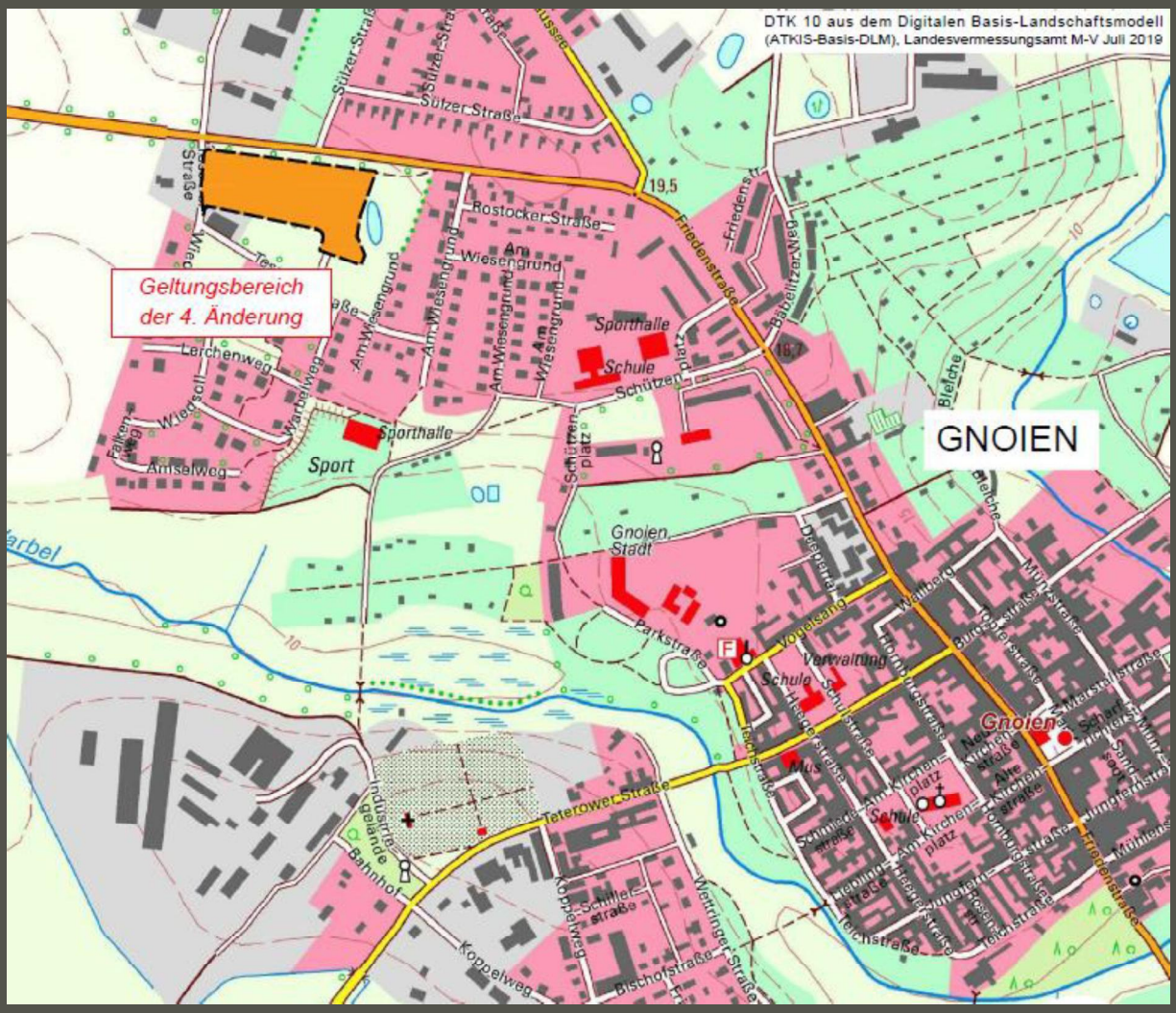
Stadt Gnoien

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03
Wohngebiet „Warbelniederung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Oktober 2019

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Amt Gnoien – veröffentlicht am 04. Februar 2020

INHALTSVERZEICHNIS **2**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS **3**

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG **5**

Rechtsgrundlagen 5

Planungsgrundlagen 5

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH **6**

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN **6**

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES **9**

6. INHALT DER ÄNDERUNG **10**

Städtebauliches Konzept 10

Art der baulichen Nutzung 10

Maß der baulichen Nutzung 11

Örtliche Bauvorschriften 11

Verkehrskonzept 12

7 AUSWIRKUNGEN **12**

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Gnoien beabsichtigt südlich der Bundesstraße B 110, östlich eines bestehenden Verbrauchermarktes und nördlich der Straße am Ziers auf den Flurstücken 68 und 69, Flur 21, Gemarkung Gnoien die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen des großflächigen Einzelhandels sowie den dazu gehörigen Stellplätzen.

Darüber hinaus soll zur Optimierung der Betriebsabläufe der bestehende LIDL-Markt als Lebensmitteldiscounter im Westen des Änderungsbereiches in die Planung einbezogen werden.

Konkrete Investitionsabsichten zielen kurzfristig darauf ab, dass die aktuelle Verkaufsfläche von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.000 m² ausgedehnt werden, ohne dass dazu wesentliche Änderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig sind. Langfristig soll auf dem betriebseigenen Grundstück auch ein Ersatzneubau mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² möglich sein.

Der wirksame Bebauungsplan ermöglicht mit seiner Festsetzung als Mischgebiet die von der Stadt angestrebte Entwicklung des Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngebiet Warbelniederung" sollen die oben beschriebenen Entwicklungsoptionen und damit eine langfristige Bindung des Lebensmitteldiscounters an das Grundzentrum Gnoien planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Standort an der Friedensstraße, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer jeweils betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Er liegt im Randbereich des Stadtzentrums und damit im fußläufigen Distanzbereich der Kunden, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar.

Insbesondere der bestehende LIDL-Markt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die umliegenden ländlichen Gemeinden.

Gnoien als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Grundzentren übernehmen grundlegende Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region.

Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

In diesem Sinne hat die Stadtvertretung der Stadt Gnoien in ihrer Sitzung am 29.05.2017 den Beschluss Nr. 28/2017 zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet „Warbelniederung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch den Lebensmitteldiscounter sowie die Bundesstraße B 110 und dem großen Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans begründet zu dem keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch die Grenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **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), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- **Hauptsatzung der Stadt Gnoien** in der aktuellen Fassung

Planungsgrundlage

- Auszug aus dem Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, Juli 2019
- Bebauungsplan Nr. 03 Wohngebiet „Warbelniederung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2006

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1,5 ha ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt. Er erstreckt sich im Innenbereich auf die Flurstücke 68/1, 69, 70, 71 (teilw.) 73, 74 und 75 der Flur 21 innerhalb der Gemarkung Gnoien.

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.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Gnoien ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

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

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (4.3.2 [1] LEP M-V)

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

Gemäß 4.3.2 [3] LEP M-V dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (4.3.2 [4] LEP M-V)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung pheripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Der ***Flächennutzungsplan (FNP)*** dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Gnoien verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar.

Das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandel widerspricht also den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Gnoien. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Gnoien südlich der Bundesstraße B 110 (Friedensstraße).

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der westlich verlaufenden Tessiner Straße über die Straße am Ziers.

Abbildung 1: Blick auf den Lebensmitteldiscounter aus westlicher Richtung

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindende Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche von derzeit 790 m². Westlich und nördlich sind entsprechende PKW-Stellplätze vorhanden.

Die sich östlich anschließende Freifläche ist gehölzfrei und durch einen artenarmen Vegetationsbestand aus Gräsern gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) **gesetzlich geschützten Biotope**.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich des geplanten Vorhabens.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Rostock erfasst sind.

6. Inhalt der Änderung

Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Änderung wird die bauliche Verdichtung eines Grundstücks planungsrechtlich vorbereitet, dass seit Jahren baulich vorgeprägt ist und insbesondere im Westen des Änderungsbereiches durch den Verbrauchermarkt sowie die zugehörige Stellplatzanlage einem hohen Versiegelungsgrad unterliegt.

Mit Verweis auf die heutigen Ansprüche von Discountern und Nahversorgern an Verkaufsfläche und Ausstattung moderner Verbrauchermärkte ist die Erhöhung der Verkaufsfläche für die Sicherung der Nahversorgung unbedingt erforderlich.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen erhöht die Versorgungssicherheit und schafft zusätzliche Anreize für eine gesunde und kundenorientierte Wettbewerbsentwicklung.

Das städtebauliche Konzept der Stadt Gnoien greift damit die Vorgaben der Bundespolitik zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Innenbereichsflächen auf.

Art baulichen Nutzung

Wesentlicher Planungsgegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Standortsicherung durch eine Verkaufsflächenerhöhung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im westlichen Stadtgebiet Gnoiens.

Dazu soll zunächst die aktuelle Verkaufsfläche von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.000 m² ausgedehnt werden. Dazu sind keine Veränderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig. Langfristig soll auf dem bestehenden Betriebsgelände ein Ersatzneubau möglich sein. Da diese Pläne noch nicht konkretisiert wurden, wird die Baugrenze großzügig festgesetzt.

Die dazu notwendige Verkaufsflächenzahl von etwa 1.100 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*

   - Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden

   - sonstige Waren auf einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²

2. *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.*

3. *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*

4. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 27 m über DHHN 92 festgesetzt.*

Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf 8,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient das anstehende Gelände in Metern über HN mit mittleren Höhen zwischen 17 und 18 Metern über DHHN 92. Entsprechend ergibt sich eine maximale zulässige Oberkante von 27 m ü. DHHN 92.

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich sind Regelungen zur baulichen Gestalt im Sinne der Landesbauordnung nicht erforderlich.

Verkehr

Eine grundlegende Veränderung des bestehenden Verkehrsaufkommens ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die vorhandene Erschließung über die öffentliche Straße am Ziers bleibt von der Änderung unberührt.

7. 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 Stadt Gnoien 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 beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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.

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

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.

Grundsätzlich geht die Stadt Gnoien 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.