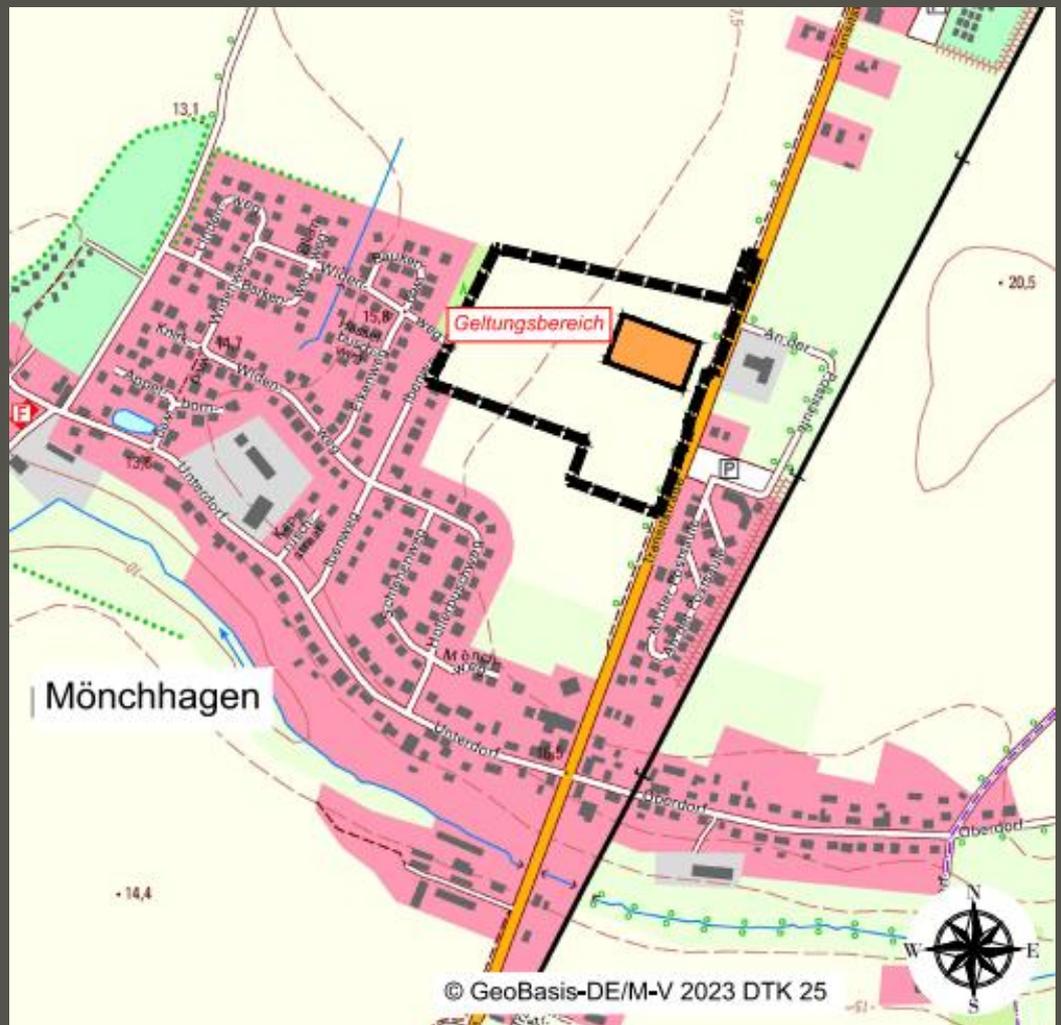


Gemeinde Mönchhagen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2
„Gewerbegebiet nördlich des Bebauungsplans
Nr. 3.1 westlich der B105“



im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung
Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	13
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Umweltprüfung	18
6.4	Verkehrskonzept	18
7.	Immissionsschutz	20
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	21
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	21
8.2	Gewässer	21
8.3	Telekommunikation	21
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	22
8.5	Brandschutz	22
9.	Denkmalschutz	24
9.1	Baudenkmale	24
9.2	Bodendenkmale	24
10.	Auswirkungen	25
11.	UVP-Vorprüfung als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Entwicklung der unmittelbar östlich gelegene und überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Mönchhagen hat sich erst seit ca. 1991 hin zu einem Wohnstandort entwickelt. In den 1960er Jahren wurden die Ortsteile Heidekrug und Häschendorf Mönchhagen eingegliedert. Die Prägung des Hauptortes lässt sich als ländlicher Wohnstandort charakterisieren, der in diesem Sinne eine Anziehungskraft auf Familien aus dem nahen Rostocker Stadtgebiet ausübt. Die Nähe zu den Bundesautobahnen A 19 sowie A 20 bieten eine günstige überörtliche Erschließungssituation. Eine Grundausstattung hinsichtlich der sozialen Infrastruktur ist vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (hier: NETTO-Markt) mit einer derzeit genehmigten Verkaufsfläche (VKF) unterhalb des Schwellenwertes für großflächigen Einzelhandel von 800 m² Verkaufsfläche. Dem Discounter angeschlossen bzw. in diesen baulich integriert sind sowohl eine separate Bäckereiverkaufsstelle mit 56,85 m² VKF sowie eine Fleisch- und Wurstwarenverkaufseinheit mit 88,56 m² VKF. Insgesamt handelt es sich um drei eigenständig zu wertende Betriebe, welche in Ihrer Summe gemäß LEP M-V 2016 als Einzelhandelsagglomeration zu werten sind.

Durch Umstrukturierung der inneren Organisation des Lebensmitteldiscounters ließe sich die Verkaufsfläche des Discounters von derzeit genehmigten 799 m² auf maximal 1.000 m² im Rahmen einer funktional ausgewogenen Umland- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Gemeindegebiet und den umliegenden Nachbargemeinden erhöhen. Hinzuzurechnen sind die Verkaufsflächen für die Bäckerei sowie die Fleischerei, sodass durch die drei Einzelbetriebe eine maximale Verkaufsfläche von 1.150 m² erreicht werden soll. Um hinsichtlich der Nachnutzungsoptionen der separaten Bäckerei- und Fleischereifilialen flexibler agieren zu können, sollen diese im Festsetzungskatalog auch für personenbezogene Dienstleistungen wie Friseur-, Nagel, Kosmetik- oder Massagestudios geöffnet werden.

Der durch Einzelhandel geprägte Standort, eingebettet in das Gewerbegebiet Mönchhagen, befindet sich in siedlungsstruktureller Randlage im Nordosten des Siedlungskörpers. Unmittelbar an der Bundesstraße B 105 gelegen, wird er durch diese erschlossen. Eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit von der Ortslage her ist zudem gegeben und bereits hergestellt. Mit einer Filiale der ‚Bäckerei Junge‘ und der ‚Männerhobby Brennerei und Brauerei‘ finden sich im unmittelbaren Umfeld zwei gewerbliche Ansiedelungen sowie eine Tankstelle.

Die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebietes ist durch den seit dem 02.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.2 „Gewerbegebiet nördlich des Bebauungsplans 3.1 und westlich der B 105“ hergestellt. In diesem Rahmen wurde der Standort seinerzeit als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da im Sinne der Rechtsprechung ein Einzelhandelsstandort ab einer Verkaufsfläche von 800 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist eine solche Einrichtung lediglich im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftige Bebauungsplan 3.1 kommt diesem Kriterium mit der Gebietsausweisung eines Gewerbegebietes nicht nach. Daraus resultierend soll der Standort des NETTO-Marktes einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes unterzogen werden, was mit der in Rede stehenden 1. Änderung umgesetzt wird.

Das sich in der Folge ergebende Planungsziel lässt sich somit konsequent in der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (hier: SOgE) zur Umsetzung einer Verkaufsfläche von 1.150 m² innerhalb des bestehenden NETTO-Lebensmitteldiscounters im Rahmen einer Sicherung wohnortnaher Versorgungsfunktionen als Nahversorgungsstandort, formulieren.

Die Stadtvertretung der Gemeinde Mönchhagen hat in ihrer Sitzung am 20.03.2023 dem Antrag zur Aufstellung der *1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Gewerbegebiet nördlich des Bebauungsplans 3.1 und westlich der B 105“ zugestimmt*. Der Regelungsbedarf des Bebauungsplans umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Lebensmitteldiscounters als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes von 800 m² auf 1000 m².

Das mit der Planung in Anspruch genommene Areal ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Orsteil Mönchhagen zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB angewendet werden, weil innerhalb des rund 0,6 ha umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist auf die bereits bestehende Nutzung und die daraus resultierenden Vorbelastungen z. B. durch Gebäude und Flächenversiegelungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant. Eine bereits durchgeführte standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht kam hier zu einem negativen Ergebnis und wird als gesonderte Anlage zur Begrün-

dung Bestandteil der Planung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daraus hervorgehend nicht notwendig.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. MV S. 154)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mönchhagen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2023
- Bestandsplan, Vermessungsbüro Manthey und Schmidt, Hinrichshof 3, 18146 Rostock vom 14.02.2022
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst das Flurstück 59/11 der Flur 2 in der Gemarkung Mönchhagen in einem Flächenumfang von 0,6 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Die Gesamtkarte zum LEP M-V weist Mönchhagen als Standort hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen aus. Dieser ist künftig gemäß dem Ziel **4.3.1 [7] LEP M-V** bedarfsgerecht an den Seehafen Rostock anzubinden.

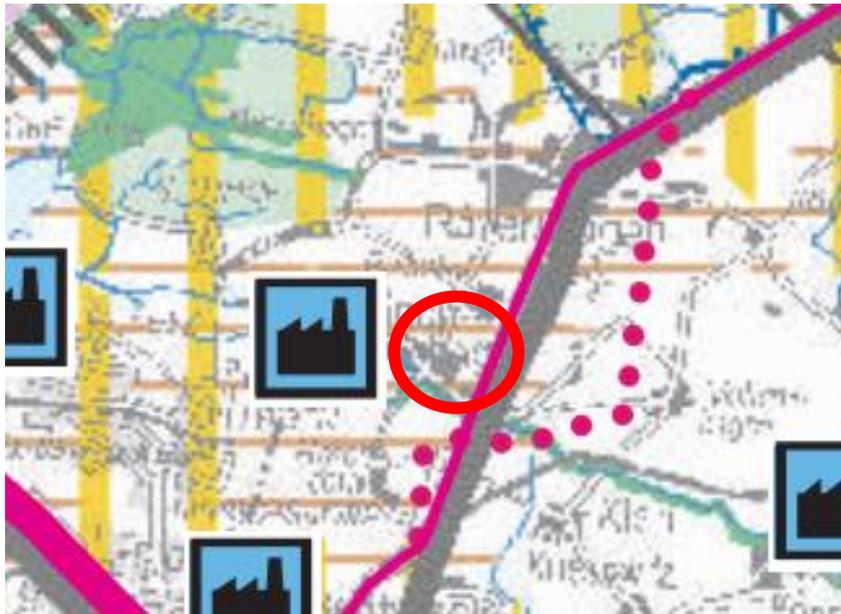


Abbildung 1: Auszug aus der Kartendarstellung des LEP M-V 2016

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Gemeinde Mönchhagen, als Gemeinde im Nahbereich, ist der zentrale Ort Rostock zugewiesen. Ferner ist die Gemeinde Mönchhagen als direkte Umlandgemeinde dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugehörig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte dennoch in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum (**LEP 4.3.2 [6]**). Mit dem **Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock** (SUR-ER 2011) welcher die Gemeinde Mönchhagen als direkte Nachbargemeinde einschließt, ist diese Voraussetzung erfüllt (**Konzentrationsgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [2]**). Die geplante Verkaufsfläche liegt mit ca. 1.150,00 m² im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Gemeinde Mönchhagen hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Eine wesentliche funktionale Beeinträchtigung der weiteren Versorgungsbereiche im Siedlungsgebiet der Gemeinde konnte nicht festgestellt werden. Ferner konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weiteren am Markt befindlichen Nahversorger festgestellt werden. (**Kongruenzgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch au-

Berhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des in Rede stehenden Discounters bildet sich als nahversorgungsrelevantes Sortiment ab. Bei dem in Rede stehenden Standort handelt es sich bereits aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Rahmen eines Gewerbegebietes (hier: Festsetzung B-Plan 3.2) um einen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort. Ferner dient dieser der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Eine fußläufige Anbindung aus dem westlich gelegenen Wohngebiet ist gegeben. Weitere Versorgungsbereiche der Gemeinde Mönchhagen werden nicht wesentlich beeinträchtigt. (**Integrationsgebot erfüllt**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.



Abbildung 2: Auszug aus der Grundkarte des RREP MM/R

Entsprechend dem Programmansatz **3.1.2 des RREP MM/R** ist die Gemeinde Mönchhagen gleichermaßen dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet sowie als Umlandgemeinde bzw. Gemeinde des Nahbereiches dem Oberzentrum Rostock zugeordnet. Gemäß **Grundsatz 3.1.2[2]** wird das Plangebiet als gewerbliches und industrielles Vorranggebiet benannt, sodass Unternehmensansiedelungen u.a. auf das vorliegende Gewerbegebiet, in welches sich das Sondergebiet einbettet, gelenkt werden sollen. Gemäß Begründung sollen Ansiedelungen von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben im Stadt-Umland-Raum durch eine zielgerichtete

interkommunale Koordination intensiviert werden. Mit dem vorliegenden Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist dies unzweifelhaft der Fall.

Der Programmansatz **4.3.1 des RREP MM/R** benennt den Planungsraum als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im Rahmen der Standortanforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung. Die Begründung präzisiert das formulierte Ziel dahingehend, dass das Vorranggebiet vorzugsweise für flächenintensive Großinvestitionen vorgehalten werden soll.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock

Auf der Grundlage von § 16 a des Landesplanungsgesetzes M-V wird mit den Festlegungen in Kapitel 3.1.2 im LEP M-V den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock die Erarbeitung eines selbstbindenden, raumbezogenen Rahmenplanes für einen festgesetzten Raum auferlegt. Mit dem gemeindlich abgestimmten und in Kooperation erarbeiteten Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock (2011) ist dies vorliegend der Fall. An der Erarbeitung waren die Gemeinden selbst, der Landkreis Bad Doberan, das Amt für Raumordnung und Landesplanung MM/R, die oberste Landesplanungsbehörde sowie die Einwohner selbst beteiligt. Entsprechend wurde ein ausgeprägter Kooperationsrahmen hinsichtlich der Akteure abgebildet.



Abbildung 3: Darstellung des Stadt-Umland-Raumes Rostock

Der Stadt-Umland-Raum umfasst die kreisfreie Stadt Rostock sowie die 23 kreisangehörigen Umlandgemeinden, zu denen u.a. Mönchhagen hinzuzuzählen ist.

Flächenhaft ist der Raum mit 544 km² definiert, umfasst 15% der Fläche der Planungsregion MMR/R und umfasst 2,3% der Landesfläche Mecklenburg-Vorpommerns. Mit 446 Einwohnern/km² tritt er als der am dichtesten besiedelte Raum im Landesvergleich auf. In der Kernstadt Rostock selbst leben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwicklungsrahmens 12,1 % der Bevölkerung des Landes, ferner wurden 15% des Bruttoinlandsproduktes des Landes erwirtschaftet. Resultierend wird die Stärkung der Standortqualitäten und ihr Ausbau sowie der Anziehungskraft der Stadt und ihres Umlandes als erklärtes Ziel formuliert.

Die abgedeckten Themenfelder zur Stadt-Umland-Kooperation umfassen die Siedlungs-, Freiraum und Infrastrukturentwicklung. Von besonderem Interesse für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung ist vornehmlich die Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung als Unterpunkt des Siedlungsentwicklungskapitels als kooperatives Handlungsfeld. In diesem Zusammenhang wurde ein Einzelhandelskonzept als Bestandteil in den Entwicklungsrahmen eingeflochten.

Die Gemeinde Mönchhagen ist hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendichte von 0,11 m²/Einwohner etwa im Mittelfeld des Betrachtungsraumes angesiedelt. Als erklärte Leitlinie ist entsprechend die Sicherung der Nahversorgung sowie die Funktionsstärkung der Zentrenstruktur durch eine abgestimmte und geordnete Einzelhandelsentwicklung benannt.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurde u.a. für die Gemeinde Mönchhagen ein Nahversorgungsdefizit festgestellt. Ein wesentliches Kriterium zur Bewertung der Nahversorgung ist die Zahl der Einwohner der jeweiligen Gemeinde. Seit Erarbeitung des Entwicklungsrahmens und der integrierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde Mönchhagen einen spürbaren Zuwachs der Einwohnerzahlen (2007: 1070 Einwohner; 2022: 1280 Einwohner) erfahren, sodass eine Ergänzung der aktuell angebotenen Verkaufsflächenzahl um 200 m² als sinnvoll und durch die Nachfrage gedeckt betrachtet werden kann. Ferner ist eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 105 als positives Bewertungsmerkmal zu nennen, sodass innerörtliche Belastungszuwächse nicht zu erwarten sind.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mönchhagen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 3.2 die Plangebietsfläche als Gewerbefläche aus. Der Bebauungsplan weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Mönchhagen

5. Beschaffenheit des Plangebietes

In seiner Lagebeziehung zum Siedlungskern der Ortslage Mönchhagen befindet sich der Änderungsbereich in nordöstlicher Randlage und westlich der Bundesstraße B 105, welche diesen von außen her erschließt. Im Westen schließt Wohnbebauung an (hier: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Ibenhorst 2. BA“). Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, daran anschließend folgt im weiteren Verlauf wiederum Wohnbebauung (hier: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“). Im Norden des Planungsraumes ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie einzelne Hoflagen und eine Tankstelle zu finden. Weiterführend schließt dort das „Karls Erlebnisdorf“ Rövershagen an.

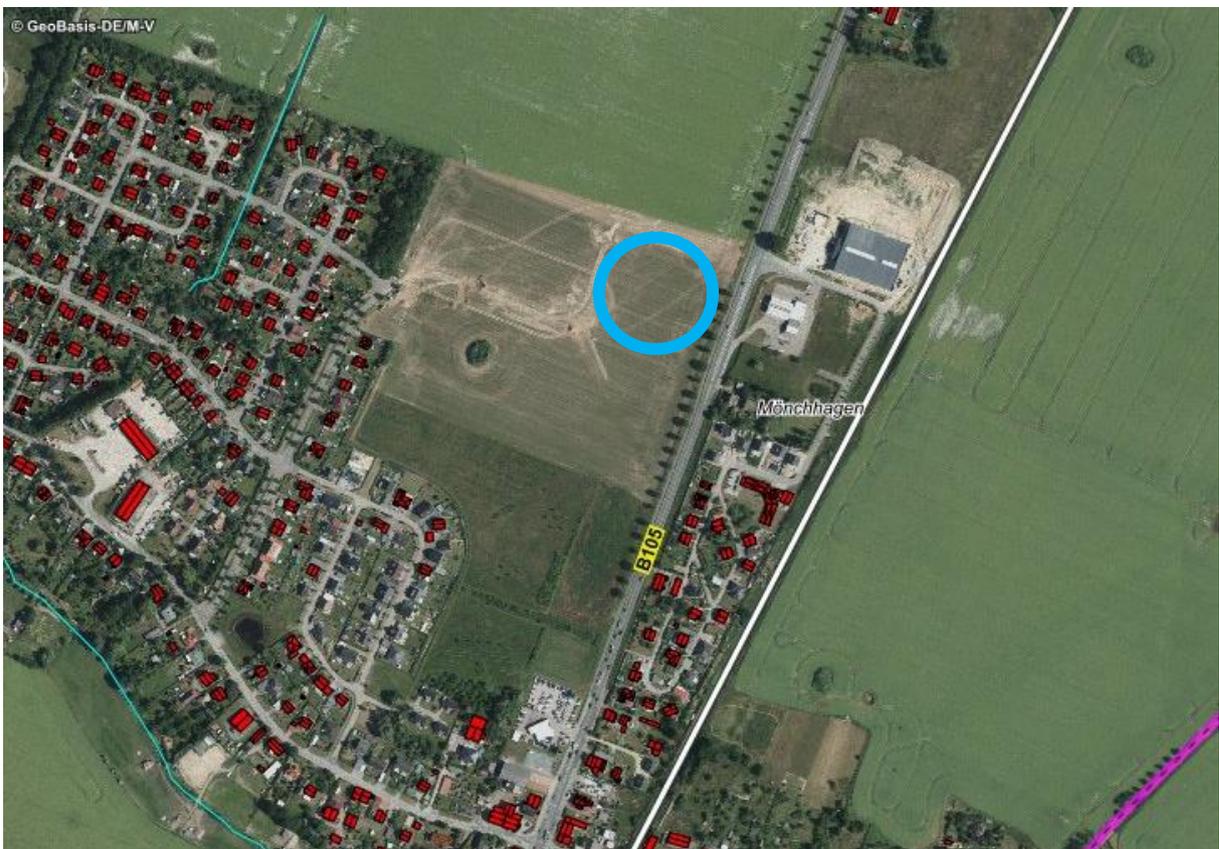


Abbildung 5: Lagebeziehung zur Ortslage Mönchhagen (Planungsraum blau eingekreist; hier noch ohne Bebauung; Quelle: gaia-mv.de)

In seiner flächenhaften Ausdehnung beschreibt das Gebiet der 1. Änderung einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Gewerbegebiet nördlich des Bebauungsplans 3.1 und westlich der B 105“, welcher bislang das Ziel der Planungsrechtlicher Absicherung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO verfolgte. Das eigentliche Gewerbegebiet weist noch ausreichend freie Parzellen für die Ansiedelung weiterer im Rahmen der Gebietskategorie zulässiger Betriebe und Einrichtungen auf, sodass ausreichend Entwicklungspotenzial bescheinigt werden kann.



Abbildung 6: Abbildung des derzeitigen baulichen Bestandes (Quelle: google maps 2024)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes sowie der zugehörigen Zuwegungen.

Die Verkaufseinrichtung einschließlich Warenanlieferung befindet sich östlich; die Stellplätze werden als Kundenparkplatz im nördlichen sowie östlichen Teil des Planungsraumes vorgehalten.

Im Wesentlichen ist der Planungsraum maßgeblich geprägt durch das bestehende Marktgebäude sowie den dazu gehörigen Verkehrswegen und Stellplätzen, wodurch ein äußerst hoher Versiegelungsgrad von ca. 80% erreicht wird.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei 18 m DHHN 2016 und ist gen Osten leicht ansteigend.

Wertbiotope sowie geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht vorhanden. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nachzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Die kurzfristig geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes in einem wohnortnahen Nahversorgungsbereich erzeugt trotz der Erhöhung der betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl keinerlei städtebauliche Spannungen, denn das städtebauliche Konzept beinhaltet ausschließlich eine notwendige **Erweiterung im Inneren des baulichen Bestandes** als Maßnahme der Innenentwicklung zur Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächenzahl für den Einzelhandelsstandort. Zusätzliche Neuversiegelungen, bauliche Maßnahmen sowie Änderungen im Erschließungsschema sind in diesem Zusammenhang nicht Bestandteil des Planungskonzeptes.

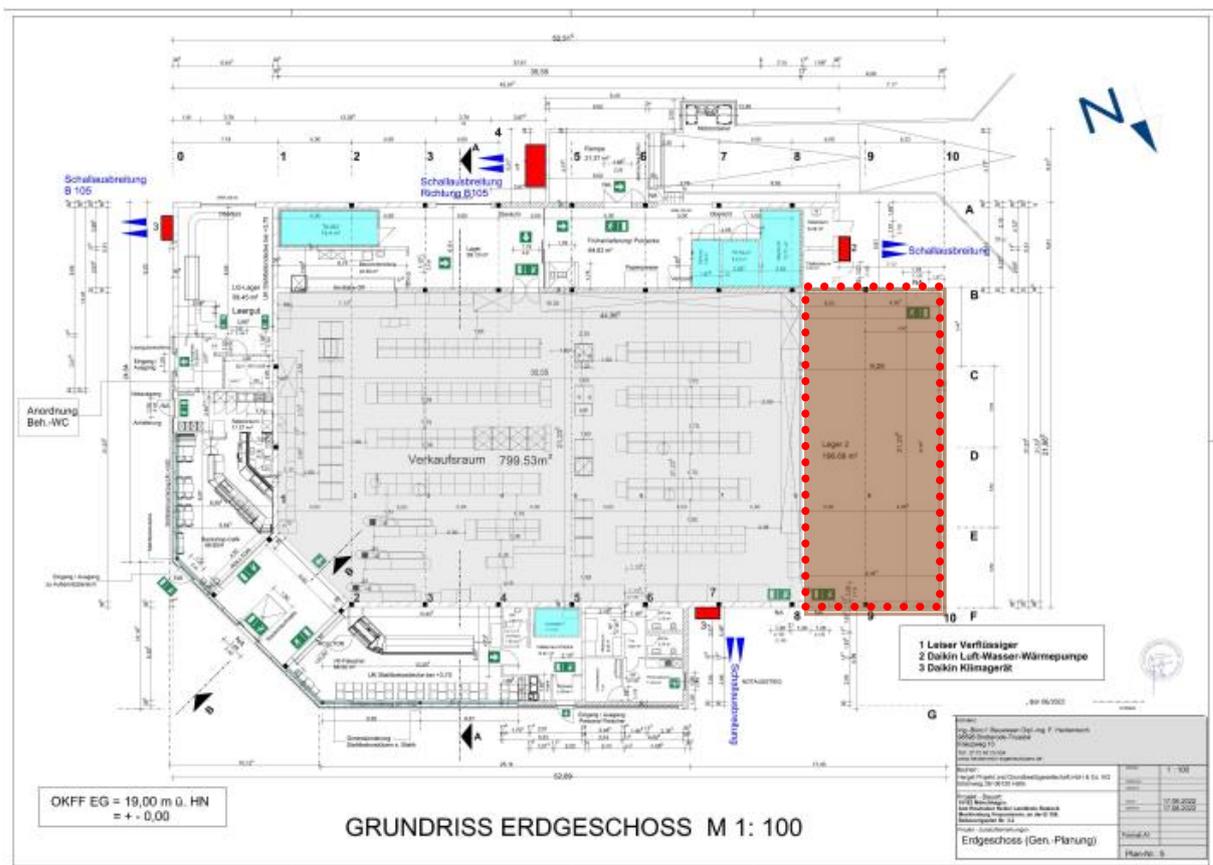


Abbildung 7: Abbildung des baulichen Bestandes mit Darstellung der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung um 200 m² im Inneren des bestehenden Marktes (rot umrandet)

Damit orientiert sich die Planung an den heutigen marktüblichen Erwartungen der Kunden und Einzelhandelsunternehmen an eine moderne Marktaufteilung mit breiten Gängen und ansprechend präsentiertem Warensortiment.

Weitere städtebauliche Anforderungen bestehen auch aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsraumes nicht.

Vorliegend wird auch schon im Bestand ein Versiegelungsgrad von gut 80 % erreicht. Die bisher nicht versiegelten Freiflächen haben keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der bestehende Lebensmittel-Discounter durch eine flächenhafte Erweiterung in seiner inneren Organisation hinsichtlich der künftig zur Verfügung stehenden Verkaufsflächenzahl ergänzt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich bereits stark vorgeprägten Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i. V. m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 setzte seinerzeit eine Grundflächenzahl von 0,6 mit einer gemäß § 19 BauNVO nicht ausgeschlossenen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 50% (bis maximal 0,8) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Entsprechend wird der maximale Versiegelungsgrad von maximal 80% auch im Hinblick auf die Ursprungsplanung und den seinerzeit resultierenden Eingriffsregelungen nicht überschritten und bewegt sich analog zur Ursprungsplanung. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Die Planung schöpft damit die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus.

Durch die Festlegung der Baugrenze, welche sich hinsichtlich ihrer Festsetzung die Ausgangsplanung nicht überschreitet, wird dieser planerische Ansatz verbindlich.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 7,50 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl.

Da sich das anstehende Gelände nahezu homogen bei etwa 18,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 bewegt, wird im Bereich der südlichen Zufahrt ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde in der Ausgangsplanung auf 9,50 m über der Planstraße festgelegt. Ausgehend von der tatsächlichen Höhe des festgelegten Bezugspunktes mit 18,00 m über NHN DHHN 2016 im neu definierten Bezugspunkt südliche Zufahrt, ergibt sich somit eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 27,50 m über NHN DHHN 2016. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Betriebe mit folgendem Angebotsspektrum:

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden auf maximal 1000,00 m² Verkaufsfläche (Discounter)*
- Backwaren in separater Verkaufseinrichtung sowie Betriebe für personenbezogene Dienstleistungen wie zum Beispiel Friseur-, Nagel- oder Kosmetikstudios auf maximal 60,00 m²*
- Fleisch- und Wurstwaren in separater Verkaufseinrichtung sowie Betriebe für personenbezogene Dienstleistungen wie zum Beispiel Friseur-, Nagel- oder Kosmetikstudios auf maximal 90,00 m² Verkaufsfläche*

1.1.2 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf insgesamt 1.150,00 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften für den separaten Bäcker sowie Fleischer zugelassen werden.

1.1.3 Werbepylonen, Einhausungen für Abfallbehälter, Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.

- 1.1.5 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m über südlicher Zufahrt begrenzt.*
- 1.1.6 *Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.*
- 1.1.7 *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.*

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Eine durchgeführte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 UVPG kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der dort beschriebenen und bewerteten Schutzgüter nicht festgestellt werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht notwendig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die zu errichtenden Stellplätze und Zufahrten aus versickerungsfähigen Materialien und/oder mit möglichst großem Fugenabständen herzustellen.

Für je 4 Stellflächen ist ein standortheimischer Laubbaum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1.2.1 *Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem bzw. weitfugig verlegtem Material herzustellen. Für je 4 Stellflächen ist ein standortheimischer Laubbaum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.*

6.4 Verkehr

Das Plangebiet wird östlich über die Bundesstraße B 105 angebunden und zudem überörtlich erschlossen. Die B 105 bindet ihrerseits im Westen an die Bundesaustobahn A 19 an und stellt so die überregionale Anbindung des Standortes her. Hier wird im weiteren Verlauf im Übergang in die Rövershäger Chaussee das Rostocker Stadtgebiet erschlossen. Im Osten ver-

läuft die Bundesstraße über Ribnitz-Damgarten nach Stralsund und bindet ihrerseits an die dort verlaufenden Fernverkehrsstraßen an. Entsprechend ist die überörtliche Erreichbarkeit in guten Qualitäten hergestellt.

Die innere Erschließung des Plangebietes der Ausgangsplanung ist über eine in der Ursprungsplanung festgesetzte und bereits errichtete Planstraße umgesetzt. Der Geltungsbereich der in Rede stehenden 1. Änderung wird über zwei Zufahrten erschlossen um sowohl die Besucherströme, als auch den Anlieferverkehr gut organisieren zu können.

Von Westen her ist eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem angeschlossenen Wohngebiet heraus hergestellt worden.

Zur Herstellung der notwendigen PKW-Stellplatzkapazitäten ist die Umsetzung von 76 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die Überplanung als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen oder eine Veränderung des spezifischen Verkehrsaufkommens über die derzeitige Situation hinaus.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters im Rahmen einer untergeordneten Vergrößerung der Verkaufsfläche keine wesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Auf den vorhandenen Discounter wirkende Lärmquellen sind insbesondere die Bundesstraße B 105 sowie die Bahnlinie Rostock-Stralsund. Die in den umliegenden Nutzungen erzeugten Lärmpegel sind aufgrund geringer Lärmpegel nicht relevant.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden.

Im Rahmen der Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 3.2 wurden die beiderseitigen Auswirkungen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelt (Schallimmissionsprognose GP 287/98, Kohlen und Wendland, Applikationszentrum Akustik vom 22.01.1998). Aus den gutachterlichen Erhebungen ging hervor, dass eine uneingeschränkte Nutzung des seinerzeit noch als Gewerbegebietsfläche ausgewiesenen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plan Nr. 3.2 im Bereich der Mischgebietsflächen des B-Plan Nr. 3.1 sowie im Bereich der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen des Wohngebietes „Ibenhorst“ Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum zur Folge haben können. Aus diesem Grunde wurden die Gewerbegebietsflächen innerhalb der Ursprungsplanung des B-Plan Nr. 3.2 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkt festgesetzt. So konnten gemäß Gutachten die Immissionswerte im Bereich angrenzender Nutzungen eingehalten werden, wenn für die Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel im Nachtzeitraum für den im Rahmen der 1. Änderung des B-Plan Nr. 3.2 in Rede stehenden Geltungsbereich von 54 dB festgesetzt wurden. Resultierend fand diese Festsetzung Einzug in die Ursprungsplanung. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird diese Festsetzung verbindlich übernommen. Entsprechend wird für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOgE) ein flächenbezogener Schalleistungspegel im Nachtzeitraum von 54 dB festgesetzt.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1.3.1 *In dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOgE) ist die gemäß Festsetzung 1.1.1 Nutzung nur dann zulässig, wenn der von ihr ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005 im Nachtzeitraum (FSPn) den festgesetzten Wert von 54 dB nicht überschreitet. Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.*

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich, da diese bereits errichtet worden sind.

Die energetische Optimierung des neu errichteten Gebäudekörpers ist auf eine Verbrauchsreduzierung ausgelegt. Sollten von den bisherigen Verbräuchen abweichende Bedarfe, z.B. für eine bereitgestellte Ladeinfrastruktur für den Individualverkehr zur Unterstützung der Klimaziele der Bundesregierung, ist dies mit dem mit dem jeweiligen Versorger in enger Abstimmung umzusetzen. Der Leitungsbestand ist während etwaig auftretender Baumaßnahmen den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Eine Beseitigung des Abwassers erfolgt über die Einleitung in den Übergabepunkt für Schmutzwasser in der inneren Erschließungsstraße und wird der zentralen Klärung zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Freiflächen wird über eine Regenrückhaltung gepuffert, über eine Regenwasser-Behandlungsanlage gereinigt und gedrosselt in den anliegenden Regenwasserkanal geleitet (gem. Arbeitsblatt DWA-A 102). Die sich über die Dachflächen bildenden Niederschlagswasser werden über unterirdische Kiesrigolen und das Grundwasser versickert.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da durch die vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist auch für das Plangebiet gewährleistet. Die Standorte der Abfallbehälter sind so auszubauen, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Die Müllentsorgung als solches erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock (AbfeS LRO gemäß Beschluss des Kreistages vom 04.12.2013).

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mindestens 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Arbeiten zur Herstellung der inneren Erschließung wurde an der westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes errichteten Wendeanlage ein Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ unterirdisch verbaut. Die ca. 90 m vom Plangebiet entfernt errichtete Anlage gewährleistet die Wasserverfügbarkeit mit einem entsprechenden Saugrohr mit Löschwassersauganschluss und sichert die erforderliche Löschwassermenge somit nachhaltig ab.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale betroffen.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

10. Auswirkungen

Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung die Aufstellung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen. Zielstellung des § 13a BauGB ist es entsprechend, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.¹

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde Mönchhagen hinreichend berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eine durchgeführte **standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG** kommt in ihrer Zusammenfassung zu dem Schluss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der in ihr beschriebenen und bewerteten Schutzgüter unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden kann. Entsprechend ist eine tiefergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die in der in Rede stehenden Planung mit 0,8, im Vergleich zur Ursprungsplanung mit 0,6, um 20 Prozentpunkte höher ausgewiesene **Grundflächenzahl (GRZ)** muss aufgrund einer im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3.2 gemäß § 19 Abs. 4 BNauNVO nicht ausgeschlossenen Überschreitung von +50% (bis max. 0,8) für Stellplätze und Zufahrten keiner Neubewertung unterzogen werden, da der maximal anzunehmende Versiegelungsgrad unverändert verbleibt und darüberhin- ausgehende Eingriffe nicht geplant sind.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Immissionswirkungen vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von

Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der derzeit zulässigen Umweltauswirkungen.

Der Planungsraum ist vollständig mit den **Ver- und Entsorgungsleitungen** erschlossen.

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind.

Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der jeweiligen Versorger und Rechtsträger zu beachten.

Eine durchgeführte **standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG** kommt in ihrer Zusammenfassung zu dem Schluss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der in ihr beschriebenen und bewerteten Schutzgüter unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden kann. Entsprechend ist eine tiefergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Grundsätzlich geht die Gemeinde Mönchhagen davon aus, dass die Anforderungen und Vorschriften des **besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG** auf die Ebene der Vorhabenzulassung durchgreifen. Entsprechend sind gewisse Grundsätze für die nachfolgende Zulassungsebene zu beachten, mit deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Dazu gehört unter anderem, dass die Baufeldfreimachung für Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen August und März stattfinden sollten. Sofern sich diese Bauzeitenregelung nicht einhalten lässt, ist das Baufeld durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung besonders oder streng geschützter Arten zu kontrollieren.

Die Ergebnisse sollten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock unmittelbar abgestimmt werden. Sofern eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten innerhalb des Änderungsbereiches festgestellt werden, müssen dann entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Arten bzw. deren Lebensformen und Fortpflanzungsstätten abgeleitet werden.

¹ M-L. WALLRAVEN-LINDL, A. STRUNZ, M. GEISS, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2. aktualisierte Auflage, Juni 2011

Anlage:

1. Allgemeinde Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Planungsbüro Anett Fischer, Kurt-Franke-Straße 37, 99098 Erfurt vom 11.08.2023

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Karl-Friedrich Peters

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.