeit als Verbundstandort dürfte jedoch trotz insgesamt niedriger Auslastung des Supermarktes nach wie vor noch ausreichend gewährleistet sein. Da der Betreiber identisch mit dem Investor/Eigentümer ist, kann das operative Geschäft durch immobilienwirtschaftliche Erträge unterstützt werden, was in diesem Fall auch eine wesentliche Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb an diesem Standort darstellt.

Bei Verzicht auf den Drogeriemarkt beläuft sich der Gesamtumsatz des Projektvorhabens im Kernsortiment, wie nachfolgende Übersicht dargestellt, auf ca. 8,2 Mio. Euro p. a. bzw. auf ca. 9,3 Mio. Euro p. a. inkl. Nonfood-Randsortimente.

Umsatzschätzung Gesamtprojekt (Modifikation - Variante ohne Drogeriemarkt)

Anbieter:	KKB im EZG		Externe Zuflüsse	Kernsortiment	Nonfoodsortiment	Gesamtumsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung
	in Tsd. Euro	% KKB im EZG	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in qm	in Euro/qm VKF p. a.
Markant	3.765	7,0	985	4.750	300	**5.050**	1.500	3.367
Aldi	2.675	5,0	775	3.450	750	**4.200**	900	4.667
Gesamtprojekt	**6.440**	**12,0**	**1.760**	**8.200**	**1.050**	**9.250**	**2.400**	**3.854**

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

Er rekrutiert sich neben dem übertragenen Ausgangsumsatz der Verlagerungsobjekte nur zu ca. 23 % aus Umverteilung gegenüber dem Nahversorgungsnetz in Grevesmühlen. Auch das Neubindungs- bzw. Rückführungspotenzial bisher außerhalb des Einzugsgebietes gebundener Kaufkraft reduziert sich folglich.

UMSATZREKRUTIERUNG - GESAMTVORHABEN ohne Drogeriemarkt im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Umsatzherkunft	Umsatz Mio. Euro	Umsatz %
Übertragener Ausgangsumsatz	4,88	*59,5*
Umsatzumverteilung in GVM	1,89	*23,0*
Neubindung bzw. Verminderung von Kaufkraft-Abflüssen	1,43	*17,5*
Gesamtumsatz ohne Drogeriemarkt	**8,20**	***100,0***

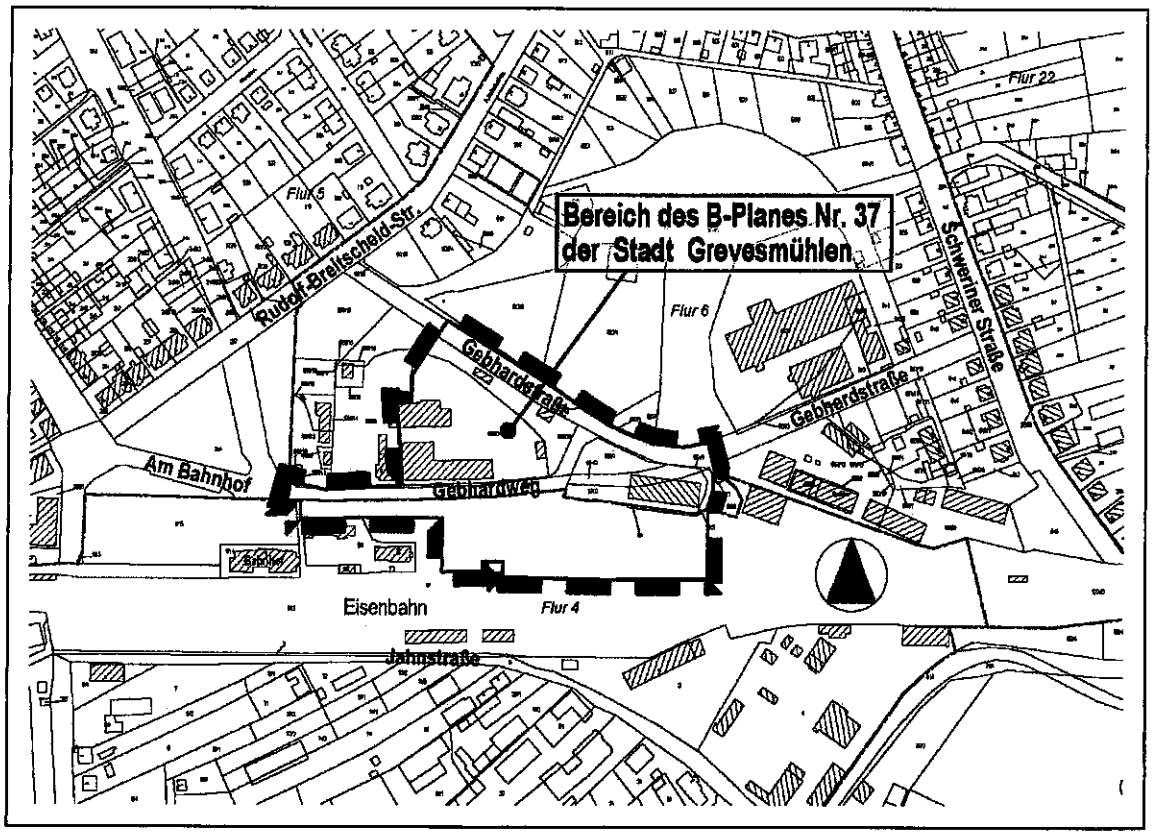
Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Der geringere Umsatzanteil aus Umverteilung reduziert die Verdrängungswirkungen in allen Standortbereichen. Einzelne Anbieter im ZVB Innenstadt dürften sogar leicht profitieren, da ein Wettbewerber im gleichen Lagebereich weniger vorhanden ist.

© BulwienGesa AG 2013 – 106738

Stadt Grevesmühlen
Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG



Aufgestellt durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 7105 – 0
Telefax 03881 / 7105 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Anlass der Planung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich 3

3. Planungsziele 3

4. Verfahren zur Durchführung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 4

5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 6

6. Zusammenfassung 19

1. Anlass der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof" aufzustellen.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens war ein Antrag des Vorhabenträgers Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG mit dem Ziel der Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant aus der Wismarschen Straße 2 und des Discounters Aldi aus dem Grünen Weg 30 an einen gemeinsamen Standort am Bahnhof, der über die Gebhardstraße erschlossen werden soll.

Die Stadt Grevesmühlen hat zur Untersuchung des Standortes am Bahnhof die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt und in der Sitzung am 10.06.2013 hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen die darin verankerten Handlungsempfehlungen als Grundlage für die künftige kommunale Entscheidung beschlossen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt eine Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Gebhardstraße, südlich durch die Anlagen der Deutschen Bahn, westlich durch vorhandenen Großbaumbestand, das Wohnhaus Gebhardweg 1 und eine denkmalgeschützte Grünfläche sowie östlich durch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und es handelt sich um eine brachgefallene Bahnfläche mit leerstehenden Gebäuden.
Der vorhandene Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes besteht aus Betriebsgebäuden einer ehemaligen Kfz-Werkstatt und des Güterbahnhofs und dazugehörigen Nebengebäuden wie Lagerhallen und Garagen. Des Weiteren befinden sich Container einer Obdachlosenunterkunft, ein Wohnhaus und ein durch den Brieftaubenverein genutztes Gebäude innerhalb des Plangebietes.
Östlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen.
Südlich des Plangebietes schließen sich Bahnbrachen und Gleisbereiche an; danach erfolgt der Übergang zur Gewerbe- und Wohnnutzung.
Die nordwestlich angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Einzelhäuser mit Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern geprägt.

3. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Bahnhof. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter in der Stadt Grevesmühlen.
Der Aldi-Markt beabsichtigt seinen Standort aus dem Gewerbegebiet „Grüner Weg" an den Bahnhofsstandort zu verlagern. Der Markant-Markt beabsichtigt

seinen Standort aus dem zentralen Versorgungsbereich in der Wismarschen Straße an den Bahnhofsstandort zu verlagern. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes am Bahnhof würde nach gutachterlicher Einschätzung die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden.
Zum anderen sind die Anordnung und Realisierung von ca. 180 Kundenstellplätzen sowie die Einrichtung von 20 Pendlerparkplätzen geplant, die ein geordnetes Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten sollen.

4. Verfahren zur Durchführung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

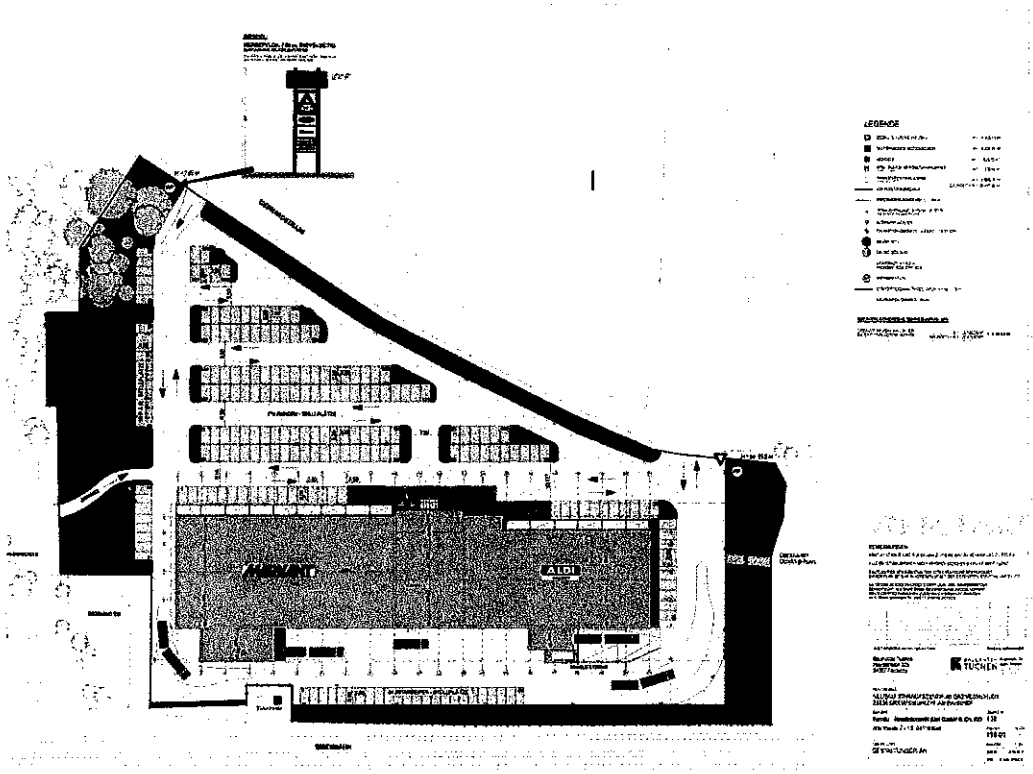
Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In einem Verfahren nach § 13a BauGB Dabei kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verzichtet werden; hier ist nunmehr der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu prüfen ist:
Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer maximalen Geschossfläche von 4.300 m² + 10 % = 4.730 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Bahnfläche sowie ehemals gewerblich genutzte Flächen.

Die zulässige Grundfläche beträgt gemäß der vorliegenden Prüfunterlage, der Lageplan des Vorhabenträgers ist beigefügt, weniger als 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gilt ausschließlich für solche Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).



Gestaltungsplan- Neubau Einkaufszentrum Grevesmühlen Am Bahnhof (Vorabzug - Stand 24.09.2013, erstellt durch Baukontor Tuchen,)

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 18.4.2 und 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Planung von Parkplätzen und die Planung von Einkaufszentren festzustellen, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, wenn folgendes Kriterium erfüllt wird:
Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.4.2 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, wenn folgendes Kriterium erfüllt wird:
Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha.

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.6.2 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, wenn folgendes Kriterium erfüllt wird:
Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof" ist somit unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG durchzuführen.

Sofern die nach dem UVPG erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 mit dem Ergebnis der Unerheblichkeit abgeschlossen wird, kann eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG für den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof" ausgeschlossen werden. Als Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchzuführen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG ist für das geplante Vorhaben eines Nahversorgungszentrums mit einer max. Geschossfläche von 4.730 m² und der Errichtung eines Parkplatzes größer 0,5 ha nach § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls begründet. Es handelt sich um ein Gebiet, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 UVPG aufgeführt. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit wird vorgenommen.

Bewertung der allgemeinen Vorprüfung der Einzelfalls

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (-) erheblich (+)
1	**Merkmale des Vorhabens** Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	**Größe des Vorhabens**	-
	Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha. Dieses setzt sich zusammen aus den folgenden Flächennutzungen: - Gebäude (Nahversorgungszentrum) - Verkehrsflächen - Gehweg - Stellplätze (Kunden/ Pendler/Mitarbeiter) - Grünflächen (Erhalt/ Planung) **Nahversorgungszentrum** - Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt Markant) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² - Lebensmitteldiscounter (Discounter Aldi) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²	-

	- Konzessionärszone - Kleinteilige Verbindungszone (Mall / Shops) für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistungen mit maximal 200 m² Verkaufsfläche - 24 Mitarbeiterparkplätze **Parkplatz** - ca. 180 Kundenparkplätze und 20 Pendlerparkplätze - Stellflächen in Pflasterbauweise, Verkehrsflächen in Asphaltbauweise - Gestaltung mit Baumpflanzungen / Grünflächen an den Begrenzungen der jeweiligen Parkplatzreihen bzw. zur Unterbrechung von Parkplatzreihen. **Grünstrukturen** - Abgrenzung an der östlichen und an der südlichen Plangebietsgrenze zu den Bahngleisen - Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze Die Festlegungen für die geplanten Verkaufsflächen basieren auf dem "Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum – Stadt Grevesmühlen" (Bulwien GesaAG, Mai 2013). Das oben genannte Einzelhandelskonzept sagt aus: "Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut. (...) Demgegenüber weist die Südstadt seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie dem Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt." Die vorliegende Planung soll dieses Defizit ausgleichen.	
1.2	**Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**	**-**
	<u>Wasser</u> Die Einleitungen und Entnahmen von Trink- und Schmutzwasser usw. erfolgen gemäß gesetzlichen Bestimmungen. Eine Detaillierung erfolgt im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses. Entsprechend der durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist das ermittelte sandige Bodensubstrat für Versickerung geeignet. Das Konzept für die Regenwasserrückhaltung bzw. -ableitung wäre im Zuge des Bauleitplanverfahrens einzuarbeiten. Eine Belastung von Grund- und Oberflächenwasser ist	-

	dementsprechend nicht zu erwarten. Eine Erheblichkeit liegt dementsprechend nicht vor.	
	Boden Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich; teilweise sind die Flächen bereits versiegelt bzw. teilversiegelt. Ein Altlastengutachten für den Bereich der vorhandenen Kfz-Werkstatt und den dazugehörigen Nebenanlagen liegt vor. (Sachverständigenbüro Sietan, Az: 08-V235S, 04.03.2009) Dieses Gutachten stellt einen lokal begrenzten Mineralölkohlenwasserstoff-Schaden im nördlichen Teil des untersuchten Gebietes dar. Generell wird unter der Voraussetzung der Beibehaltung einer gewerblichen Nutzungen gemäß vorliegendem Altlastengutachten das Gefährdungspotential als überwiegend gering eingeschätzt. Es wurden Nachuntersuchungen zu dem genannten Altlastengutachten durchgeführt: "IUQ Dr. Krengel GmbH Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung – Bericht zur Bodenuntersuchung des Grundstückes Gebhardweg 1, Grevesmühlen". Zusammenfassend wird ausgesagt: "Eine Sanierung des Altschadens ist nicht erforderlich. ... Die Bestätigung gilt unter dem Vorbehalt, dass eine Grundstücksnutzung erfolgt, bei welcher eine Gefährdung von Schutzgütern nicht anzunehmen ist. Bei der vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche oder vergleichbarer Nutzung ist dies der Fall. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzung ist eine erneute Bewertung der Gefährdung erforderlich." Von der Unteren Bodenschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang beabsichtigt, "das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche, für die nach orientierender Untersuchung kein Handlungsbedarf besteht, in das Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufzunehmen (...). Die Aufnahme soll erfolgen, um im Falle einer wesentlichen Nutzungsänderung aussagefähig zu sein (Warnfunktion)." (E-Mail vom 05.09.2013) Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen belegen, dass für die vorliegende Planungsabsicht erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen werden können.	-
	Natur und Landschaft Das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Die vorhandenen Gebäude überschreiten eine Länge von 45 m und Breite von 15 m zumeist nicht. Alle Bestandsgebäude werden mit Realisierung des	-

	Vorhabens abgerissen. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Dazu zählt auch ein Baumarkt, der eine Länge von ca. 90 m Länge und eine Breite von ca. 15 m aufweist. Südlich des Plangebietes schließen sich Bahnbrachen und Gleisbereiche an; danach erfolgt der Übergang zur Gewerbe- und Wohnnutzung. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind überwiegend von Einzelhäusern mit Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Der geplante Baukörper des Nahversorgungszentrums mit ca. 130 m Länge und 30 m Breite ist größer als die Gebäude der Umgebung und entspricht somit nicht der Kubatur der Bebauung in der städtebaulich relevanten Umgebung. Der geplante Baukörper entspricht in etwa der Größe vom Lebensmittelvollsortimenter Marktkauf im Norden der Stadt Grevesmühlen in der Klützer Straße, mit Abmaßen von 110 m x 40 m. Die von der städtebaulich relevanten Umgebung abweichende vorgesehene Kubatur des Gebäudes ist durch eine geeignete Gliederung des Baukörpers und gezielte Pflanzmaßnahmen von Einzelbäumen zu reduzieren. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind Gehölzfällungen vorgesehen. Dabei handelt es sich teilweise um gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume oder geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen. Für erforderliche Baumfällungen sind entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen. Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen der jeweils zuständigen Behörde. Flächen für Ersatzpflanzungen können innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegen. Es werden im Rahmen des Vorhabens auch neue Grünstrukturen in Randbereichen geschaffen bzw. Ergänzungen vorhandener Grünstrukturen. Dazu zählen die Schaffung von Gehölzstrukturen als Abgrenzung zu den Gleisanlagen und die Erweiterung der Grünstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze. Durch die Realisierung der genannten Maßnahmen ist nach Vorlage der Ausnahmegenehmigung und Realisierung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Rodungen von einer Unerheblichkeit auszugehen.	

1.3	**Abfallerzeugung**	▬
	Im Rahmen der Abfallerzeugung sind die gesetzliche Parameter einzuhalten. Von einer geordneten Ver- und Entsorgung ist auszugehen.	-
1.4	**Umweltverschmutzung und Belästigung**	▬
	Umweltverschmutzung Durch Umsetzung der Baumaßnahme und der weiteren Nutzung als Standort für ein Nahversorgungszentrum sind keine nennenswerten Verschmutzungen der Umweltmedien (Luft, Wasser, Boden) zu erwarten. (siehe auch Punkt 2.2)	-
	Belästigungen Es liegt ein Schallgutachten vor: "ibs –Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler – Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.37 der Stadt Grevesmühlen "Einzelhandel am Bahnhof" (19.07.2013)". Nach Überprüfung der Lärmimmissionen durch das geplante Nahversorgungszentrum und die dazugehörigen Stellplätze sind keine Schallschutzmaßnahmen auf dem Anlagengrundstück erforderlich. Belieferungszeiten im Nachtzeitraum werden ausgeschlossen. Das Teilstück des Gebhardweges, das innerhalb des Plangebietes liegt, ist als aktive Schallschutzmaßnahme zu asphaltieren. Angaben über stationäre Lärmquellen wie Rückkühler und Ventilatoren liegen derzeit nicht vor. Ein Nachweis der Immissionsverträglichkeit kann erst im Rahmen der Bauausführungsplanung erfolgen. Des Weiteren wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt: "Logos Ingenieur- u. Planungsges. mbH Rostock: Verkehrsanbindung des B-Plan-Gebietes Nr.37 mit Markant und Discounter an die L01/ Gebhardstraße" (17.07.2013). In Bezug auf die planungsinduzierten Verkehrslärmmehrbelastungen werden bereits im Prognose-Nullfall am Tag die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Der zusätzliche Verkehr führt jedoch laut Gutachten nur zu einer marginalen Anhebung der Verkehrslärmimmissionen. Die Belästigung durch Verkehrslärm wird aufgrund der aufgeführten Argumente im Schallgutachten als unerheblich eingeschätzt. Weitere Belästigungen der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.	-

	Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Bahnanlagen können durch passive Schallschutzmaßnahmen am Baukörper des Nahversorgungszentrums ausgeglichen werden. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind einzuhalten. Angaben zu beispielsweise stationären Lärmquellen und deren Immissionsverträglichkeit sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zu präzisieren. Es wird davon ausgegangen, dass die Wahl (Standort, Art usw.) weiterer Lärmquellen so erfolgt, dass eine Einhaltung der gesetzlichen Parameter gewährleistet ist. Zur Vermeidung der Lichtbelästigungen der Artengruppe Fledermäuse werden Spezialleuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten empfohlen; Beleuchtungen der Gehölzbereiche durch Werbeanlagen sollten vermieden werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung der gutachterlich ermittelten passiven Schallschutzmaßnahmen zu erwarten.	
1.5	**Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**	**=**
	Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitenden Betriebe zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.	-

2	**Standort des Vorhabens** Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhanden in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	**=**
	Fläche für Siedlung und Erholung Das Vorhabengebiet besitzt kaum eine Bedeutung als Standort für Wohn- und Erholungsnutzung. Es liegt eine starke Vorbelastung u.a. durch die angrenzenden Bahnanlagen vor. Für die Wohnnutzungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind gemäß den Ergebnissen der bisher vorliegenden Gutachten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	-

	Land-, Forst- und Fischereiwirtschaftliche Nutzungen Diese Nutzungen bestehen für das Plangebiet nicht.	-
	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Somit kann keine Betroffenheit festgestellt werden.	-
	Verkehr Das Vorhabengebiet grenzt an die Gebhardstraße an und wird zusätzlich durch den Gebhardweg erschlossen. Ein Gutachten zur Verkehrsführung liegt vor: "Logos Ingenieur- u. Planungsges. mbH Rostock: Verkehrsanbindung des B-Plan-Gebietes Nr.37 mit Markant und Discounter an die L01/ Gebhardstraße" (17.07.2013). Gemäß Gutachten ist ein Anschluss an die vorhandene Infrastruktur möglich. Das Verkehrsnetz ist leistungsfähig - eine Querung der Gebhardstraße für Fußgänger gemäß Gutachten ist auch ohne zusätzliche Anlagen möglich. Beeinträchtigungen des örtlichen Verkehrsnetzes sind gemäß den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu erwarten.	-
	Ver- und Entsorgung Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach gesetzlichen Vorgaben. Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	-
	Wasser Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Durch das Vorhaben ist eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Es bestehen bereits Versieglungen im innerhalb des Plangebietes. Die Ableitung von anfallendem Oberflächen- und Schmutzwasser erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Die Konzepte zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens einzuarbeiten. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Es handelt sich um eine Nachnutzung von Flächen. Für die Regenerationsfähigkeit ergeben sich keine anderen als die bisherigen Auswirkungen.	-

	Durch die Nachnutzung der ehemals bereits gewerblich genutzten Fläche wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.	
	<u>Boden</u> Für den planungsrelevanten Bereich sind laut Gutachterlichem Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sickerwasserbestimmte Sande mit einem geringen bis mittleren Bodenpotential bzw. grundwasserbestimmte Sande mit einem mittleren bis hohen Bodenpotential ausgewiesen. Die Fläche ist durch anthropogene Vornutzung geprägt. Daher wird das Bodenpotential als gering eingeschätzt. Die zusätzliche Baugrunduntersuchung (IUQ Mai 2013) kommt zu der Schlussfolgerung, dass unter der Berücksichtigung der geplanten Nutzungen keine Gefährdung anzunehmen ist.	-
	<u>Natur und Landschaft</u> Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt als Entwurf vor: "Gutachterbüro Martin Bauer-Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) – Bebauungsplan Nr.37 der Stadt Grevesmühlen für das Sondergebiet "Einzelhandel am Bahnhof" (August 2013)". Als potentiell betroffen werden die Artengruppen Brutvögel, Amphibien/ Reptilien und Fledermäuse dargestellt. Grundsätzlich werden die hauptsächlich baubedingt auftretenden Beeinträchtigungen mit Hilfe von Festlegungen zu Bauzeitenregelungen und ökologischen Baubegleitung (Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) als zulässig betrachtet. Die erforderlichen Maßnahmen werden gemäß AFB konkret im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgelegt. Laut Gutachten sind nur für die Artengruppe der Fledermäuse CEF-Maßnahmen notwendig. Hierfür wird der Anbau von 6 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofs genannt. Desweiteren werden im Gutachten Vorsorgemaßnahmen empfohlen, deren Erfordernis im weiteren Planverfahren zu prüfen ist: *Brutvögel* Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude. *Reptilien* Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen bzw. in gewässernahen Bereichen.	-

	Fledermäuse Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier. Unter Einhaltung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergeben sind keine erheblichen Auswirkungen für Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind Gehölzfällungen vorgesehen. Dabei handelt es sich teilweise um gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume oder geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen. Für erforderliche Baumfällungen sind entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen. Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen der jeweils zuständigen Behörde.	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	-
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs.1 Nr. 8 BNatSchG,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach §53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	
	Der planungsrelevante Bereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes MV WSG 2133-08. Es handelt sich dabei um eine Zuordnung zur Trinkwasserschutzzone IIIB.	-

	Überschwemmungs- und Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.	
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetzes,	
	- sind nicht im planungsrelevanten Bereich vorhanden	-
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	
	In der Umgebung des Plangebietes befinden sich 2 in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburgs eingetragene Denkmale: Nr. 516 Bahnhof mit Empfangsgebäude, zwei Unterführungen (Ein- und Ausgang), zwei Stellwerke, Güterabfertigungsgebäude und Wasserturm Nr. 592 Grünfläche zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Gebhardweg und Gebhardstraße Das Güterabfertigungsgebäude befindet sich innerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet ist ein vollständiger Abriss aller Gebäude geplant. Für das Güterabfertigungsgebäude liegt eine Abbruchgenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde (01.07.2013) vor. Die Denkmalschutzbehörde hat Folgendes mitgeteilt: "Das Denkmal Nr. 592 (Park/Grünfläche) wird nicht vom B-Plan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof" negativ beeinflusst." (E-Mail von 23.09.2013).	-

3	**Merkmale der möglichen Auswirkungen** Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	**dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),**	**-**
	Mit der dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.37 wird das Ziel	

	verfolgt, die Nahversorgung der Südstadt von Grevesmühlen zu sichern. Es werden Synergien mit dem angrenzenden Bahnhof erwartet - u.a. durch die Einrichtung von Pendlerparkplätzen." Das in diesem Zusammenhang erarbeitete Einzelhandelskonzept sagt aus: "Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut. (...) Demgegenüber weist die Südstadt seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie dem Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt." Die Umsetzung von Maßnahmen gemäß vorliegender Planung soll dieses Defizit ausgleichen. Festlegungen für die geplanten Verkaufsflächen basieren auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen (Fortschreibung 10.06.2013). Dauerhafte Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgungen. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten.	
3.2	**dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,**	-
	Durch die geplante Größe des Nahversorgungszentrums sind grenzüberschreitende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Im Einzelhandelskonzept wird ausgesagt: "Gegenwärtig werden in Grevesmühlen aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität mit Ausnahme der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof, bei dem es sich im Kern um einen Verlagerung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter handelt, allerdings keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten empfohlen." Auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird an dem hier betrachteten Standort verzichtet, so dass das Ergebnis der modifizierten Wirkanalyse gutachterlich wie folgt bewertet wird: "Zusammengefasst ist die vorgeschlagene Modifikation des Vorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe	

	Nachversorgung als verträglich zu bewerten. (...) Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevesmühlen." Es werden positive Wechselbeziehungen zwischen Bahnhof und dem Nahversorgungszentrum mit dazugehörigen Stellplätzen erwartet. Darüber hinaus würde nach gutachterlicher Einschätzung mit der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes am Bahnhof die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden und der Anbieter Markant könnte in der Stadt Grevesmühlen verbleiben, da unabhängig von der Entwicklung des Standortes am Bahnhof der jetzige Standort des Markant-Marktes geschlossen wird. Am Standort des bisherigen Markant-Marktes bieten sich nach Prüfung durch die Vorhabenträger und den Einzelhandelsgutachter keine Möglichkeiten einer Anhebung des Standards an die heutigen Anforderungen. Voraussetzung für die Entwicklung des Vorhabens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Abstimmungen werden zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt.	
3.3	**der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,**	**(-)**
	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und ist geprägt durch seine heterogene Nutzungsstruktur. Grünstrukturen sind am westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Diese sollen durch die Planung gesichert werden. Gehölzrodungen sind durch Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes entsprechend erforderlicher Ausnahmegenehmigungen zu ersetzen. Charakteristisch für die Umgebung ist ebenso eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Südlich und südwestlichen grenzen die Bahnanlagen und das Bahnhofsgebäude an. Im Nordwesten und Norden befindet sich ein Gebiet mit Einzelhäusern mit überwiegend Wohnnutzung. Der östliche Bereich ist geprägt durch Gewerbenutzung; z.B. Baumarkt. Unter Bezugnahme auf die vorgesehene Planung wird das Plangebiet von einem großflächigen Baukörper dominiert. Die von der Umgebung durch seine größeren Ausmaße stark abweichende Kubatur des Gebäudes ist durch eine geeignete Gliederung und gezielte Pflanzmaßnahmen von Einzelbäumen zu reduzieren. (Gegebenenfalls durch Anpflanzung der Ersatzbäume.) Die beschriebenen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter	

	Tiere und Pflanzen können durch die unter Punkt 2.2 genannten Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Schwere der Auswirkungen der Planung wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen als unerheblich eingestuft. Die Komplexität der Auswirkungen in Bezug auf die Versorgung im zentralen Bereich und damit verbundenen Einschränkungen sind unter 3.2 dargelegt. Unter Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind Beeinträchtigungen unerheblich.	
3.4	**der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,**	**(-)**
	Mit dem Vorhaben soll die Nahversorgung der Südstadt Grevesmühlen gesichert werden. Aufgrund der prinzipiellen Eignung des Standortes für eine solche Entwicklung besteht eine relativ hohe Wahrscheinlichkeit. Voraussetzung für die Entwicklung des Vorhabens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.	
3.5	**der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.**	**-**
	Die Dauer des Eingriffs orientiert sich nach dem Ende der Bau- und Erschließungsmaßnahmen an der Nutzungsdauer des geplanten Sondergebietes. Die Häufigkeit der Eingriffe ist auf einen Eingriff durch die Bau- und Erschließungsarbeiten beschränkt. Rückbaumöglichkeiten sind prinzipiell gegeben und die Versiegelungen reversibel. Die Beeinträchtigungen werden daher als unerheblich betrachtet.	

6. Zusammenfassung

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommenen Betrachtungen weisen für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind die Aussagen des Fachgutachtens umzusetzen. Unter der Beachtung von Bauzeitenregelungen und ökologischer Baubetreuung als Minderung- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Realisierung der gutachterlich vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
Alle gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und alle geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen die nicht erhalten werden können, sind nach erfolgter Ausnahmegenehmigung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen/Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima weisen aufgrund der bereits anthropogenen Vorbelastung der Fläche im Siedlungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch einen gegliederten Baukörper und geeignete Pflanzmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Für den Einzelhandel genutzte Baukörper vergleichbare Größe sind im Stadtgebiet bereits vorhanden (Gebäude Marktkauf).

Im Plangeltungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich Denkmale, die in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg dokumentiert sind. Bei der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Abbruchgenehmigung für das im Plangebiet gelegene Denkmal liegt vor.

Für die Wohnnutzungen im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind, wie gutachterlich dargelegt, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Bahnanlagen können durch passive Schallschutzmaßnahmen am Baukörper ausgeglichen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Nah- und Kurzzeiterholung.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt insgesamt, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Das Planverfahren kann somit als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen für das Sondergebiet „Einzelhandel am Bahnhof" (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)



Auftraggeber: Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 10. August 2013

Inhaltsverzeichnis:

1 Einleitung 3
2 Rechtliche Grundlagen 4
3 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen 8
4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände 8
4.1 Brutvögel 9
4.1.1 Methodik 9
4.1.2 Ergebnisse 9
4.1.3 Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude) 11
4.1.3.1 Beschreibung des Gebäudebestandes 11
4.1.3.2 Ergebnisse der Gebäudebegutachtung 16
4.1.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel 17
4.2 Reptilien 17
4.2.1 Methodik 17
4.2.2 Ergebnisse 18
4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien 19
4.3 Amphibien 20
4.3.1 Methodik 20
4.3.2 Ergebnisse 20
4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien 21
4.4 Fledermäuse 22
4.4.1 Methodik 22
4.4.2 Ergebnisse 22
4.4.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse 23
5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse 25
5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 25
5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 26
5.3 Vorsorgemaßnahmen 26
6 Rechtliche Zusammenfassung 27
7 Literatur 28

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf Flächen im Umfeld des Bahnhofes Grevesmühlen eine bauliche Neuordnung vorzunehmen. Es ist geplant, hier Einzelhandel zu etablieren. Der Gebäudebestand steht bereits seit längerem leer und ist teilweise abbruchreif. Im Zuge dieser baulichen Neuordnung sind der Abbruch des gesamten Gebäudebestandes mit Ausnahme des Bahnhofsgebäudes und die Entfernung der Gehölze vorgesehen. Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen. Weiterhin erfolgt eine Begutachtung und Bewertung des Gebäudebestandes in bezug auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. In diese Gebäudebegutachtung wurde das Gebäude des Bahnhofes mit einbezogen.

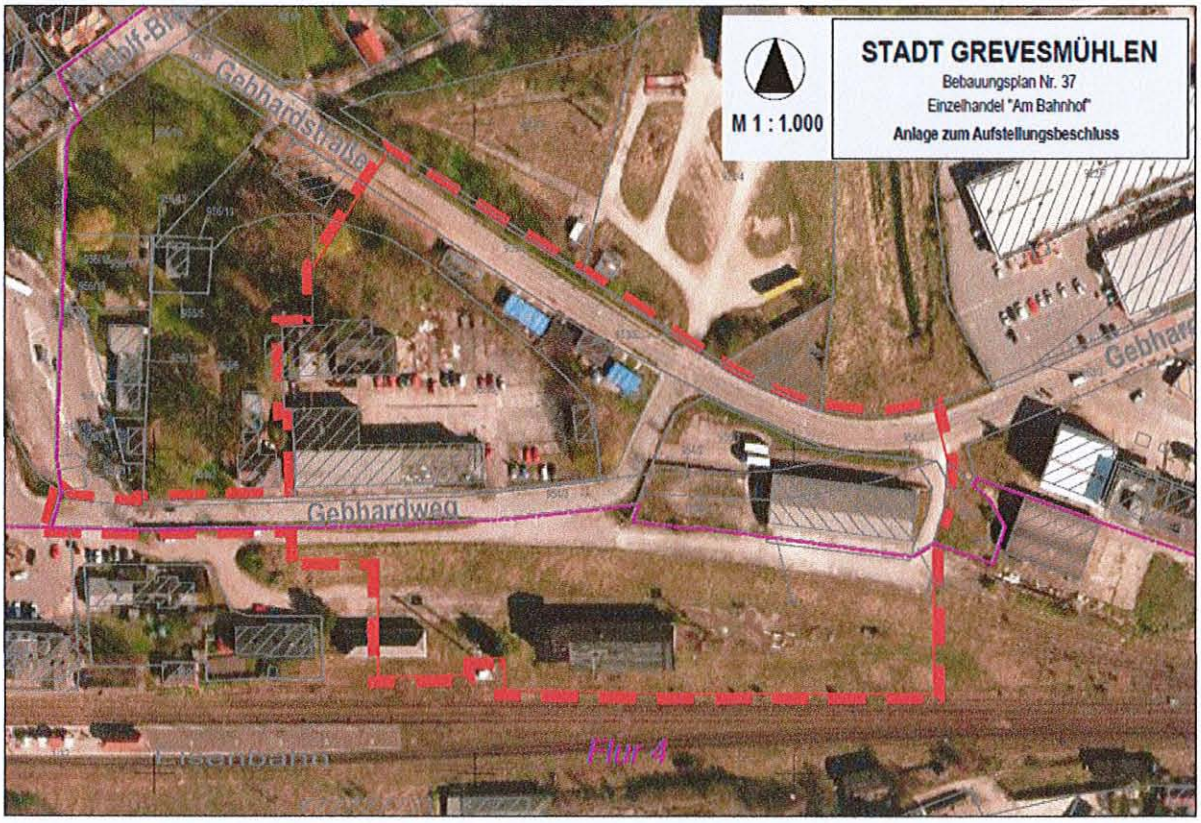


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

2 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.
In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen.
Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.
Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das LUNG M-V bzw. seit dem 1. Juli 2012 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen erforderlich.
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.
Es werden nachfolgend nur die Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:
Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchR und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchR
II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:
a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
b) nicht unter Buchstabe a) fallende
aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die
a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden (in M-V das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG) von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.
So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:
a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;
b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.
Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the **C**ontinoued **E**cological **F**unctionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht. Die Zuständigkeit des LUNG MV für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V. Die Zuständigkeit ist durch eine Verordnung geändert und obliegt seit dem 1. Juli 2012 den Landkreisen.

3 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Das Vorhaben umfasst die bauliche Neuordnung des gesamten Areals. Diese bauliche Neuordnung beinhaltet neben dem Abbruch des Gebäudebestandes und der Entfernung der Gehölze auch die Umnutzung von versiegelten und unversiegelten Freiflächen. Dies betrifft vor allem den ungenutzten Grüngleisbereich. Die relevanten Projektwirkungen werden nachfolgend dargestellt:

Vorbelastungen
Das Vorhabensgebiet ist erheblich vorbelastet. Große Flächenanteile sind versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Die überwiegend versiegelten Freiflächen sind teilweise von Grasfluren bestanden. Das Gelände weist mehrere wilde Müllablagerungen auf.

Baubedingte Beeinträchtigungen
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Abbruch des Gebäudebestandes und die Geländeregulierung. Dies ist verbunden mit einer vollständigen Beseitigung der Vegetationsdecke. Weiterhin erfolgt im Rahmen der Erschließung die Verlegung von unterirdischen Leitungen. Der derzeitig langjährig stabile Zustand der Flächen wird somit gestört. Entsprechend sind diese Arbeiten als Beeinträchtigung zu bewerten. Durch den Abbruch der Gebäude kann es zu Beeinträchtigungen der Quartiere der gebäudebewohnenden Brutvogelarten und Fledermäuse kommen.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens tritt anlagen- und betriebsbedingt ein vollständiger Funktionsverlust für alle Artengruppen ein.

4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt und erfolgt nach fachlichen Gesichtspunkten.

4.1 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel der Gebäude und Freiflächen in den Jahren 2012 und 2013. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA), auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.1.1 Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT ET AL. 2003) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten" betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal in den Monaten Mai bis Juli 2012 (Gebäude und Bahnhof) und März bis Juni 2013 (Freiflächen und Gehölzbestände) begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungeführenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern EICHSTÄDT ET AL. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Der Gebäudebestand wurde intensiv untersucht.

4.1.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2012 und 2013 insgesamt 20 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsbereiches. Einige wenige Arten brüten in und an Gebäuden. Die Arten Haussperling und Bluthänfling sind in Vorwarnlisten der Roten Listen aufgeführt. Es handelt sich aber nicht um eine echte Gefährdungskategorie.
Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt" eingestuft. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). In der folgenden Tabelle werden alle 20 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg		
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg		
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg		
4	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg		
5	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg		
6	Gartengrasmücke	*Silvia borin*	X	Bg		
7	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg		
8	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg		
9	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg		
10	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg		
11	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg		
12	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg		
13	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	X	Bg		
14	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg		
15	Haussperling	*Passer domesticus*	X	Bg	V	V
16	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg		
17	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg		
18	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg		
19	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg		V
20	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1
I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Art
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.1.3 Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude)

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Begutachtung des Gebäudebestandes dargelegt. Die begutachteten Gebäude sind in Abbildung 2 mit Nummerierung dargestellt. Eine Erläuterung der Ergebnisse der Bestandserfassung erfolgt bezogen auf die einzelnen Gebäude.



Abbildung 2: Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes

4.1.3.1 Beschreibung des Gebäudebestandes

Der zu begutachtende Gebäudebestand besteht aus mehreren ehemaligen Betriebsgebäuden der ehemaligen KFZ-Werkstatt bzw. des Güterbahnhofes.
Mehrere Gebäude stehen seit Jahren leer und sind nicht verschlossen. Es ist der vollständige Abbruch der Gebäude mit Ausnahme des Bahnhofes vorgesehen. Nachfolgend werden die Gebäude kurz in bezug auf Bauart und Besonderheiten beschrieben und abgebildet. Die Beschreibung des Gebäudebestandes erhebt insbesondere in Bezug auf die Entstehungszeit der Gebäude bzw. deren Nutzungsgeschichte keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Recherchen erfolgten nur als Grundlage zur Einordnung der Gebäude und zur Einschätzung der potenziellen Eignung als Habitat für die untersuchten Artengruppen.

Gebäude 1 (Bahnhof)

Es handelt sich um das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofes Grevesmühlen.
Im und am Gebäude konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 3: ehemaliges Bahnhofsgebäude

Gebäude 2 (Güterbahnhof)

Es handelt sich um den Güterbahnhof. Das Gebäude steht mit dem Gebäude 1 in Verbindung. Im und am Gebäudebestand konnten bis auf Hinweise für eine Nutzung als Übergangsquartier für Fledermäuse keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 4: ehemaliger Güterbahnhof

Gebäude 3 (Lager)

Es handelt sich um ein ehemaliges unterkellertes Lager. Im und am Gebäude konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 5: Ansicht des ehemaligen Lagergebäudes

Gebäude 4 (KFZ-Werkstatt)

Es handelt sich um eine ehemalige KFZ-Werkstatt. Teile des Daches sind eingestürzt. Im und am Gebäudebestand konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 6: Ansicht der ehemaligen KFZ-Werkstatt

Gebäude 5 (Garage hinter der ehemaligen KFZ-Werkstatt)

Es handelt sich um Gebäude hinter der KFZ-Werkstatt. Es wurde ehemals als Garagen bzw. Lager genutzt. Im Gebäude konnte ein Nest des Hausrotschwanzes und ca. 5 Nester des Haussperlings vorgefunden werden.



Abbildung 7: teilweise bereits eingestürztes Garagengebäude

Gebäude 6 (Garage)

Es handelt sich um eine offene Garage auf dem Areal der ehemaligen KFZ-Werkstatt. Im und am Gebäudebestand konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 8: Garagen

Gebäude 7 (Lagerhalle)

Es handelt sich um die ehemalige Lagerhalle der BHG. Im und am Gebäudebestand konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 9: Garagen

Gebäude 8 (Gebhardstraße 4)

Es handelt sich um die Obdachlosenunterkunft, bestehend aus mehreren Wohncontainern und einem Wohnhaus. Im und am Gebäudebestand konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 10: Wohncontainer und Wohnhaus der Obdachlosenunterkunft

Gebäude 9 (Brieftaubenverein)

Es handelt sich um ein ehemaliges Lagergebäude, das derzeit durch den Brieftaubenverein Grevesmühlen genutzt wird. Im und am Gebäudebestand konnten keine Besiedlungsspuren von Brutvögeln bzw. Fledermäusen vorgefunden werden.



Abbildung 11: Gebäude des Brieftaubenvereins

4.1.3.2 Ergebnisse der Gebäudebegutachtung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Gebäudebegutachtung (Vögel) in tabellarischer Form zusammengefasst dargestellt:

Gebäude		Rauchschwalbe		Mehlschwalbe		Hausrotschwanz		Haus-sperling
Lfd Nr.	Bezeichnung	alte Nester	genutzte Nester	alte Nester	genutzte Nester	alte Nester	genutzte Nester	
1	Bahnhof	-	-	-	-	-	-	-
2	Güterbahnhof	-	-	-	-	-	-	-
3	Lager	-	-	-	-	-	-	-
4	KFZ-Werkstatt	-	-	-	-	-	-	-
5	Garage (KFZ-Werk.)	-	-	-	-	-	1	5
6	Garage	-	-	-	-	-	-	-
7	Lagerhalle	-	-	-	-	-	-	-
8	Obdachlosenquart.	-	-	-	-	-	-	-
9	Brieftaubenverein	-	-	-	-	-	-	-

Tabelle 2: Ergebnisse der Gebäudebegutachtung

aktuell genutzte Nester der Rauchschwalbe	aktuell genutzte Nester der Mehlschwalbe	aktuell genutzte Nester von Bachstelze bzw. Hausrotschwanz	aktuell genutzte Nester des Haussperlings
0	0	1	5

Tabelle 3: Zusammenfassung der aktuell besiedelten Nester in und an den Gebäuden

4.1.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze
Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüschen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüschen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes
Im brüteten nur Hausrotschwanz und Haussperling. Im Zuge der Umnutzung der Gebäude kann es zu Verlusten von Quartieren kommen. Die Quartierverluste können durch Regelung der Abbruchzeiten minimiert werden. Die Funktion kann durch Vorsorgemaßnahmen kompensiert werden.

4.2 Reptilien

Zielstellung war es, einen Nachweis der Zauneidechse zu erbringen bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

4.2.1 Methodik

Es erfolgte im Zeitraum April bis Anfang Juli 2013 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels 5-maliger Begehung bzw. der Kontrolle der ausgelegten 5 Reptilienbleche bzw. anderer natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Die Ausbringung der Reptilienbleche erfolgte an potenziell günstigen Standorten. Die Bleche wurden vor allem in den Randstrukturen im Bereich der Grüngleise ausgebracht. Das gesamte Gelände wurde ebenfalls im Zuge der Begehungen am Tage begutachtet. Es wurden alle Arten qualitativ erfasst.



Abbildung 13: „Reptilienblech“ im Bereich der alten Bahngleise

4.2.2 Ergebnisse

Bei den Kontrollen der Reptilienbleche bzw. sonstiger Verstecke wurden Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nachgewiesen. Diese Arten wurden ebenfalls bei den Begehungen im Gelände festgestellt.
Die Zauneidechse konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Offenbar stellt das Untersuchungsgebiet keinen optimalen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Ein Vorkommen der Zauneidechse wäre durchaus möglich gewesen, ist aber aufgrund der Ergebnisse der zweijährigen Untersuchung auszuschließen.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Waldeidechse	*Lacerta vivipara*	Bg	3	-	-
Ringelnatter	*Natrix natrix*	Bg	3	V	-
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	Bg	3	-	-

Tabelle 4: Gesamtartenliste der festgestellten Reptilien

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1991) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie
IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Waldeidechse (*Lacerta vivipara)*

Die Waldeidechse bevorzugt deckungsreiche Habitate mit Bereichen starker Sonneneinstrahlung und mäßig feuchtem Untergrund. Sie ernährt sich hauptsächlich von Insekten und Spinnen. Dabei bevorzugt sie im Gegensatz zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Nähe des Wassers, und flüchtet bei Gefahr gelegentlich auch dort hin. Die Aktivität beginnt, je nach Witterung, im April und endet im Oktober. Die Winterruhe wird in Steinhaufen und Baumstubben verbracht. Die Waldeidechse ist lebend gebärend und benötigt daher keinen besonderen Eiablageplatz.
Nachweise im Untersuchungsgebiet
Die Waldeidechse konnte mehrfach im Bereich der Bahngleise in hohen Abundanzen beobachtet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Art lebend gebärend ist, kann sie bei Flächeninanspruchnahme schneller Ausweichen als die Zauneidechse. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

Ringelnatter (*Natrix natrix*)
Die Ringelnatter ist eine tagaktive Schlange, die sich hauptsächlich von Amphibien und deren Entwicklungsstufen, Fischen und gelegentlich von Kleinsäugern ernährt. Voraussetzung dafür ist eine relativ stabile Amphibienpopulation bzw. ein Bestand an Jungfischen. Sie besiedelt hauptsächlich Uferbereiche und feuchte Grünländer. Um ihren hohen Wärmebedarf zu decken, benötigt sie sonnenexponierte offene Stellen. Weiterhin benötigen die Ringelnattern ausreichend Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. Schilfhaufen oder ähnliches zur Eiablage. Die Aktivität beginnt je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April und endet Ende September bzw. Anfang Oktober mit dem Beziehen des frostfreien Winterquartiers. Die Eiablage erfolgt im Juli ins feuchte Erdreich und in faulendes Pflanzenmaterial (wie Schilf o. ä.). Die Art hat einen relativ großen Aktivitätsbereich.
Nachweise im Untersuchungsgebiet
Die Ringelnatter konnte im Gelände mehrfach nachgewiesen werden. Nachweise unter den „Blechen" gelangen nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Ringelnatter im Untersuchungsgebiet reproduziert. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

Blindschleiche (*Anguis fragilis*)
Diese Art bevorzugt als Lebensraum deckungsreiches Gelände, mit Biotopstrukturen wie Steinhaufen und Baumstubben. Wichtig sind weiterhin offene Bereiche zum Sonnen. Die Aktivitäten beginnen bereits im März und enden im November. Sie sind besonders in den Morgenstunden und abends aktiv, so dass sie nicht häufig beobachtet werden. Aufgrund ihrer versteckten Lebensweise, wird sie oft übersehen.
Nachweis im Untersuchungsgebiet
Die Blindschleiche konnte in hoher Besiedlungsdichte im Bereich der Bahngleise nachgewiesen werden. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Die Reptilien besiedeln in relativ hoher Dichte insbesondere den Bereich der Bahngleise. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Bedeutung als Lebensraum und Überwinterungshabitat für die ubiquitär, allgemein verbreiteten Arten. Diese Funktion wird im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Durch Bauzeitenregelungen kann das Verbot der Tötung umgangen werden.

4.3 Amphibien

Innerhalb des Vorhabensgebietes befinden sich keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien. Potenziell ist aufgrund der aktuellen Biotopausstattung bzw. den angrenzenden Biotopstrukturen (Tannenberg) von einer Bedeutung des Vorhabensgebietes für Amphibien auszugehen. Entsprechend erfolgte die aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit des Vorhabens.

4.3.1 Methodik

Zur Erfassung der Wanderungsbewegungen der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet von April bis Juli 2012 bzw. 2013 mehrfach begangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

4.3.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurde bei den Untersuchungen im Jahr 2013 nur eine Amphibienart nachgewiesen. Es handelt sich um die Erdkröte. Die Art reproduziert sich nicht im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine nachgeordnete aktuelle Habitatfunktion als Migrationskorridor, Landlebensraum bzw. Winterquartier für die Erdkröte.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	*Bufo bufo*	Bg	3	-	-

Tabelle 5: Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie
IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Bemerkungen zu den einzelnen Arten:

Erdkröte (*Bufo bufo*)
Die Erdkröte ist die größte heimische Krötenart. Als Lebensraum ist sie nicht sehr wählerisch, sie bevorzugt sowohl Wälder als auch Offenlandschaften. Dort gehen sie meist in den Abendstunden auf Beutejagd. Bei warmer, feuchter Witterung jagen sie auch tagsüber. Als Laichgewässer werden stehende Gewässer unterschiedlicher Größe bevorzugt. Die Erdkröten leben in der überwiegenden Zeit des Jahres an Land und suchen das Gewässer einmal jährlich, immer wieder auf den gleichen Wegen lediglich zur Fortpflanzung auf. Die Ausgangsorte für diese saisonale Wanderung, sind die näher gelegenen Überwinterungsquartiere, die sie nach ihren Herbstwanderungen aufgesucht haben. Die Frühjahrswanderungen beginnen je nach Witterung im März und setzen sich bis in den April fort. Bei optimalen Bedingungen treten nächtliche Massenwanderungen auf. Diese beginnen mit der Abenddämmerung und enden in den frühen Morgenstunden, sofern die untere Temperaturschwelle nicht schon vorher erreicht wurde. Bereits im August beginnen schon einzelne geschlechtsreife Tiere die Herbstwanderung, die sie im September, spätestens in den ersten Oktobertagen zu den Überwinterungsplätzen führt. Unabhängig davon, in welchem Zustand sich die Laichgewässer befinden, führen die Laichwanderungen der Erdkröten in der Regel immer zu den Gewässern zurück, in denen die Embryonalentwicklung der Kröten stattfand.
Nachweise im Untersuchungsgebiet
Die Erdkröte konnte in beiden Untersuchungsjahren im August um östlichen Bereich in den Gleisanlagen beobachtet werden. Es handelte sich um viele diesjährige Jungtiere, die offenbar aus den Gewässern am Tannenberg stammen. Die Jungtiere erkunden neue Lebensräume. Das Vorhabengebiet besitzt aber nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Amphibien auszugehen.

4.4 Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, den Bestand an Gebäuden bzw. die Großbäume, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen, bezüglich der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse zu untersuchen. Es erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Gebäude und Großbäume innerhalb des Vorhabensgebietes hinsichtlich ihrer Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstuben. Die Bedeutung der Freiflächen bzw. der Randstrukturen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Nahrungshabitat und Leitlinie für die Fledermäuse wurde sekundär bewertet. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt" eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

4.4.1 Methodik

Die potentiell als Fledermausquartiere geeigneten Gebäude wurden im Zuge der Gebäudebegutachtung von Innen und Außen auf Spuren der Besiedelung untersucht. Es erfolgte zusätzlich vier Begehungen in den Abend und Nachtstunden (2012 und 2013). Zur Erfassung des Fluggeschehens der Arten auf der Nahrungssuche erfolgte der Einsatz eines so genannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Ergänzt werden die akustischen Informationen durch die Gegebenheiten am Untersuchungsort und durch Sichtbeobachtung gegen den Abendhimmel. Weiterhin wurden die Großbäume auf Höhlen bzw. Quartiere von baumbewohnenden Arten untersucht.

4.4.2 Ergebnisse

Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) insbesondere von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Im ehemaligen Güterbahnhof konnte ein Übergangsquartier von Zwergfledermäusen festgestellt werden.
Es konnten im Untersuchungsgebiet keine Winterquartiere bzw. potenziell dazu geeignete Habitate von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet wiesen keine geeigneten Quartierstandorte für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung der vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist infolge des geringen Alters der Bäume und der fehlenden Höhlen sowie der klimatischen Schwankungen der freistehenden Bäume auszuschließen. Im Rahmen der Abendbegehung konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten mit Ausnahme der Zwergfledermaus nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehungen sowie der geringen Nachweisfrequenz schwer möglich.
Die häufigsten Arten sind Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus. Die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler wurde nur vereinzelt beobachtet.
Der Stellenwert dieses Jagdhabitats in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen nur innerhalb des Untersuchungsgebietes

erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	***Eptesicus serotinus***	**Sg**	**3**	**G**	**IV**
Großer Abendsegler	***Nyctalus noctula***	**Sg**	**3**	**V**	**IV**
Rauhautfledermaus	***Pipistrellus nathusii***	**Sg**	**4**	**-**	**IV**
Zwergfledermaus	***Pipistrellus pipistrellus***	**Sg**	**4**	**-**	**IV**
Mückenfledermaus	***Pipistrellus pygmaeus***	**Sg**	**(4)**	**D**	**IV**

Tabelle 6: Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (MEINIG ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
3 Gefährdet
4 Potentiell gefährdet
G Gefährdung anzunehmen
D Daten unzureichend

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie
IV Art gemäß Anhang IV

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.4.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse betrachtet und Vorschläge zur Minimierung dieser Auswirkungen unterbreitet.

Winterquartiere
Das Untersuchungsgebiet weist nach eingehender Untersuchung keine oberirdischen bzw. unterirdischen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf, die eine aktuelle Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse besitzen. Geeignete größere Baumhöhlen kommen im Baumbestand des Untersuchungsgebietes ebenfalls nicht vor. Solche Baumhöhlen werden vom Großen Abendsegler als Winterquartier genutzt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitateignung als Winterquartier sowohl für in Gebäuden überwinternde Arten, als auch für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere/Wochenstuben/Übergangsquartiere
Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Quartiere für baumbewohnende Arten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Das Gebäude des Güterbahnhofes besitzt eine Bedeutung als

Übergangsquartier. Entsprechend ist in der Nähe ein Vermehrungsquartier u vermuten.
Entsprechend besteht eine bedingte artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Nahrungsreviere
Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen nur eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten, die ihr Vermehrungshabitat bzw. ihr Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen außerhalb des Vorhabensgebietes. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen.
Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen.

Brutvögel
Für die Arten der Freiflächen besteht kein Erfordernis zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Der Gebäudebestand beherbergt keine Nester von Rauch- oder Mehlschwalben. Entsprechend sind keine CEF-Maßnahmen für die Brutvogelarten erforderlich.

Amphibien
Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen bzw. hier maßgebliche Habitatbestandteile besitzen.

Reptilien
Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse sind nur für die Zwergfledermaus CEF-Maßnahmen erforderlich. Im ehemaligen Güterbahnhof konnte ein Übergangsquartier festgestellt werden. Da überdies methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine weitere Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann (insbesondere Wochenstube bzw. Männchenquartiere der Gattung *Pipistrellus*), sollte als CEF-Maßnahme/Vorsorgemaßnahme der Anbau von 6 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofes im Umfeld erfolgen, um den Arten hier optimale Quartiermöglichkeiten zu bieten. Es ist ebenfalls eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch des Gebäudes des Güterbahnhofes erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien
Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhardweges sollte zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Fledermäuse
Der Gebäudeabbruch sollte in der Zeit von Oktober bis März erfolgen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahen zu empfehlen.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen bzw. aktuellen Winterquartieren von Reptilien.
Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabensfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.
Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien
Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartier kommt angerechnet werden.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen ist dies dringend anzuraten.
Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

EICHSTÄDT, W., SELLIN, D. & ZIMMERMANN, H. (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 2. Fassung. Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Steffen Verlag, Friedland.

ENGELMANN, W.-E. (1985): Lurche und Kriechtiere Europas. Neumann, Leipzig Radebeul.

FRÖHLICH, G., OERTNER, J. & S. VOGEL (1987): Schützt Lurche und Kriechtiere. – Berlin.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen-bestimmen-schützen- Stuttgart: Franck, Kosmos- Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung (Stand 30.11.2007). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

Änderungen in den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“

(Stand: 14.05.2014*)*

Aufgrund der vorgebrachten Hinweise der Stadtverwaltung und des Vorhabenträgers wurden folgende Änderungen im Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) des Bebauungsplanes sowie in der Begründung vorgenommen:

Teil A - Planzeichnung

Straßennamen / Flurstücksnummern:
Die in Kataster- bzw. Vermessungsunterlagen eingetragenen Straßennamen „Gebhardstraße“ und „Gebhardweg“ entsprechen nicht ihrer richtigen Schreibweise.

- *Die Bezeichnung der Straßen wird hiermit wie folgt richtiggestellt :*
  „Gebhartstraße“ *und* ***„Gebhartweg“***
- *Es erfolgte eine Korrektur der Flurstücksnummern auf der Grundlage der aktuellen ALK des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises NWM.*

Einfahrt- und Ausfahrtbereich:
Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes wird durch die Festsetzung von einer Ein- und Ausfahrt (zwei schwarze Pfeile) gesichert. Des Weitern ist für die Zuwegung zum Flurstück 1/19, Flur 4 der Gemarkung Grevesmühlen ein Geh- Fahr- und **Leitungs**recht auf der Planzeichnung eingeräumt.
Änderungen: Für die Erschließung der beide Grundstücke soll nur ein Ein– und Ausfahrtbereich entstehen. Die Festsetzung „Ein- und Ausfahrt“ (zwei schwarze Pfeile) wird um ca. 6m östlich verschoben. Die Rechte für das Grundstück 1/19 werden auf den Kaufvertrag abgestellt. Hier ist nur ein Wegerecht (G+F) vereinbart worden. Die Planzeichnung ist durch die ***Entfernung des Leitungsrechtes „L“*** *entsprechend geändert worden.*

Zeichenerklärung
Die Festsetzung der Oberkante Hauptgebäude als ***„GH“*** *ist durch die Festsetzung Oberkante* ***„OK“*** *geändert worden.*

TEIL B – Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 1.1 wird entsprechend der Planungsziele wie folgt präzisiert:

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm.

Zulässig sind:
- ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (150 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (100 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Bäcker bis zu einer Fläche von 180 qm zulässig .

Begründung

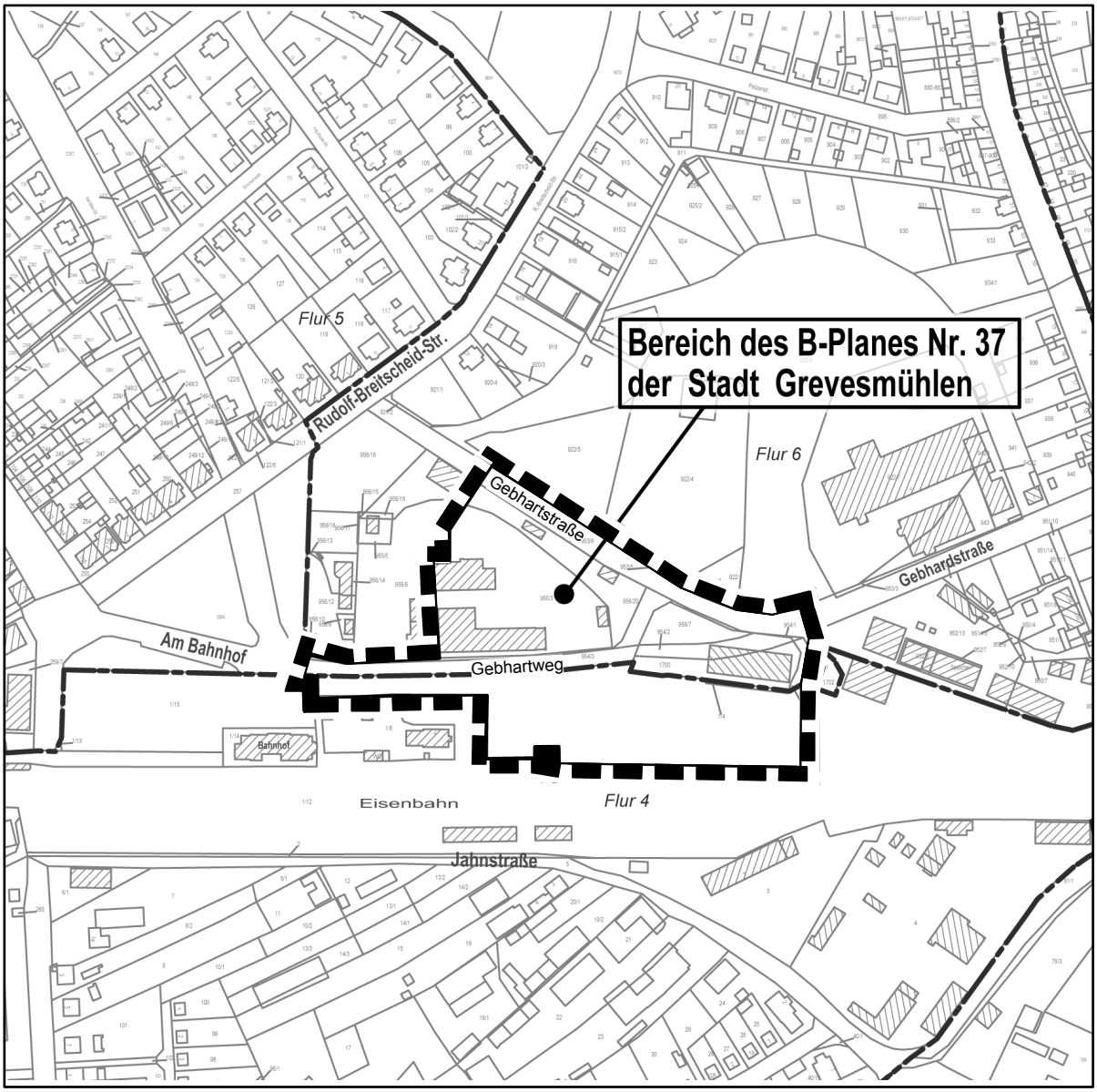
Seite 7: *…Vor dem Hintergrund des o.g. Standort* … - rausgenommen
Seite 14: *… Blumenshop und Frisör* … - rausgenommen

Die Straßenbezeichnungen und Flurstücksnummern wurden im gesamten Text der Begründung, wie oben bereits erläutert, entsprechend aktualisiert.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung am ..... nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ÜBERSICHTSPLAN



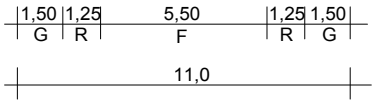
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "EINZELHANDEL AM BAHNHOF" DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG / TEIL A

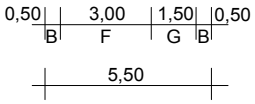
SO NVZ	I
0,8	a
GF_{max} 4730 qm	
OK 9,0 m	
TH 6,0 m	

STRASSENPROFILE M. 1 : 250

Schnitt A-A (Gebhartstraße)



Schnitt B-B (Planstraße Zufahrtsweg)



B - Bankett
G - Gehweg
F - Fahrbahn
R - Radweg

HENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

lichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
- Nahversorgungszentrum - (§ 11 BauNVO)

ulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

maximale Geschoßfläche

TEXT TE

I. Planungsrechtli

1. Art der Baulich

1.1 Sonstiges Sond
Das Sonstige Sond
großflächigen Einz
maximal 2.500 qm.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelv

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
- Nahversorgungszentrum - (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GF_{max}	maximale Geschoßfläche
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
OK	Oberkante Hauptgebäude über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich



Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

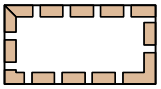
Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünfläche / Parkanlage



Umgrenzung für das Geh- und Fahrrecht

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

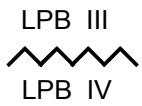


Stellplätze



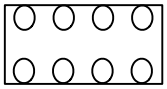
Pendlerstellplätze

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)



Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume, anzupflanzen

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Bäume, zu erhalten

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

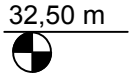


Einzeldenkmal (Baudenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



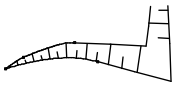
Höhenbezugspunkt z.B. 32,50 m üHN

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

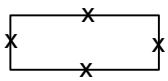
955/3 Flurstücksnummer

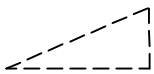

vorhandene Böschung / Mauer

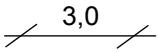
33.18 Höhenangabe in Meter üHN


D 32.61 vorhandener Schacht

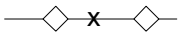

Baum künftig fortfallend


Gebäude künftig fortfallend


Sichtdreieck

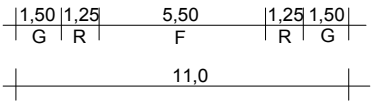


Vermaßungen alle Angaben in Meter

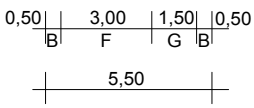

Leitungen unterirdisch, künftig fortfallend

STRASSENPROFILE M. 1 : 250

Schnitt A-A (Gebhardstraße)



Schnitt B-B (Planstraße Zufahrtsweg)



B - Bankett
G - Gehweg
F - Fahrbahn
R - Radweg

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm
  mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste sh. Punkt IV /7.
  Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (150 qm)
  Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm mit
  nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste sh. Punkt IV /7.
  Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (100 qm)
  Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Bäcker bis zu einer Fläche von 180 qm zulässig .

1.2 Eigenständige Drogeriemärkte sind unzulässig.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die dem Gebiet dienenden Lager-einrichtungen (Lagerflächen/ Lagerräume) zulässig.

1.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind zwei Werbepylone, die dem Gebiet dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu 0,9 überschritten werden.

<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe ist bis zu 20 % über der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Geschossfläche aber nur bis zur maximalen Gebäudehöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses undum bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

2.5 Werbeanlagen dürfen die zulässige Oberkante nicht überschreiten. Abweichend davon sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die nördliche Baugrenze mit Überdachungen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden.

4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die zulässigen Werbepylonen außerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nach § 12 BaNVO mit der Zweckbestimmung Pendler-Stellplätze nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Auf den mit Pflanzbindung ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen, ausgenommen Fahnenmasten und Hinweisschilder, im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Vom Gebhartweg ist nur eine Einfahrt zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Der Gebhartweg ist innerhalb des Plangebietes zu asphaltieren.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtliehen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des "maßgeblichen Außenlärmpegels" für die Gesamtlärmimmissionen. Der maßgebliche Außenlärmpegel von Verkehrsgeräuschen ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag, wobei auf die berechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schalleinfall gekennzeichneten Bauteile bei einwirkenden Linienschallquellen. Nach DIN 4109 ergeben sich in Abhängigkeit der maßgeblichen Gesamt-Außenlärmpegel unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart folgende Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. R'w.res der Außenbauteile:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)l	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Die Nachweise über ausreichenden Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

---

1) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der konkrete Bezugspunkt wird in der Planzeichnung mit 32 ,50 m über HN festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von zwei Werbepylonen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

1.2 Werbeanlagen auf dem Gebäude dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

III. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-
Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Bäume 2. Ordnung-
Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis) ,
Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Bäume 2. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),

Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul 's Scarlet').
Schwarz- Erle (Ainus glutinosa).

Sträucher :
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus) ,
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus),
Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

1.2 Für die festgesetzten Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden.

1.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der westlichen Plangebietsgrenze ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu bepflanzen. Die Fläche ist parkartig zu gestalten und mit mindestens einer Einzelbaumpflanzung (ein Baum 1.Ordnung) pro 200 qm zu bepflanzen.

1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze sind mit Gehölzen in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,00 m zu bepflanzen. Als Abgrenzung zu den Anlagen der Deutschen Bahn sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände und in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" angrenzend an die Gebhartstraße ist mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste unter III.1.1 zu nutzen.

1.6 Pro 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend vorstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten, vor Befahren zu schützenden Baumscheiben muss 1,5 x 1,5 m sein. Die konkreten Baumstandorte innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen in der Ausführungsplanung festgelegt werden.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

2.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im westlichen Plangeltungsbereich sind die vorhandenen mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bau- Und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2. Bodenschutz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzesgenannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BundesBodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-YorkStr. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes
Die Anlieferungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.

6. Artenschutzrechtliche Belange

6.1 CEF-Maßnahmen
Fledermäuse - Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Fiachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

6.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/ Reptilien - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien - Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhardweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse - Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstubenbzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

6.3 Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen
Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren Nerstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 cbm je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädateren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien
Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.
Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

7. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühlener Liste)
Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"Zentrenrelevante" Sortimente		"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	
Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren[1] (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke[2]	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel (nur Hardware / spartenspezifische Angebote[3])
Heimtextilien		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung
Fahrräder und Zubehör		

[1] Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig
[2] Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich
[3] Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiter [illegible] sind stets zentrenrelevant

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen" anzuwenden.

Für notwendigen Beeinträchtigung bzw. Rodung von geschützten Einzelbäumen sind entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde einzureichen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von geschützten Einzelbäumen sind die von der Behörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zu leisten durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Stadt Grevesmühlen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof “

April 2014

Architektur + Stadtplanung

Baum Beims GbR

Begründung
gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Ursprüngliches Baurecht 4
1.3 Planungserfordernis 4
1.4 Planungsziel 5
1.5 Standort 6
1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen 6
1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte 7
1.5.3 Sonstige Planungsalternativen 8
2 ANGABEN ZUM BESTAND 8
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8
2.2 Strukturen und Nutzungen 9
2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 9
2.4 Wasserschutzgebiet 9
3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGE 10
3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände 10
3.1.1 Ziele der Raumordnung 10
3.1.2 Flächennutzugsplan 12
3.1.3 Landschaftsplan 12
3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen 12
3.2 Andere beachtliche Tatbestände 14
3.2.1 Denkmalschutz 14
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen 15
3.2.3 Baumschutzsatzung 15
3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG 15
3.2.5 Artenschutz 16
3.2.6 Gender Mainstreaming 16
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 16
3.3.1 Schalltechnische Untersuchung 16
3.3.2 Verkehrsuntersuchung 17
4 PLANUNGSKONZEPT 19
4.1 Art der baulichen Nutzung 19
4.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 20

4.4 Stellplatzflächen 20
4.5 Verkehrsflächen 21
4.6 Ver- und Entsorgung 21
5 LÄRMIMMISSIONEN 22
6 GRÜNFLÄCHEN 22
6.1 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes 22

Anlagen:

A1: Wirkungsanalyse für geplanntes Nahversorgungszentrum_*Stand Mai 2013*

A 2: Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG_*Stand September 2013*

A 3: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzfachrechtlicher Fachbeitrag_*Stand August 2013*

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Planungsanlass

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 37 ist ein Antrag des Vorhabenträgers Langness GmbH & Co.KG mit dem Ziel der Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant, Am Lustgarten 1 und des Discounters Aldi aus dem Grünen Weg 30 an einen gemeinsamen Standort am Bahnhof, der über die Gebhartstraße erschlossen werden soll.

Grundlage für den Antrag bildet eine Planstudie, die durch zeichnerische Darstellung die Planungsziele definiert. Die Planungsziele sind die Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant und des Discounters Aldi. Das Nahversorgungszentrum soll eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm aufweisen. Hinzu kommen die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze und Erschließungsanlagen. Zusätzlich sollen ca. 20 Pendlerparkplätze errichtet werden, die ein geordnetes Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

1.2 Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der Eisenbahnstrecke 1122 Lübeck – Strasburg, im Bereich km 36,685 bis im 36,740 links der Bahn.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück wurde gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) mit Bescheid des Eisenbahn- Bundesamtes, Außenstelle Hamburg / Schwerin vom 23.10.2013, Geschäftszeichen 57140-571pf/008#018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Auf den freigestellten Flächen befinden/befanden sich Bahnbetriebsanlagen wie Ladestraße, Gleise, Rampen, Güterschuppen.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn – Bundesamt auf die kommunale Zuständigkeit übertragen wird.

1.3 Planungserfordernis

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine integrierte Bereichsentwicklung, die den oben genannten Zielsetzungen gerecht wird, zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Areal ist hinsichtlich Größe, Lage, Umfang, Nutzung und Baustruktur als sogenannter „unbeplanter Innenbereich“ zu bezeichnen. Es ist unabdingbar einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Denn die beabsichtigten Nutzungen sind mit bestehenden Baurechten nicht vereinbar. Die städtebaulichen Ziele, die mit der neuen Planung verfolgt werden, sind anders gelagert, als die bisherigen Nutzungen des Gebietes. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den örtlichen Verkehrsflächen, als auch die Regelungen zur äußeren und inneren Erschließung des Planbereiches sind insgesamt erstmalig und neu zu fixieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der in seinem Geltungsbereich an die Stelle bisheriger Rechtsnormen (in diesem Fall gewidmete Bahnanlagen als Fachplanungsrecht) tritt, ist durchaus planerisch der Regelfall, wenn - wie vorliegend - ein städtebauliches Leitbild grundlegend neu formuliert wird und die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebsbezwecken veranlasst ist.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der geplanten Bauflächen unter Berücksichtigung der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, zur Klärung der Erschließung sowie der gesamtstädtischen Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

1.4 Planungsziel

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt seit langem das Gebiet am Bahnhof für Einheimische und Touristen attraktiver zu gestalten. Dazu gehört neben der Sanierung des Bahnhofsgebäudes auch die Gestaltung eines ansprechenden Bahnhofsumfeldes. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände hat dabei oberste Priorität. Während westlich der Bahnhofsstraße auf einer Brachfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 12 in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden ist, bleibt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs mit den baufälligen Gebäuden und mit Altlasten belasteten Böden ein Problemfall. Es wurde für dieses Gelände ein Investor gesucht der bereit ist, die Flächen zu sanieren, nach heutigen Standards neu zu erschließen und in ansprechender Weise zu bebauen. Der Güterbahnhof soll für Ankommende und Abreisende zu einem "Aushängeschild" für die Stadt werden und Stellplätze für Pendler bieten. Darüber hinaus soll die Nahversorgung der Wohngebiete in Bahnhofsnähe, insbesondere der Südstadt, verbessert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Bahnhof vorgesehen. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung, Erweiterung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter aus der Stadt Grevesmühlen.

Der Aldi-Markt will seinen Standort aus dem Gewerbegebiet „Grüner Weg“ an den Bahnhofsstandort verlagern und der Markant-Markt beabsichtigt seinen Standort aus dem zentralen Versorgungsbereich in der Wismarschen Straße an den Bahnhofsstandort zu verlagern. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes am Bahnhof würde nach gutachterlicher Einschätzung die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden und der Anbieter Markant könnte in der Stadt Grevesmühlen verbleiben, da unabhängig von der Entwicklung des Standortes am Bahnhof, der jetzige Standort des Markant-Marktes geschlossen wird. Am Standort bieten sich nach Prüfung durch die Vorhabenträger, dem Eigentümer und anderwertige Projektentwickler sowie den Einzelhandelsgutachter keine Möglichkeiten einer Anhebung des Standards an die heutigen Anforderungen.

Es sollen somit folgende Nutzungen im Plangebiet etabliert werden:

- ein Verbrauchermarkt "Markant" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m²
- ein Discounter "Aldi" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²
- eine kleinteilige Verbindungszone mit maximal 180 m² große Fläche für Bäcker,
- Errichtung eines Kundenparkplatzes für Kunden-Stellplätze mit der Anbindung an die Gebhartstraße,
- Errichtung von 20 Pendler-Parkplätzen in unmittelbarer Bahnhofsnähe zur Entlastung des Bahnhofsvorplatzes

Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zweifach an die Gebhartstraße. Im Laufe des Planverfahrens ist eine zusätzliche Anbindung nur als Zufahrt vom Bahnhof her betrachtet und untersucht worden.

Der gewählte Standort kann in der vorgesehenen Größenordnung städtebaulich verträglich in das Siedlungsgefüge der Stadt Grevesmühlen integriert werden.

Die Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen haben auf ihrer Sitzung am 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.5 Standort

Der Vorhabenstandort befindet sind innerhalb der Ortslage Grevesmühlen, östlich des Bahnhofes. Im Süden wird das Areal von der Bahntrasse und im Norden vom Verlauf der Gebhartstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke, die sich noch im Besitz der Stadt Grevesmühlen befinden. Es besteht bereits ein beurkundeter Kaufvertrag, der unter der aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen wurde, dass das geplante Vorhaben umsetzbar wird.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Im nördlichen Areal sind derzeit gewerbliche Nutzungen ansässig; der südliche Abschnitt umfasst ein brach liegendes Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, das im November 2012 von der Stadt Grevesmühlen für eine Neuentwicklung von der Deutschen Bahn erworben wurde. Das restliche Umfeld ist durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, dort sind Extra Bau & Hobby sowie der Zoo- und der Futtermittelanbieter Tierhaus Landhof ansässig. Nördlich und westlich schließen sich teils gewerblich genutzte, teils brach liegende Grundstücke sowie der ZOB an. Im Süden stellen die Bahnanlagen eine Barriere dar. Die nächstliegenden Wohnbebauungen befinden sich entlang der Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt) sowie in der Bahnhofsvorstadt (ca. 250 m) sowie direkt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Wohnhaus, Gebhartweg 1.

Der Standort ist per Pkw gut anfahrbar. In das innerstädtische Verkehrsgerüst ist er über die Gebhartstraße und den Gebhartweg eingebunden, die als Verbindungsglieder zwischen Schweriner Straße im Osten (L 02) und Bahnhofstraße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen fungieren. Über die Bahnhofstraße, die jenseits des Bahnübergangs in Richtung Süden als Rehnaer Straße fortgeführt ist, wird die Südstadt erschlossen.

Die neu ausgebaute Gebhartstraße ist zweistreifig trassiert mit begleitendem Fußweg sowie Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, der Gebhartweg präsentiert sich derzeit stark sanierungsbedürftig mit Kopfsteinpflaster, soll im Zuge der Projektumsetzung jedoch verlegt und somit modernisiert werden.

Der Standort ist derzeit alles in allem als relativ introvertiert zu klassifizieren; er liegt jedoch zwischen dem gut frequentierten Verkehrsknoten Bahnhof/ZOB und der L 02 und verfügt insofern über Entwicklungspotenzial. Zudem besteht eine Einzelhandelsvorprägung durch die östlich benachbarten Märkte in der Gebhartstraße.

1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen

Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut. Demgegenüber

weisen der Bereich südlich der Bahnstraße sowie die Ortsteile Wotenitz, Questin und Büttlingen seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie den Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt.

Das Projektvorhaben beinhaltet in der im Einzelhandelskonzept untersuchten Variante die Ansiedlung eines Markant Verbrauchermarktes und Aldi Discounters, wobei sich Aldi und Markant aus ihren mit Objektmängeln behafteten Bestandsgebäuden im Grünen Weg bzw. der Innenstadt an den Projektstandort verlagern werden. Im Zuge der Neuentwicklung könnte die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden (obwohl die fußläufige Erschließung dorthin durch die Bahntrasse weiterhin nicht optimal ist).

Die Betreiber Markant und Aldi können sich am neuen Standort in marktgerechten Objektbedingungen zukunftsfähig positionieren. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes muss eine Nachnutzung des dann leer fallenden Aldi-Objektes für Lebensmitteleinzelhandel sowie sonstige innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Als Standortalternativen für die beabsichtigte Ansiedlung des Nahversorgers sind innerhalb der Stadt Grevesmühlen sowie in deren Umfeld verschiedene Bereiche durch das Einzelhandelskonzept geprüft worden.

Vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Standortanforderungen bezüglich der Funktion sowie der erforderlichen Dimensionierung sind keine Standorte in der Innenstadt für großflächigen Einzelhandel geeignet. Die Flächen sind aufgrund der Größe nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in der erforderlichen Dimensionierung zu nutzen. Außerdem wären Konflikte zu der bestehenden Wohnbebauung einschließlich ihrer Freiflächen zu erwarten.

Das Einzelhandelskonzept unterstreicht, dass in absehbarer Zeit kaum zusätzliche Flächenpotenziale mit ausgesprochener Einzelhandelseignung in der Innenstadt aktivierbar sind. Gewisse Reserven resultieren aus der Wiederbelebung von Leerständen, wobei es sich jedoch mit Ausnahme des Markant-Marktes ausschließlich um kleinteilige Einheiten handelt. Der bislang genutzte Standort des Einzelhandelsunternehmens Markant ist aufgrund der Größe und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sowie der schwierigen Anlieferungs- und Verkehrssituation nicht für ein Nahversorgungsunternehmen in der wirtschaftlich erforderlichen Dimensionierung zu entwickeln. Insofern weist die Innenstadt derzeit nur bedingt kurzfristig aktivierbare marktgängige Flächen mittlerer Größe (>100qm) auf, wie sie von filialisierenden Konzepten nachgefragt werden. In Einzelfällen wäre insoweit auch die Möglichkeit der Flächenzusammenlegung kleinerer Einheiten zu prüfen.

Als grundsätzliche Standortalternative zur Innenstadt kommen Flächen unmittelbar am Bahnhof Grevesmühlen in Betracht. Das Vorhabengebiet weist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit auf.

1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte

Die Entwicklungsplanung aus dem Jahr 2010 sieht für den Bereich nördlich und östlich des Bahnhofsgebäudes unter der Bezeichnung „Quartier Am Bahnhof“ u.a. Flächen für Gewerbe, Wohnen sowie einen neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz vor.

Für die Stadt kommt dem Areal städtebaulich und infrastrukturell eine besondere Rolle zu. Es bildet einen wesentlichen Eingangsbereich für Gäste der Stadt, einen der meist frequentierten öffentlichen Bereiche und städtebaulich das Zentrum der angrenzenden Bahnhofsvorstadt und der Südstadt. Derzeitig ist das Erscheinungsbild aber nicht zufriedenstellend und die Funktionalität zu gering.

Die zentrale Lage innerhalb Grevesmühlens sowie die gute fußläufige Erreichbarkeit vor allem für Bus- und Bahnpassagiere sind die wesentlichen Vorteile des Standortes. Die Nutzung als Gewerbe- und Wohnstandort ließ sich in letzten Jahren aber wegen der hohen

Kosten für die Herrichtung der Flächen nicht realisieren. Eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken kann auch wegen der Nähe zu den Gleisen der Deutschen Bahn nicht Gegenstand der Planung sein. Der Bereich des Vorhabengebietes ist wegen der hiermit verbundenen Lärmemissionen nur für weniger sensible Nutzungen geeignet.

Das Angebot der Investoren, bestehende Einzelhandelsbetriebe hierher zu verlagern gestattet es, in absehbarer Zeit die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das „Quartier Am Bahnhof“ zu einem attraktiven Eingangsbereich für die Stadt umzugestalten, der neben Handel und Gastronomie auch Pendlerparkplätze enthält.

Für den gewählten Standort und damit gegen eine andere Fläche, etwa in der Innenstadt, wo keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung stehen oder innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Grevesmühlen, spricht damit noch ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Grund: Von der Ansiedlung eines Nahversorgungsbereiches ist hier ein wesentlicher Impuls für die geplante weitere Entwicklung des Bahnhofbereiches zu erwarten. Gleichzeitig wird sich eine Siedlungserweiterung im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers auch positiv auf dessen langfristige Funktion und Existenz auswirken. Derartige Synergieeffekte sind in ansonsten in ihrer baulichen Entwicklung bereits weitestgehend abgeschlossenen Gebieten nicht gegeben.

Grundsätzliche Nutzungsalternativen bestehen nicht. Da die Plangebietsflächen brach liegen, scheidet eine Weiterführung bestehender Nutzungen aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Bahnanlagen dargestellt und somit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

1.5.3 Sonstige Planungsalternativen

Den städtebaulichen Vorgaben für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 ging ein umfangreicher Diskussions- und Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin, der Stadt Grevesmühlen, den Stadtvertretern sowie der Öffentlichkeit voraus. Als Alternative zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof wurde die Bebauung des Sparkassenplatzes geprüft. Es hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die Alternative „Sparkassenplatz“ nicht realisierbar ist.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich Planungsalternativen grundsätzlicher Art nicht.

2 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Südwesten der Stadt Grevesmühlen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Gebhartstraße, die im Bereich des Planvorhabens integriert ist,

Im Osten: durch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes
Im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn
Im Westen: durch die vorhandenen Großbaumbestand, das Wohnhaus und eine denkmalgeschützte Grünfläche.

Das Plangebiet in der Gemarkung 130171 / Grevesmühlen umfasst eine Fläche von 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der zuvor beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr.1/4, 1/27 (tw.) der Flur 4 und die Flurstücke 953/6 (tw.), 953/5(tw.), 954/1, 954/2, 955/1 (tw.), 955/3 (tw.), 956/7, 956/20 (tw.) und 1700, 1701(tw.) der Flur 6.

2.2 Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur: Der *Gebäudebestand* reicht vom Container bzw. Garagen über zahlreiche eingeschossige Gewerbegebäude bis hin zu entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegende großflächige Gebäude des Güterbahnhofes. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 1940er bis 1970er Jahren. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mehrere Gebäude stehen seit Jahren leer. Es ist der vollständige Abbruch der Gebäude vorgesehen.

Die *Nutzungsstruktur* ist ebenso heterogen: Prägend sind besonders kleine und mittlere Lagerhallen bzw. Garagen sowie KFZ-Werkstätten. Entlang der Gebhartstraße befinden sich kleine Wohngebäude und mehrere Wohncontainer der Obdachlosenunterkunft.

Heterogen geprägt ist auch die *Grundstücksituation*: Neben der Grundstücksparzellen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es im westlichen und südlichen Teil vergleichsweise große Grundstücke.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Eigentum der Stadt.

Die *Topographie* des Geländes weist Höhendifferenzen auf: Im Bereich der Gebhartstraße liegt mit 30,63 über HN der tiefste Punkt; von dort steigt das Gelände nach Süden an, der höchste Punkt des Plangebietes an der Kurve der Genhardweges liegt mit einer Höhe von ca. 33.31 über HN ca. 2,7 m über dem tiefsten Punkt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen vorhanden.

2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Gebhartstraße und den westlich angrenzenden Gebhartweg erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich durch die vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt werden.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGE

3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplanung (LEP) sowie im Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ist dargelegt. Danach ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Lebensmittel-Verbrauchermarkt Markant und Lebensmitteldiscounter Aldi haben bereits im Bestand eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt Grevesmühlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zielen daher darauf ab, der Märkte durch das Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten langfristig am Standort „Grevesmühlen“ zu sichern. Die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum kommt mit der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen Gemeinderaum ihrer Aufgabe nach, die grundzentrale Versorgung in ihren Teilräumen zu gewährleisten. Damit entspricht sie dem im Abschnitt 3.1.2. des LEP („Daseinversorge“) formulierte Ziel, demnach zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Dabei zielt die Planung insbesondere auch auf folgende Ziele ab: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung einer bestehenden Einzelhandelssituation handelt, ist die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Ziele der Raumordnung gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im besiedelten Bereich. In dem RREP WM wird als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Der Standort verfügt über ein dichter besiedeltes fußläufiges Umfeld und kann aus der Südstadt gut fußläufig und /oder per Rad aufgesucht werden. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

Das geplante Nahversorgungszentrum liegt an einem städtebaulich **integrierten Standort**. Durch den geplanten Standorttausch mit einem Am Lustgarten 1 bestehenden Lebensmittelmarkt (Markant) bzw. an der Ortsumgehung liegenden Lebensmitteldiscounter Aldi und an den hier in Rede stehenden Planstandort eröffnen sich hingegen vielschichtige neue Planungsperspektiven. Ein Flächentausch kann daher eine hervorragende städtebauliche Alternative mit positiven Synergieeffekten (u.a. insbesondere Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Südstadt, Revitalisierung einer Gewerbebrache, Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schließung von Baulücken etc.) sein.

Anlässlich der beabsichtigten Einzelhandelsplanung wurde vor der förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Um die raumordnerische Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung des Markant Marktes und Aldi-Discounters zu überprüfen, wurde durch die BulwienGesa AG im Jahr 2013 eine **Auswirkungsanalyse** für Einzelhandelsgroßprojekte in Grevesmühlen durchgeführt.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass in Grevesmühlen eine Erweiterung der

Lebensmittelverkaufsflächen um insgesamt von bis zu ca. 1.200 qm (für Objektanpassungen) möglich und gleichwohl noch ausreichend tragfähig ist, weil

- es sich nicht um Neuansiedlungen sondern die Verlagerung bereits bestehender Betriebe handelt. Der Mehrumsatz im Vergleich zur Ausgangslage ist mit niedrigeren Flächenproduktivitäten behaftet - im Einzelhandel gilt üblicherweise die Regel abnehmender Skalenerträge, d. h. bei Flächenerweiterungen fällt der Umsatzzuwachs in aller Regel unterproportional zum Flächenzuwachs aus. Grund hierfür ist u. a , dass das Sortiment nicht proportional zur Verkaufsfläche ausgeweitet wird (bei Aldi bleibt es z. B. konstant) und ein Teil der zusätzlichen Fläche für breitere Gänge, niedrigere Regale usw. verwendet wird. Dadurch wird der Markt attraktiver und erzielt einen höheren Umsatz, jedoch in aller Regel nicht in dem Maße, in dem die Fläche erhöht wird. Bei Supermärkten wird das Sortiment vertieft, d. h. je Produkt und Warengruppe kann anschließend eine größere Auswahl angeboten werden. Bei einer Sortimentsvertiefung werden Produkte mit niedrigerer Umschlagshäufigkeit als das bereits vorhandene Standardsortiment aufgenommen, so dass auch dieser Effekt tendenziell zu sinkenden Flächenerträgen führt.
- Betreiber und Investor deckungsgleich sind und durch die Vermietung des Aldi-Marktes das operative Geschäft durch Mieterträge gestützt werden kann. Der Markt kann daher auch bei einer erwarteten unterdurchschnittlichen Flächenauslastung nachhaltig wirtschaftlich betrieben werden (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 97).

Die mit der Projektentwicklung verbundenen lokalen Verdrängungswirkungen wurden im Rahmen der in das Einzelhandelskonzept eingebetteten Wirkungsanalyse überprüft. Nach Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt - welcher in erheblicher Konkurrenz zur Innenstadt gestanden hätte (Rossmann ist dort ein wichtiger Ankerbetrieb) - sind die vom Markant/Aldi-Verbund ausgehenden Verdrängungswirkungen mit Umverteilungsquoten von max. -9 % gering bis mäßig und dürften vom übrigen Nahversorgungsnetz aufgefangen werden können.

Im Einzelnen:

- Zur Innenstadt besteht ein nennenswertes Wettbewerbsverhältnis nur im Lebensmittelhandel. Nach Schließung und Verlagerung des Markant-Marktes geht ein Teil seiner bisherigen Umsätze auf die übrigen Anbieter über. Die zusätzlichen Belastungseffekte des Standortes Gebhartstraße neutralisieren diesen Effekt zwar, führen darüber hinaus jedoch nicht zu nennenswerten weiteren Belastungen. Es soll daher eine Nachnutzung des Altobjektes durch einen „frequenzbringenden Anker“ mit überörtlicher Ausstrahlung angestrebt werden.
- Stadtteil-Nahversorgung in der Innenstadt:

  Überschneidungen der Nahbereiche bestehen v. a. mit Netto in der Wismarschen Straße sowie nachgeordnet mit Sky und Lidl. Hier sowie auch an den städtebaulich nicht hinreichend integrierten und insofern nicht geschützten Standorten Marktkauf, Norma und Penny sind Umverteilungswirkungen in einer Spannweite von etwa -5 % bis max. -9 % zu erwarten. Da Netto, Lidl und Sky jeweils wettbewerbsfähig aufgestellt sind, ist mit einer Ausdünnung im siedlungsintegrierten Netz nicht zu rechnen. Der vergleichsweise nahe gelegene Netto-Markt in der Wismarschen Straße könnte durch das Planvorhaben selbst im Falle eines (unwahrscheinlichen) Marktaustritts fußläufig ersetzt werden und auch die übrigen Standorte weisen durch überlappende Nahbereiche jeweils fußläufige Einkaufsalternativen auf (vgl. die Einzelergebnisse im Einzelhandelskonzept Seite 105 bis 108), so dass auch im unwahrscheinlichen Worst Case eines einzelnen projektinduzierten Marktaustritts keine Verschlechterung der Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen zu erwarten ist. Sie wird im Gegenteil durch das Planvorhaben deutlich gestärkt, in dem

- eine langjährige Deckungslücke in der südlichen Innenstadt geschlossen,

- mit der Aldi-Verlagerung ein wichtiger und gesamtstädtisch ausstrahlender Anbieter aus einer randständigen Gewerbegebietslage an einen voll integrierten Standort zurückverlagert wird und
- mit der Verlagerung des Markant-Marktes auch südlich der B 105 in Innenstadtlage ein fußläufig erreichbares Lebensmittel- Vollsortiment verfügbar wird (Marktkauf und Sky sind jeweils im Norden der Stadt angesiedelt).

Mit der Entwicklung des Standortverbunds an der Gebhartstraße sind die Tragfähigkeitsreserven in der Nahversorgung Grevesmühlens auf absehbare Zeit weitestgehend absorbiert. Das Einzelhandelskonzept trägt dem Rechnung, indem es empfiehlt

– von einer Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten Abstand zu nehmen sowie
– den aufzugebenden Aldi-Standort Grüner Weg auf geeignete Weise z.B. durch eingetragene Grunddiensbarkeit für eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt oder für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Dies ist möglich, da Aldi dort selbst Eigentümer ist.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Sie dienen dem Ausbau der zentralen Versorgung und damit der Stärkung des Mittelzentrums Grevesmühlen.

3.1.2 Flächennutzugsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grevesmühlen aus dem Jahr 1996 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen aus.

Der anzusiedelnde Verbrauchermarkt fällt unter den Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und ist daher planungsrechtlich ausschließlich in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig. Die Schaffung eines derartigen Baugebiets entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen vom 4. Mai 2009 stellt für das Plangebiet bestehende Bebauung – gewerbliche Baufläche dar.

3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen

Seit Oktober 2003 liegt ein Einzelhandelsgutachten für das Stadtgebiet vor. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten wurde das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und am 10.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit verfügt Grevesmühlen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum am Standort „Am Bahnhof“. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der stadtspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Grevesmühlen. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das

städtische Zentrenkonzept und die Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen ist das Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches am Bahnhof. Dorthin sollen in der Stadt bereits ansässige Betriebe verlagert werden. Verdrängungswirkungen werden durch das Einbringen ihres bisherigen Umsatzes gegenüber einer echten Neuansiedlung erheblich reduziert.

Im Fazit verbessert die Planung die Nahversorgung im Stadtgebiet erheblich. Aldi wird künftig wieder siedlungsintegriert situiert sein und den Bewohnern der südlichen Wohnquartiere kann künftig eine attraktive wohnungsnahe und auch fußläufige Nahversorgung angeboten werden. Dadurch dürften auch bestehende Einkaufsorientierungen vornehmlich von Haushalten aus der Südstadt in das weitere Umland reduziert werden, was potenziell dem gesamten Handel in der Stadt zugute kommt. Die direkten Belastungswirkungen auf die Innenstadt sind hingegen bei einem Verzicht auf den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt gering.

Es sei noch einmal daran erinnert, dass Markant in seiner derzeitigen Verfassung keinen nenneswerten Beitrag zur Attraktivierung und Außenwirkung der Innenstadt leistet und dass dieser Markt unabhängig von der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof an seinem jetziger Standort geschlossen werden wird.

Folgendes Konzept ist aus Gutachtersicht verträglich und wird zur Umsetzung empfohlen:

- Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10% (150 qm) oder je Sortiment max. 100 qm für branchenübliche zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente;
- Verlagerung (Aldi) Discountmarkt mit zu 1.000 qm VKF

  Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10 % (100 qm) für zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente.
- Konzessionärszone mit max. 180 qm große Fläche für ergänzende Nutzungen: Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistern. Aktuell geplant hier ist ein Backshop.
- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich möglich. "Zentrenrelevante" Randsortimente sind auf maximal 10 % der VKF bzw. max. 100 qm je Einzelsortiment zu begrenzen.
- Der Standort Rehnaer Straße (ehemals Lidl und Schlecker, derzeit leer stehend) ist für Einzelhandel bzw. für eine Verbesserung der Nahversorgung der Südstadt grundsätzlich wenig geeignet, weil er aufgrund der verkehrlich recht isolierten Lage, dem begrenzten Einwohnerpotenzial und den Schrankenschließzeiten des Bahnübergangs und somit reduzierter Strahlkraft gehandicapt ist. Nicht von ungefähr ist der Standort deshalb seit längerem vakant. Nach Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof bietet der Standort künftig erst recht keine wirtschaftlichen Entwicklungschancen für die Nahversorgung. Zudem dürften die Tragfähigkeitsspielräume in Grevesmühlen danach ausgeschöpft sein. Faktisch wäre der Standort insoweit einer anderen, evtl. gewerblichen oder Wohnnutzung zuzuführen.

Wirkungsanalyse

Um belastbar abschätzen zu können, ob das Planvorhaben städtebaulich schutzwürdige Einzelhandelsbereiche beeinträchtigen kann, ist eine Wirkungsanalyse durchgeführt worden. Dieser Analyse wurde das von der Vorhabenträgerin in ihrem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzungskonzept mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm zugrunde gelegt.

Da die Kaufkraft in Grevesmühlen begrenzt ist, steht die Frage der Umsatzumverteilung im

Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind von der Umsatzumverteilung vor allem die Wettbewerber des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels in Grevesmühlen betroffen.

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in Grevesmühlen (vor allem bei den systemgleichen Anbietern) bei den Solitärstandorten erreicht. Dort entstehen max. 9 % Umsatzverlagerung durch die Ansiedlung des Projekts. Aber auch an allen anderen Standorten entstehen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine städtebaulich schädlichen Umsatzumlenkungen, die über den Abwägungsschwellenwert von 10 % hinausgehen.

Fazit:

Die Ansiedlung des Nahversorgungzentrums mit einer Gesamtfläche von 2.500 qm kann als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Die Bauleitplanung fügt sich konsistent in die Inhalte und Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes ein und dient damit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgungsstrukturen in Grevesmühlen wurden in der Wirkungsanalyse dargelegt. Sowohl die Nahversorgungsstandorte in Innenstadt als auch andere Nachversorgungsstandorte sind nicht gefährdet.

Die Wirkungsanalyse befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Nahversorgung als verträglich zu bewerten.

Die fußläufige erreichbare Nahversorgung der Innenstadtbewohner ist auch im Falle einer Markant-Verlagerung durch Kloppenburg und den Frischemarkt Boost im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie durch den Sky-Markt im ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich „Sky/Kik“ gesichert.

Das prioritäre Ziel der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die Südstadt lässt sich mit dem geplanten Planvorhaben erreichen. Zudem wird der bisher randständige Aldi-Discounter an einen Standort inmitten der Kernstadt verlagert und somit städtebaulich integriert.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevesmühlen.

3.2 Andere beachtliche Tatbestände

3.2.1 Denkmalschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fund stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-

Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch wer den Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).“

Der im Plangebiet vorhandene Altbestand an Gebäuden ist abzureißen. Dazu gehören folgende Gebäude:

- die ehemalige Kfz-Werkstatt mit Nebengebäuden auf dem Flurstück 955/3 der Flur 6 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Schreiben des Landkreises NWM zur Anzeige zum Abriss vom 12.03.2013) sowie das Nebengebäude auf dem Flurstück (keine Abrissgenehmigung notwendig)
- das unter Denkmalschutz stehende Güterabfertigungsgebäude auf dem Flurstück 1/12 der Flur 4 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Abrissgenehmigung des Landkreises NWM vom 01.07.2013) sowie auf dem zuvor genannten Flurstück vorhandenes Nebengebäude (keine Abrissgenehmigung/Anzeige erforderlich).

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren haben die Stadt Grevesmühlen und der Vorhabenträger gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Im Jahr 2009 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Gelände der KFZ - Werkstätten durch das Sachverständigenbüro Sietan, Hagenow durchgeführt. Zur Feststellung des Gefährdungspotentials wurden durch den Auftragnehmer Recherchen der regionalen und lokalen geologischen und hydrologischen Verhältnisse sowie der historischen Nutzung vorgenommen, 5 Rammkernsondierungen durchgeführt und 10 Bodenproben entnommen und untersucht. Unter der Voraussetzung der Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung wurde überwiegend ein geringes Gefährdungspotential festgestellt. Im nördlichen Bereich der Liegenschaft liegt jedoch ein lokal begrenzter Mineralölkohlenwasserstoffschaden vor. Es wurden bevorzugt längerkettige Kohlenwasserstoffe, vermutlich hervorgerufen durch Motor- und Schmieröle, festgestellt. Das Ausmass der Kontamination wurde damals nicht untersucht. Auf Grundlage weiterführender Detailuntersuchung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Kiel im Jahr 2013 wurden fundierte Aussagen über Kontaminationsumfang getroffen. Aufgrund der Aussage der Gutachten liegt keine Altlast mit Auswirkungen auf eine künftige gewerbliche Nutzung vor. Dieses wurde durch zuständige Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewertet. Mit den Schreiben vom 05.09.2013 hat die zuständige untere Behörde bestätigt, dass eine Sanierung des Altschadens nicht erforderlich ist. Die Bestätigung gilt unter dem Vorbehalt, dass eine Grundstücksnutzung erfolgt, bei denen eine Gefährdung von Schutzgütern nicht anzunehmen ist. Bei der vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche oder vergleichbarer Nutzung ist dies der Fall. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzung ist eine erneute Bewertung der Gefährdung erforderlich.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung vom 24. Juli 2002.

3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht das Erfordernis, bezüglich der beabsichtigten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine Überprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Es handelt sich um eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls, die nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG durchzuführen ist, wenn ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer

Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr angesiedelt werden soll.

Diese Vorprüfung wurde 2013 vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, durchgeführt und kommt zu dem Schluss, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet als umweltverträglich einzustufen ist. Zu dieser Einschätzung tragen der Standort des Vorhabens inmitten der Ortslage sowie die Vorbelastung des Standortes durch Altlasten bei. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.2.5 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist im August 2013 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind eine faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum überplanten Bereich erstellt worden. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt und erfolgte nach fachlichen Gesichtspunkten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Hierzu zählen insbesondere die Neuanlage von Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin sowie Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofes oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

3.2.6 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine Vorstehendes berücksichtigende Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Die städtebauliche Konzeption für das Nahversorgungszentrum sieht eine benutzerfreundliche Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und vorgelagerten Stellplätze vor. Die Anlieferung soll separiert vom Kundenverkehr geführt werden. Sämtliche Zugänge werden barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen werden offen und frei von Angsträumen gestaltet.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsadern (Rudolf-Breitscheid-Straße, Gebhartstraße und Bahnstraße) sowie von gewerblichen Nutzungen. Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen insgesamt auf das Plangebiet einwirken oder auch durch die Planung selbst erzeugt werden, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachtlich

untersucht. Im Bebauungsplan werden dann bei Erfordernis die entsprechenden Regelungen zu treffen zu sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Von IBS, Mölln, wurde 2013 eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, in der die voraussichtlichen Schallquellen, die beim Betrieb des Verbrauchermarktes auftreten, untersucht wurden. Dies sind neben den Kundenparkplätzen und mit den Lärmquellen Pkw und Einkaufswagen vor allem die Anlieferung durch Lkw. Angaben über stationäre Lärmquellen (Haustechnik) liegen derzeit noch nicht vor. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, kann die von der genauen Nutzung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängige Schallemission eines zulässigen Vorhabens auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend geklärt werden.

Die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm) sind im Plangebiet auch unabhängig von der Aufstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Die bestehenden Regelungen reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicherzustellen. Der Nachweis der Verträglichkeit ist dabei im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die festgesetzte Einzelhandelsnutzung durchaus mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich und das Problem der Schallemission in dieser Nachbarschaft lösbar ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Schallemissionen mit allen Nutzungen in der Umgebung verträglich sind, wenn bestimmte Vorgaben eingehalten werden. Hierzu spricht das Gutachten Empfehlungen aus (z. B. Ausschluss der Lkw-Anlieferung in den Nachtstunden).

Die *Verkehrslärmbelastungen* an der Gebhartstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Schweriner Straße liegen am Tag bereits im Prognose-Nullfall planungsunabhängig über dem für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Der durch geplante Einkaufsmärkte generierte zusätzliche Verkehr führt zu einer marginalen Aufhebung der Verkehrslärmimmissionen um 0,2 - 0,7 d(B)A, ohne das eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung des als Schwelle für verfassungsrechtlich bedenkliche Planungssituationen und Eingriffe anzusehenden Höchstwertes.

FAZIT:

Das Planungsvorhaben löst in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 auch bei einer summarischen Betrachtung der Anlagengeräusche und des Verkehrslärms keine Betroffenheiten bezüglich der Zumutbarkeitsschwellen für die Gesamtlärmbelastungen aus.

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der südlich angrenzenden Bahnanlagen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um nicht lärm- und emissionsempfindliche Nutzungen handelt ist davon auszugehen, dass dies Verkehrsemissionen zu keinen Störungen der beabsichtigten Nutzungen führen. Aus diesem Grund werden auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnanlagen vorgeschlagen.

Diesbezügliche Verkehrslärmberechnungen mit den Verkehrsdaten des Prognose-Planfalles sowie der Bahnstrecke mit bzw. ohne Schienenbonus sind als Anlagen 20 und 21 beigefügt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für den passiven Schallschutz sind in der Anlage 22 (mit Schienenbonus) bzw. in der Anlage 23 (ohne Schienenbonus) flächenhaft dargestellt.

Wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 gegenüber Außenlärm schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume errichtet werden, greifen die baurechtlich geschuldeten Anforderungen der *DIN 4109* [12] an die Schalldämmungen der Außenbauteile.

3.3.2 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Anbindung ist über das vorhandene innerstädtische Erschließungssystem bereits gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien gegeben.

Durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock sind im Auftrag des Vorhabenträgers im Zusammenwirken mit der Stadt Grevesmühlen im Juli 2013 verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich des geplanten Einzelhandelsstandortes durchgeführt worden.

Für die genaue Platzierung von Zufahrten kommt insbesondere der an der Gebhartstraße (L02) in Frage. Inwieweit ein unmittelbarer Anschluss an den Gebhartweg ebenfalls denkbar ist, ist im Zuge der Verkehrsuntersuchung geklärt worden.

Im Rahmen der Untersuchung soll die Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an die Gebhartstraße und des benachbarten Knotens Rudolf-Breitscheid-Straße/Gebhartstraße nachgewiesen werden. Weiterhin ist unter plausiblen Annahmen die verkehrstechnische Anbindung des Planvorhabens an das umliegende Straßennetz geprüft worden. In diesem Zusammenhang sind folgende Anbindungsvarianten geprüft worden:

Variante 1: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhartstraße

Variante 2: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhartstraße mit einer zusätzlichen Anbindung vom Bahnhof kommend, die als reine Zufahrt (Zufahrt 3) dienen kann.

Fazit

- An beiden Zufahrten wird für *Variante 1* die Verkehrsqualitätsstufe QSV = A erreicht. Somit sind beide Zufahrten leistungsfähig und weisen Reserven auf. Es sind gemäß RASt 06 [3] keine baulichen Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger erforderlich.

- Der benachbarte Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. kann die durch das B-Plan-Gebiet erzeugten Verkehre problemlos aufnehmen. Es wird die Verkehrsqualität QSV = Berreicht. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

- Der Knoten ist im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig und weist Reserven auf.

- In *Variante 2* können die Fahrzeuge vom Bahnhof kommend durch die zusätzliche dritte Zufahrt direkt zum Einzelhandelsstandort fahren. Der Weg über die R.-Breitscheid-Straße und Gebhartstraße entfällt dadurch. Infolgedessen verringert sich der Verkehr am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. und der zufließende Verkehr an der Zufahrt 1. Die Auswirkungen auf die mittleren Wartezeiten bleiben mit einer Reduzierung um 0,1 s gering.

- Die Verkehrsqualitätsstufe bleibt bei QSV = A für die Zufahrten 1 und 2 und am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhardstr. bei QSV = B. Die Leistungsfähigkeit ist an allen drei Knoten gegeben.

- Für Radfahrer sind rot markierte Radfahrstreifen auf der Fahrbahn vorhanden.

- Zur Querung von Radfahrern und Fußgängern über die Gebhartstraße stehen ausreichend Zeitlücken zur Verfügung. Es ist keine Querungsanlage auf der Gebhartstraße erforderlich.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unten Kap. 1 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Am Bahnhof im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Umsetzung des unter Kap. 3.1.4 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm und ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zulässig. Zusätzlich wird in die Festsetzungen eine Grevesmühlener Sortimentsliste aufgenommen, die sicherstellt, dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs auch in südlichen Bereich der Stadt Grevesmühlen zu gewährleisten.

Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Aktionssortimente bis 10% bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

Gutachterlich wurde der Standort am Bahnhof zusätzlich für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geprüft. Diese Kombination aus Verbrauchermarkt, Discounter und Drogeriemarkt konnte der Stadt Grevesmühlen nicht empfohlen werden. Zur Umsetzung diese Empfehlung wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im Bebauungsplan sollen als Art der Nutzung außerdem Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht werden. Mit solchen angegliederten Nutzungen kann ein Lebensmittelbetrieb attraktiver gestaltet werden und eine weiteres Versorgungs- und Dienstleistungsangebot am Bahnhofvorplatz wird ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur und -dichte als Einheit zu sehen. Deshalb wird ein gemeinsames großes Baufenster ausgewiesen und im gesamten Plangebiet einheitliche Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Traufhöhe sowie und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet, das nach BauNVO keine definierte Obergrenze für eine Versiegelung hat, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Neben der GFZ wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, um so indirekt die Verkaufsflächen zu begrenzen.

Die Ausweisung eines großen Baufensters ermöglicht, die Organisation der Baukörper sowie die Orientierung der Eingänge den Betriebsabläufen und Kundenströmen anzupassen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich einerseits an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplanes sowie an der zugrunde liegenden aktuellen Planung, um die Umsetzung planungsrechtlich zu sichern.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Zahl der Vollgeschosse (I), Gebäudehöhen (9,0 m) und Traufhöhen (6,0 m) festgelegt und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild und die Baumasse der zulässigen Gebäude und Bauwerke.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximalen Höhen baulicher Anlagen wird ein Höhenbezugspunkt mit 32,50 m festgesetzt.

Technikaufbauten

Die für den Betrieb des Einkaufszentrums erforderlichen notwendigen technischen Aufbauten dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Hierzu gehören z.B. Beleuchtungsmasten, Treppenhauseingänge, Fahrstuhlüberfahrten u.a. In jedem Fall ist sicher gestellt, dass die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nur in geringem, i.d.R. von den umgebenden Straßen kaum wahrnehmbarem Umfang auftreten.

Werbe-Pylon

Im Plangebiet sind zwei Pylone mit zulässigen Höhen von 8,0 m bzw. 15,0 m über festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Übrigen wird auf die weiteren Regelungen zu Werbeanlagen im städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Die Höhenfestsetzung für die Pylone trägt dem privatwirtschaftlichen Interesse der Betreiber des Einkaufszentrums nach Fernwirkung und -werbung sowie dem öffentlichen Interesse am Schutz des Stadtbildes Rechnung. Daher wurde die Höhe so festgesetzt, dass die Pylone ausreichend in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten kann, gleichzeitig aber das Stadtbild nicht übermäßig stark beeinträchtigt wird.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der **Bauweise** erfolgt als abweichende Bauweise, um für das Einkaufszentrum die Errichtung eines langgestreckten Gebäudekomplexes von mehr als 50 m Länge unter allgemeiner Einhaltung seitlicher Grenzabstände bauplanungsrechtlich auch ermöglichen zu können. Die vorgegebenen Baufluchten werden dabei aufgegriffen und fortgeführt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in dem Bebauungsplanentwurf unter Einbeziehung von in der Form eines städtebaulichen Entwurfslageplanes vorliegender Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Zielsetzung, weitgehend kompakt geschlossene Baukörper errichten zu können. Neben der getroffenen Festsetzung der abweichenden Bauweise (keine grenzständige Bebauung, Gebäudelängen über 50 Meter) ist die Festsetzung entsprechender Baugrenzen hierzu sinnvoll und notwendig.

4.4 Stellplatzflächen

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wird durch das geplante Vorhaben ein erheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Soweit die Anforderungen zu Stellplätzen und Garagen Mindest- und Höchstzahlen vorsehen, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes bewegen kann, bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot dem später anzuschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll zukünftig für Kfz-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr von der Gebhartstraße aus erfolgen. Die Gebhartstraße ist Teil des Bebauungsplanes, ohne dass damit Änderungen an deren Verlauf oder Erschließungsfunktion verbunden sind.

Zur Regelung der Zufahrtssituation werden entlang der Gebhartstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwei Einfahrt- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung wird gewährleistet, dass durch die Bauleitplanung keine Verschärfung der Verkehrssituation in diesem Bereich entsteht.

Für die westliche Anbindung wird der hier vorhandene Gebhartweg in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit des Sondergebietes insbesondere für Bahnkunden erleichtert. Diese Verkehrsfläche stellt außerdem langfristig auch eine Erschließung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtete ca. 20 Pendlerparkplätze, die dem einen geordneten Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich wird zudem das Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen.

Zur Sicherung der Anbindung des Flurstückes 1/19 wird im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes im ein **Geh- und Fahrrecht** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden. Zur Erschließung des Gebietes sind neben dem Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Umverlegung sowie der Rückbau von Anlagen notwendig.

Wasserversorqung:

Der Anschlusspunkt sollte in der Gebhartstraße sein. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Planung zu erfolgen. Von Vorteil ist sicherlich, wenn beide Märkte einen eigenen Trinkwasserhausanschluss von der vorhandenen Versorgungsleitung erhalten. Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss des Flurstückes 955/3 ist zurück zu bauen.

Löschwasserversorgung

Die Vereinbarung ZVG-Stadt Grevesmühlen beinhaltet die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke zur Sicherung des Grundschutzes. Das bedeutet, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48 m^3/h bei Einzelentnahme aus den im 300 m Bereich vorhandenen Hydranten zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit gibt es im 300m Bereich keine Hydranten. Darüber hinaus benötigte Löschwassermengen werden vom ZVG nicht zugesichert. In diesem Zusammenhang sind andere Möglichkeiten eventuell in Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG zu prüfen.

Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Schmutzwassers gesichert. Anschlussmöglichkeiten sind dabei im Gebhartweg oder in der Gebhartstraße. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Prüfung zu erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Über den vorhandenen zentralen Regenwasserkanal im Gebhartweg werden das gesamte Bahnhofsgelände sowie weitere vorhandene Gebäude entwässert. Mit der Planung ist die Überbauung des Kanals durch Gebäude vorgesehen, was nicht zulässig ist. Eine Stilllegung ist nicht möglich, so dass eine Umverlegung im Rahmen der Erschließung erfolgen muss. Bei ausreichender Überdeckung kann eine Trasse über die Parkplatzflächen gewählt werden. Die Leitungstrasse ist rechtlich über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Diesbezüglich sind Schutzstreifenbreiten einzuhalten. Aus Sicht des ZVG kann die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nur gedrosselt erfolgen, da die vorhandene Einleitmenge in die Vorflut nicht erhöht werden kann. Es ist die Errichtung einer Rückhaltung (Staukanal, Mulde, Kaskade) auf dem Grundstück erforderlich. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

5 LÄRMIMMISSIONEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 festgesetzt. Danach liegt die südliche Baugrenze im Lärmpegelbereich V mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen von erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB und das restliche Baufeld im Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist nicht mit Betroffenheiten bezüglich schutzbedürftiger Räume zu rechnen. Sofern dennoch vorsorglich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 7 die Anforderungen abzuleiten.

6 GRÜNFLÄCHEN

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll die vorhandene Grünfläche mit erhaltenswerten Bäumen als innerörtliche Freifläche erhalten werden. Die hier festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist Bestandteil des Parkes am Bahnhof.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung der neu geplanten, umstrukturierten Bebauung in das Stadtbild zu gewährleisten sowie eine florale Trennung gegenüber der angrenzenden gewerblichen Flächen, ist in Zusammenhang mir qualitativen wie quantitativen Regelungen an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein mit unterschiedliche Breite **Pflanzstreifen** festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind in Teil B – textliche Festsetzungen geregelt.

6.1 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

Im Ergebnis des AFB kann die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF- Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

CEF-Maßnahmen

Fledermäuse – Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel – Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/ Reptilien – Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien – Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhartweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse – Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen

Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz habensollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die

überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

Stadt Grevesmühlen, Der Bürgermeister

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-435** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 25.04.2014 Verfasser: G. Matschke

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.05.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
12.05.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
19.05.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen.
2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 ist dem in der Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.
3. Die Planungsziele bestehen im folgendem:
   - Überprüfung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung als gemischte Baufläche „M“
   - Städtebauliche Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Prüfung der Grundstückszuordnung
   - Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neufestlegung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebiet (SO) bzw. deren entsprechender Nutzungen in Teilen
   - Überprüfung notwendiger Schallschutzmaßnahmen
   - Schaffung einer öffentlichen inneren Erschließung zur bedarfsgerechten Anbindung der Bauflächen
   - Überprüfung von Anbindevarianten des Gebietes an die Rehnaer Straße und das überörtliche Verkehrsnetz im Zusammenhang mit dem geplanten Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn für die Neuordnung des Bahnübergangs und des Bahnsteiges
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Planungsanzeige an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen ist vorzunehmen. Mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind frühzeitige Abstimmungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zu führen.

Sachverhalt:
Es bestehen Baurechte, die als Bestandsschutz bzw. nach § 34 BauGB aus der örtlichen Betrachtungsweise ausgewiesen wurden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche „M“ in bisherigen Bauvoranfragen nicht als tragfähiges Instrument akzeptiert wurde.
Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden, die nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt werden und deren baulicher Zustand als schlecht einzustufen ist. Bauliche Erweiterungen, Umnutzungen und Neubauten wären ohne Bebauungsplan nur im Einzelfall und nicht generell geregelt. Zudem sind einzelne

Grundstücke im Areal lediglich privatrechtlich gesichert; faktisch bestehen keine adäquaten Erschließungswege.
Im Rahmen des Verfahrens soll auch geprüft werden, inwieweit das Sägewerk und die weiteren gewerblichen Ansiedlungen aufgrund der vorgenannten Einschränkungen der Lage zu überörtlichen Erschließungswegen sowie der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung zukunftsfähig sind. In diesem Zusammenhang soll auch überprüft werden, ob Teile des Geltungsbereichs aus der gewerblichen Nutzung herausgenommen werden können und zum Wohngebiet entwickelt werden können.
Hierzu sind u.a. Fragen des Schallschutzes des Altlastenbefundes sowie Betriebsverlagerungen zu prüfen.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder:
Leitbild 2: „Grevesmühlen, die wachsende Stadt“

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Maßstab 1:2000

Flur 4

Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen

- Geltungsbereich

Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, GVOBl. S. 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-436** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 25.04.2014 Verfasser: G. Matschke

Beschluss zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.05.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
12.05.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
19.05.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen folgende Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen:

§ 1
Zu sichernde Planung

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises aufzustellen.

2. Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen.
Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich zum überwiegenden Teil in der Flur 4 sowie teilweise in der Flur 15 der Gemarkung Grevesmühlen. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Grevesmühlen, Flur 4
260/7; 260/11; 260/12; 260/14; 260/15; 260/16; 260/17; 262/1(tlw.); 263/1; 263/2; 264/5; 264/7; 264/8; 264/9; 264/11; 264/12; 264/13; 264/14; 264/15; 265 und 266/1

Gemarkung Grevesmühlen, Flur 15
138/1; 138/2; 138/3; 139/1; 139/3; 139/4; 140/1; 141/1 und 141/2

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan als Anlage zu dieser Satzung auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte des Kataster- und

Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg im Maßstab 1:2000. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
   a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
   b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Grevesmühlen.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Die Stadt kann die Frist kann gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauGB verlängern.

§ 5
Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach §15 Abs. 1 BauGB hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Grevesmühlen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt Grevesmühlen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre

Sachverhalt:
Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat auf ihrer heutigen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises beschlossen.

Es besteht die Gefahr, dass künftige Bauanträge das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 39 unterlaufen könnten und die Durchführung der Planung unmöglich machen würden.
Zur Sicherung der von der Stadt Grevesmühlen angestrebten Planungsabsichten ist daher der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.
Die Veränderungssperre tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 39 Rechtskraft erlangt hat, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.
Die Möglichkeit einer Verlängerung der Geltungsdauer richtet sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 und 2 BauGB.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder:
Leitbild 2: „Grevesmühlen, die wachsende Stadt“

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Maßstab 1:2000

Flur 4

Satzung der Stadt Grevesmühlen über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet der Satzung über den Bebauungsplan „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches

Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, GVOBl S. 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: **VO/12SV/2014-434** Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 24.04.2014 Verfasser: Herr Lars Prahler

Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms; 1. Stufe der Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.05.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung nimmt den in der Anlage aufgeführten Entwurf der Stellungnahme zum Landesentwicklungsprogramms (LEP) zustimmend zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister mit der Versendung.

Sachverhalt:

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) steht turnusmäßig an, um dem Land sowie den Gebietskörperschaften im Land damit eine Grundlage für raumordnerische, aber auch förderrechtliche Fragestellungen zu geben. Das LEP regelt unter anderem die Festlegung von Ober-, Mittel- und Grundzentren, macht Aussagen zur Siedlungsentwicklung, Landwirtschaft, Tourismus und Energiewirtschaft.

Die für die Stadt Grevesmühlen aus Sicht der Verwaltung maßgeblichen Inhalte sind in dem beiliegenden Entwurf der Stellungnahme aufgeführt und erläutert.

Das LEP kann unter http://www.raumordnung-mv.de/ im Vorab gesichtet werden. Die weiteren Inhalte des LEPs werden ferner auf der Sitzung mündlich erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Entwurf der Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Papenhusen, Plüschow, Roggenstorf,
Rüting, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstr. 6-8
19053 Schwerin

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.09
Es schreibt Ihnen: Herr L.Prahler
Durchwahl: -160
E-Mail-Adresse: l.prahler@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6000/LPr.

\- Entwurf vom 24.04.2014 –

Datum: 20.05.2014

Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen zur Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V, 1. Stufe der Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen, die die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 19.05.2014 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen und mich mit der Versendung beauftragt hat. Unsere Stellungnahme gliedern wir weitestgehend entsprechend der Abschnitte des zugrunde liegenden Textes des Landesraumentwicklungsprogramms ..:

Zu 1.2: Entwicklungstendenzen in Verbindung mit 3.: Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Textlich sowie auch graphisch in Abb. 3 werden nach unserer Auffassung in zu grober Maßstäblichkeit soziodemographische, wirtschaftliche sowie arbeitsmarktpolitische Rahmenbedingungen sowie Prognosen verwendet. Sowohl soziodemographische Prognosen als auch Wirtschafts- und Arbeitsmarktdaten liegen weitaus kleingliedriger vor und würden bei Verwendung eine deutliche Differenzierung in den Schlussfolgerungen erbringen. Dies betrifft die allgemeinen Ausführungen dieses Kapitels, aber auch weitergehend die Ausführungen insbesondere zu Zielen und Grundsätzen der Wirtschaftsentwicklung, der Siedlungsentwicklung und der Wohnungswirtschaft.

So ist unsere konkrete Erfahrung in Grevesmühlen und Umland, dass ein hoher Bedarf an weiteren Siedlungsflächen sowie neuen Wohnformen besteht, bestehender Arbeitskräftemangel nur durch Zuzug gestillt werden kann sowie neue Gewerbeansiedlungen dringend der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen bedürfen. Nicht ein allgemein negativer Trend beschneidet unsere Stadtentwicklung, vielmehr sehen wir den Bedarf, großflächig moderne Infrastruktur, Bildungsstandorte, Bauplätze und Gewerbeflächen anbieten zu können.

So ersehen wir es als begründet an, dass unter 3.1 sowie 4.1 auch Aussagen zu Regionen getroffen werden, die geringere demographische Herausforderungen bis hin zu Chancen aus Bevölkerungszuwachs aufweisen. Die Abbildung 11 bedürfte in diesem Falle eine entsprechende Ergänzung. Zudem sollten diese Teilräume besondere Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund ihrer bestehenden Vorzugslagen eingeräumt werden, um ihren Standortvorteil in Zukunft noch besser wahrnehmen zu können.

Zu 3.2: Zentrale Orte

Sehr ausführlich wird in der Begründung darauf abgestellt, dass in Ober-, Mittel-, und Grundzentren entsprechend ihrer Aufgabenstellung und Größe öffentliche Infrastruktur vorzuhalten, ggf. sogar auszubauen wäre. Es werden hierzu auch Ziele formuliert.

Unsere konkrete Erfahrung bestätigt dies, da ein Mittelzentrum insbesondere als Zentrum der Bildung, des Handels, des Gewerbes sowie der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen und genutzt wird. Letztere hat insbesondere noch die Bedeutung als Arbeitgeber mit nennenswertem Arbeitskräftepotenzial.

Insofern wäre für uns schlussfolgernd, dass als Ziel formuliert wird, dass Landeseinrichtungen der Verwaltung sowie deren nachgeordneten Einrichtungen in Mittel- und Oberzentren zu konzentrieren seien und deren Bestand in den jeweiligen Standorten zur Absicherung der Funktionsfähigkeit der betreffenden Standorte gesichert werden sollte.

Zu 3.4: Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke

Wir gehen davon aus, dass in der bereits vorhandenen Kooperationsdichte der Gebietskörperschaften, bei der Vernetzung im Gewerbe, Industrie und Handel sowie in Bezug auf Pendleraufkommen und vorhandene Verkehrswege die Metropolregion Hamburg einen deutlich größeren Stellenwert aufweist als die weiter genannten Kooperationsräume. Insofern sollte der Metropolregion Hamburg eine gesonderte Zielstellung in diesem Kapitel eingeräumt werden. Dieses Ziel sollte die Festigung und Erweiterung der Kooperation zum Inhalt haben sowie beschreiben, dass hierfür vom Land entsprechende Ressourcen bereitgestellt werden.

Zu 4.1 Siedlungsentwicklung

Hier sollte unter Ziffer 4 oder 7 ergänzt werden, dass eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich dann zulässig ist, wenn dadurch bereits bestehende öffentliche Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindergärten, Schulen, in ihrem Fortbestand gesichert werden können.

Zu 4.3.1. Gewerbe- und Industriestandorte

Unerklärlich bleibt, warum das Gewerbegebiet Upahl in der Aufzählung der landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte unberücksichtigt bleibt. Dem Energieministerium und dem Wirtschaftsministerium liegen Mitteilungen des Landkreises Nordwestmecklenburg vor, wonach beabsichtigt wird, diesen Gewerbe- und Industriestandort um weitere 40 ha zu erweitern. Begründet wurde diese von den Gemeinden Upahl und der Stadt Grevesmühlen mitgetragene Information damit, dass dieser Standort bewiesen hat, dass er als Gewerbestandort angenommen wird, konkrete Erweiterungsmöglichkeiten

bestehen und zudem Anfragen aktuell nicht bedient werden können, da großflächige Flächenreserven nicht vorliegen. Zudem besticht der Standort dadurch, dass er eine unmittelbare Nähe zur A 20 aufweist und zudem in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Grevesmühlen belegen ist.

Ungeachtet der Erweiterungsplanung zeigen nicht zuletzt die aktuellen Erweiterungen des internationalen Konzerns ARLA, dass das Land hier über ein industrielles Zentrum mit Zukunftsoptionen verfügt.

Unsere Forderung ist demnach die Aufnahme des Industrie- und Gewerbegebietes Upahl/Grevesmühlen inklusive der angezeigten Erweiterung um 40 ha in die Liste der landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte.

Zu 4.5.1 Landwirtschaftsräume

Die hierin beschriebenen Vorranggebiete sind für das Umland von Grevesmühlen in Bezug auf unter Ziffer (1) formuliertes Ziel zu weitreichend festgelegt worden. Die Planungshoheit der betroffenen Gemeinden ist damit so stark eingeschränkt, dass weitere Entwicklungsmöglichkeiten nennenswert eingeschränkt sind. Zudem ergibt sich konkret die Fragestellung, ob eine Gemeinde die weitere Siedlungsentwicklung tatsächlich maßgeblich von der Ertragskraft der betreffenden Ackerfläche abhängig machen sollte. U.E. reichen die unter Ziffer 4.1 Ausnahmetatbestände für eine Baulandentwicklung im Außenbereich vollständig aus. Damit ist bereits ausgeschlossen, dass es zu einer Gefährdung der Versorgungssicherheit mit landwirtschaftlichen Produkten faktisch kommen kann.

Hilfsweise sollte die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieflächen von einer Einschränkung in Vorranggebieten der Landwirtschaft ausgenommen werden, da hiermit nachweislich höhere Wertschöpfungen in der Region erzielt werden als durch die landwirtschaftliche Nutzung der betreffenden Fläche bzw. der unter Ziffer (6) genannte Grundsatz verfolgt wird.

Zu 4.6.1. Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Die Stadt Grevesmühlen hat nachweislich in den letzten 10 Jahren einen erheblichen Schub im touristischen Angebot erfahren. Das Piraten Openair Grevesmühlen hat aktuell 50.000 Gäste zu verzeichnen. Das Piraten Openair bildet damit einen zusätzlichen Baustein im touristischen Angebot der Langzeiturlauber der angrenzenden Ostseeregion, aber auch zunehmend ein eigenständiges Angebot für Tagestouristen aus der Region bis hin Hamburg und Berlin. Es bietet zudem ein für diese Region einzigartiges Eventgelände für Konzerte, Veranstaltungen und Feste.

Die bestehenden Übernachtungseinrichtungen in Grevesmühlen und Umland verzeichnen durch das Piraten Openairs nennenswerte Mehrbuchungen. Die Stadt Grevesmühlen profitiert ferner durch eine stetige Zunahme von Tagestouristen, die den Besuch der Stadt für das Verweilen in der Innenstadt nutzen.

Ausbaufähig sind konkrete Pauschalangebote unter Einbeziehung der einheimischen Gewerbetreibenden und Hoteliers. An deren Umsetzung wird jedoch in diesem Jahr erstmalig konkret seitens des Stadtmarketings und den Akteuren gearbeitet.

Zudem ist nachweisbar, dass durch die verbesserte verkehrliche Anbindung, durch den Ausbau des Radwegenetzes sowie Schaffung weiterer touristischer Angebote in der Stadt (z.B. Freibad, Kirchturm, Kulturnacht) eine bessere Vernetzung mit den benachbarten Ostseebädern erfolgt ist.

Darüber hinaus verfügt die Stadt und das Umfeld über attraktive, teilweise sogar einzigartige Naturräume (z.B. NSG Santower See) sowie Kulturdenkmäler (Großsteingräber, Sühnesteine), deren touristischen Bedeutung Rechnung getragen werden sollte.

Insofern ist für uns nicht nachvollziehbar, warum Grevesmühlen keine Berücksichtigung mehr als Vorbehaltsgebiet Tourismus erfahren soll.

Zu 5.1.1: Erreichbarkeit

U.E. sollte als Ziel aufgenommen werden, dass Mittelzentren einen innerörtlichen ÖPNV erhalten bzw. beibehalten, der standortbezogen die Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele für die Bevölkerung sichert.

Zu 5.1.2: Netze und Gesamtverkehrssystem

U.E. sollte in der Kartendarstellung zu bedeutsamen Verkehrsachsen auch Autobahnabfahrten und Haltestellen der Bahn dargestellt werden, da diese Kristallationspunkte städtebaulicher Entwicklungen darstellen. Zudem geben diese Knotenpunkte wichtige Hinweise hinsichtlich der Erreichbarkeit von Standorten innerhalb der Region.

Zu 5.3.1 Bildungseinrichtungen

U.E. sollte in Ziffer (2) der Begriff „Vorranggebiete“ durch „Standorte“ ersetzt werden.

Denn nur Zentralorte verfügen u.E. über die Leistungskraft, nachhaltig Schulstandorte vorzuhalten. Zudem verfügen diese Standorte über die notwendige Infrastruktur für Schulen.

Zu 5.3.4 Sport

U.E. sollte als Ziel formuliert werden, dass Leistungszentren des Landes und des Bundes in Zentralen Orten angesiedelt werden sollten.

Denn nur hier sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung dieser Leistungszentren gegeben sowie die erforderliche öffentliche Infrastruktur für eine derartige Einrichtung vorgehalten.

Zu 6.1.2 Landschaft

Abbildung 23 ist aufgrund des mangelhaften Maßstabs und der zu geringen Auflösung für uns nicht überprüfbar.

Zu 7.1. Unterirdische Raumordnung

Abbildung 26 ist aufgrund des mangelhaften Maßstabs und der zu geringen Auflösung für uns nicht überprüfbar. Zudem erachten wir die Quellenangabe als nicht nachvollziehbar.

Zu 7.2. Ressourcenschutz Trinkwasser

Abbildung 30 ist aufgrund des mangelhaften Maßstabs und der zu geringen Auflösung für uns nicht überprüfbar. Zudem erachten wir die Angaben zu Kriterien als nicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass nicht nachvollziehbar ist, warum bestehende Eignungsgebiete für Windenergieanlagen ausgenommen wurden, Siedlung- und Gewerbeflächen aber nach eigener Auskunft nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Ditz
Bürgermeister