



## Begründung

ZUR

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Laage

Landkreis Güstrow

für das Gebiet

„Bahnhofstraße 38“

in Laage, östlich der Bahnhofstraße und nördlich der B 108

Laage, 22.04.2009

Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

22.04.09

ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten .....	5
I.3. Grundzüge der Planung .....	6
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	6
I.5. Erschließung des Plangebietes .....	8
I.5.1. Verkehr .....	8
I.5.2. Technische Infrastruktur .....	8
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB .....	10
I.7. Immissionsschutz .....	10
I.8. Flächenbilanz .....	11
I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges .....	11

## I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Nutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 38 ist bereits seit mehreren Jahren aufgegeben.

Am 19.03.2003 erließ die Stadt Laage den B-Plan Nr. 20, der auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise vorsieht. Im Jahre 2005 wurden bei der Stadt die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters beantragt. Die Stadtverwaltung hat diese Investitionsabsichten im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung unter Abwägung mit anderen potenziellen Standorten (insbesondere Wohngebiet „Am Fischteich“) geprüft und bewertet das Grundstück Bahnhofstraße 38 auf der Grundlage eines Markt- und Standortgutachtens (Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, 27.03.2007) als geeigneten Standort im Stadtgebiet, der noch vorhandene Nachfrage-/Kaufkraftüberschüsse abschöpfen kann und von dem keine negativen Wettbewerbswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum sowie auf die Stadtteil- und Wohngebietslagen ausgehen. An diesem Standort wird wegen der verkehrsgünstigen Lage kaum zusätzlicher innerstädtischer Durchgangsverkehr generiert und die Versorgungssituation im südwestlichen Einzugsgebiet von Laage erheblich verbessert.

Das Plangebiet soll deshalb als Standort für den Lebensmittel-Einzelhandel entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist dazu zu ändern, da ein Lebensmittelmarkt bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem allgemeinen Wohngebiet (bisherige Art der Nutzung) grundsätzlich zwar zulassungsfähig ist, hier jedoch wegen der geringen Baugebietsgröße die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebietsfestsetzung nicht mehr gewahrt wäre. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen darüber hinaus bisher nicht überplante Grundstücksteile und die Flst. 114, 115, 116 (Gmk. Laage, Flur 15) in das Plangebiet einbezogen werden.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 20 ist deshalb vollständig neu zu überplanen und hinsichtlich seines Geltungsbereiches zu erweitern.

Als Planungsziel wird die Errichtung eines Lebensmittel-Marktes mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie für branchenübliche Nebensortimente des mittelfristigen Bedarfs angestrebt.

### Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da bei einer Baugebietsfläche von 5.409 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erkennbar unterschritten wird (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB) und darüber hinaus eine UVP-Pflicht für einen LM-Markt < 800m<sup>2</sup> Vfl. nicht besteht (vgl. Anlage 1 des UVPG).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich das FFH-Gebiet 1941-301 (Entfernung ca. 140 m). Aufgrund der integrierten Innenbereichslage des Plangebietes und der Beschränkung der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die örtlicher Bevölkerung (keine zusätzlichen Verkehrsströme) kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

### Vorgaben übergeordneter Planungen:

#### Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock –RROP– (in der Fassung der 1.- 4. Teilfortschreibung) festgesetzt. Hiernach ist die Stadt Laage als Unterzentrum festgelegt und soll bezüglich der Einzelhandelsstruktur so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen (auch Einzelhandelseinrichtungen) zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten kann.

Seit 2004 läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP MM/R). Nach aktuellem Arbeitsstand (Vorentwurf vom 13.12.2007) wird der Stadt Laage entsprechend dem neuen Landesraumentwicklungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Nach der Definition des LEP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Nahbereichsversorgung). Nach den Ober- und Mittelzentren bilden Grundzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte im ländlichen Raum. In dieser Funktion stützen sie dort das Infrastrukturnetz und bilden die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge.

Für die Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, dass vor allem eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (kurzfristiger periodischer Bedarf) zu gewährleisten ist. Dazu gehören insbesondere Lebensmittel, Getränke, Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Blumen, Apotheken, Reformwaren usw. Diese Sortimente werden auch als nahversorgungsrelevant angesehen. Des Weiteren kann das Grundzentrum ein begrenztes Standardangebot von Waren der mittelfristig periodischen Bedarfsgruppe vorhalten (z. B. Textilien, Schuhe, Lederwaren, Wäsche, Heimtextilien, Schreibwaren, Bücher, Spielwaren u.a.). Für Waren des längerfristigen Bedarfs (z. B. Baumarktartikel, Glas/ Porzellan, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck oder Hausrat) kommen den Grundzentren in der Regel keine Versorgungsaufgaben zu.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 dient der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des allgemeinen täglichen Bedarfs im Rahmen eines bestehenden Nachfrage- und Kaufkraftüberhangs der Stadt Laage und ihres Einzugsbereiches (Verflechtungsbereich).

#### Sonstige Fachplanungen:

Die Stadt Laage erneuerte im Jahre 2007 ihr Einzelhandelskonzept (Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, 27.03.2007). Die Erhebungen und Schlussfolgerungen dieser gutachterlichen Bewertung liegen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 zugrunde.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans östlich der Bahnhofstraße Wohnbauflächen dar. Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, die eine Verkaufsflächen-Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, können gem. §§ 4 (2), 11 (3) BauNVO in Wohngebieten untergebracht werden. Die Planänderung ist insoweit nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP der Stadt Laage entwickelt.

#### sonstige Planungen der Stadt:

Weitere gemeindliche (städtische) Planungen sind nicht zu berücksichtigen.

## I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

### Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet schließt eine Fläche von ca. 6.488 m<sup>2</sup> ein. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage am südlichen Rand des Stadtzentrums und liegt entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck verkehrsgünstig an der Ortsumgehung der Bundesstraße B 108.

Im Geltungsbereich befindet sich ein leerstehendes villenartiges Wohngebäude (zweigeschossig mit Mansarddach) und ein aufgelassenes Geschäftshaus (eingeschossig, Steildach). Die Grundstücksfreiflächen wurden ehemals als Lagerplatz genutzt. Sie sind z.T. als Betonflächen befestigt, der überwiegende Teil stellt sich als mosaikartige Vegetationsfläche (Rasen, Spontanaufwuchs) mit Offenstellen (Kies, Mineralgemisch) dar.

Südlich des Plangebietes entlang einer abfallenden Böschung zur B 108 (Höhendifferenz ca. 1,5 m) befindet sich ein Gehölzstreifen aus Weide, Ahorn, Fichte, Douglasie und Lärche. Im Osten grenzt eine kleine Gartenanlage und ein Garagenkomplex an das Plangebiet. Der Garagenkomplex erhebt sich ca. 3 .. 3,5 m über das Plangebiet. Im Norden grenzen Wohngrundstücke und ein Betriebshof des DRK an. Im Westen liegt die Bahnhofstraße an, die über eine ampelgeregelt Kreuzung in die B 108 mündet.

### Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

z.Zt. liegen keine Unterlagen zur Beurteilung des Baugrunds vor.

### Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

#### Grund-/Oberflächenwasser:

(Ergänzung nach Behördenbeteiligung)

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die aufstehende Altsubstanz sowie einzelne wilde Abfallablagerungen sind im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durch den Grundstückseigentümer zu beseitigen. Aufgrund der Vornutzung können branchentypische Verdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft gem. §§ 23 bis 25, 27-29 BNatSchG 2002, "Natura 2000"- oder FFH - Gebiete (§§ 32, 33 BNatSchG) oder gesetzlich geschützten Biotope und Geotope (§ 20 LNatG M-V/§30 BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. I.8).

Die archäologische Fundstelle westlich des Geltungsbereichs bleibt von der Planung unberührt.

### Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagnetzes:

(Ergänzung nach Behördenbeteiligung)

### Bauschutzbereich des Flugplatzes Rostock-Laage:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rostock-Laage und im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen. Zuständig ist die Militärische Luftfahrtbehörde bei der Wehrbereichsverwaltung Nord.

### I.3. Grundzüge der Planung

Es wird eine Einzelhandelsnutzung für die Nahversorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches geplant. Die Baumassen werden zurückgesetzt von der Bahnhofstraße angeordnet; die vorgelagerten Freiflächen werden für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze bereitgestellt.

### I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

#### Art und Maß der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO/EH) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der §§ 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 12 (2) BauNVO wird die allgemeine Zweckbestimmung – Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – und die zulässigen Nutzungen – Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel einschl. branchenüblicher Rand- und Nebensortimente, Pkw-Stellplätze des Eigenbedarfs, Abstellanlagen für Einkaufswagen, mobile, temporäre Verkaufsstände, Werbeanlage – festgesetzt.

Die Sondergebietsfestsetzung ist trotz grundsätzlicher Zulassungsfähigkeit eines Lebensmittelmarktes in anderen Baugebietstypen (z.B. WA, MI) erforderlich, weil hier ausschließlich eine Einzelhandelseinrichtung geplant wird und deshalb für weitere Nutzungsarten keine Flächen zur Verfügung stehen. Die Eingrenzung auf eine einzelne Nutzungsart stellt den nach § 11 BauNVO vorausgesetzten wesentlichen Unterschied zu den anderen gem. §§ 2 – 10 BauNVO vorgesehenen Baugebietstypen dar.

Die Festsetzung des Sondergebietes Einzelhandel für den täglichen (kurzfristigen) Bedarf wird begründet mit dem für die Stadt Laage und ihr Einzugsgebiet festgestellten Nachfrageüberhang von 2,7 Mio EUR im kurzfristigen Bedarfssektor. Dieses Potenzial wird vom derzeitigen Angebot nicht gebunden. Die mittelfristige, eher zentrenrelevante Bedarfsstufe weist einen geringen Nachfrageüberhang von ca. 0,7 Mio. EUR aus (Einzelhandelskonzept, GSM, 27.03.2007). Neben dem Nachfrageüberhang ergibt sich insbesondere auch aufgrund der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur von Laage und Umland - fast 1/3 der Laager Bevölkerung leben in Ortsteilen ohne eigene Grundversorgung – ein Entwicklungsbedarf im Grundzentrum, der durch die Sondergebietsausweisung gedeckt werden soll.

Das Entwicklungsdefizit wird planerisch umgesetzt durch eine auf 800 m<sup>2</sup> beschränkte zusätzliche Verkaufsfläche. Bei einer üblichen Flächenproduktivität der Vertriebsform ‚Discount-Markt‘ von 3.900 EUR/qm ist mit einem Umsatzvolumen von 3,12 Mio EUR zu rechnen, das sich zu etwa 2,81 Mio EUR auf Warenumsätzen des Grundbedarf und ca. 0,31 Mio EUR des mittelfristigen Bedarfs gründet (Einzelhandelskonzept, GSM, 27.03.2007). Diese Entwicklungsgröße ist geeignet, den bestehenden Kaufkraftüberhang im Versorgungsgebiet der Stadt abzuschöpfen, ohne negative Verdrängungseffekte innerhalb des Einzelhandelsstandortes oder gegenüber benachbarten Grundzentren auszulösen.

Zur Sicherung gegen eine unbeabsichtigte Umsatzentwicklung im Bereich des mittelfristigen Bedarfs, die voraussichtlich zu Umverteilungseffekten und negativen Wettbewerbswirkungen sowohl auf das Hauptgeschäftszentrum als auch auf die Stadtteil- und Wohngebietslagen führen würde, wird der Verkauf von Warensortimenten des mittelfristigen Bedarfs auf max. 15% der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Traufhöhe und Oberkante geregelt.

Danach können innerhalb der festgesetzten Baugrenze max. ca. 10,5 m hohe Gebäude (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) errichtet werden. Die zulässige Traufhöhe beträgt ca. 4,5 m über Gelände. Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit auf das amtliche Höhenbezugssystem in M-V – NHN – bezogen.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Größe des Sondergebietes SO/EH: Danach darf eine Grundfläche von max. 3.007 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese Fläche ist ausreichend zur Unterbringung eines Marktgebäudes sowie eines Unterstandes für Einkaufswagen und der z.Zt. geplanten 104 Stellplätze. Für darüber hinaus notwendige Flächenbefestigungen für Zufahrten und Fahrgassen ist nach § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ um 50% auf max. 0,8 zulässig (1.142 m<sup>2</sup>). Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze nebst zugehörigen Fahrgassen) können nach § 19 (4) BauNVO im Wege der Einzelfallprüfung zugelassen werden, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre.

### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhalse, Eingangstreppe, Windfang, Erker etc.).

Die festgesetzte Baugrenze beinhaltet in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung Spielraum gegenüber dem bei der Stadt beantragten Planvorhaben.

Es werden besonderen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nach § 23 (5) BauNVO getroffen. Diese Anlagen sind im Rahmen der Höchstgrenzen der Grundflächenzahl über die Baugrenzen hinaus im sonstigen Bereich des Baugrundstücks nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Bahnhofstraße (Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze) zulässig, um einem eventuellen Verbau der Straßenfront vorzubeugen. Die Regelung gilt für raumbildende Nebenanlagen (Gebäude, Abfallstellplätze). Z.B. ein Werbepylon ist von der Regelung gem. Teil B Nr. 2.2 nicht erfasst – sein Standort ist gem. Teil B Nr. 2.1 innerhalb der Baugebietsfläche nicht beschränkt.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Es ist danach möglich, innerhalb der Baugrenzen sowohl ein über 50 m langes Gebäude zu errichten, was nach § 22 (3) BauNVO der geschlossenen Bauweise entspräche, als auch kleinere Einzelbaukörper in offener Bauweise.

Im Abstandsbereich von 20 m zur B 108 gelten Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG (nachrichtliche Kennzeichnung einer Bauverbotszone) Das Hochbauverbot in diesem Bereich erfasst auch Werbeanlagen; ein geplante Pylon ist deshalb in entsprechendem Abstand zur B 108 zu platzieren. Stellplätze dürfen innerhalb der Bauverbotszone untergebracht werden (sh. Pkt. I.5.1).

## I.5. Erschließung des Plangebietes

### I.5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen. Wegen der Nähe zur Ampelkreuzung mit der B 108 wird in größtmöglicher Entfernung zur Kreuzung ein Einfahrtbereich zwingend festgesetzt und gleichzeitig ein Einfahrtverbot für den dazwischen liegenden Straßenabschnitt der Bahnhofstraße festgesetzt.

Der notwendige Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, kann auf dem Baugrundstück untergebracht werden (vgl. unverbindliche Vormerkung der Pkw-Stellplätze in Teil A).

Im Abstandsbereich von 20 m zur B 108 gelten Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG; Hochbauten dürfen hier nicht errichtet werden. Der Sachverhalt wird in der Planzeichnung durch Kennzeichnung einer Bauverbotszone berücksichtigt (Planzeichen 15.8). Der Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich wurde durch das Straßenbauamt Güstrow m. Schr. v. 26.03.2009 zugestimmt (Az. 4220-555-23-18/09). Ein späterer Ausbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße/B108 sollte grundsätzlich ermöglicht werden. Dazu sollte der unmittelbare Knotenbereich vorsorglich frei von Stellplätzen bleiben.

### I.5.2. Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen liegt die Primärserschließung für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sowie für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in der Bahnhofstraße an.

#### Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow – Bützow – Sternberg (WZ) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH als Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. zusätzlich erforderlicher wasser-technischer Anlagen ist im Rahmen des Grundstücksanschlusses mit dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung kann über das öffentliche Leitungssystem in der Bahnhofstraße abgesichert werden (DN 100 PVC). Eine Netzerweiterung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück verfügt über einen Hausanschluss da 32 Peh, der für die geplante Nutzung jedoch zu optimieren ist.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt zunächst über Hydranten. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung eine notwendige Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, die über 2 h zur Verfügung stehen soll.

Diese Menge kann über die bestehende Trinkwasserleitung DN 100 durch den WAZ nicht bereitgestellt werden. Die ausreichende Löschwasserbereitstellung ist deshalb zwischen der Stadt und dem Versorgungsträger zu vereinbaren. Alternativ ist der über die anliegende Grundversorgung (24 m<sup>3</sup>/h) hinausgehende Bedarf privat vorzuhalten (z.B. Zisterne). Eine gesicherte Erschließung als Voraussetzung für die Errichtung von Vorhaben im Plangebiet (vgl. § 30 (1) BauGB) ist erst mit der Realisierung einer dieser beiden Alternativen gegeben.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung (Freigefällesammler in der Bahnhofstraße DN 200 Stz) abzuleiten.

Das Regenwasser von den unversiegelten Grundstücksteilen ist nach § 39 (3) LWaG M-V grundsätzlich zu versickern. Im Übrigen besteht Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Regenentwässerungssystem (DN 500 PVC). Jegliche befestigten Flächen sind zudem aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzzonenordnung) an das bestehende öffentliche RW-Netz anzuschließen. Auf den Genehmigungsvorbehalt der unt. Wasserbehörde nach §§ 7, 7a WHG und §§ 5 – 8 LWaG M-V für die Versickerung von Oberflächenwasser und die Einleitung von gefasstem Regenwasser in die Vorflut wird hingewiesen.

#### Energie:

Die Gas- und Elt-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (e-on Hanse-AG, WE-MAG) gewährleistet.

Eine Gas-Versorgungsleitung befindet sich im angrenzenden Gehwegbereich der Bahnhofstraße. Auf die zu beachtenden Schutzvorschriften bei Annäherungen an diese Leitung wird hingewiesen (vgl. Pkt. I.9).

Für die Stromversorgung ist eine Kabelverlegungstiefe von 0,6 .. 0,8m.

Z.Zt. befinden sich im Geltungsbereich keine Elt-Versorgungsanlagen; für das geplante Versorgungskonzept mit elektrischem Leistungsbedarf ist deshalb bei Versorgungsunternehmen ein Planungsvorlauf von 7 Monaten einzuplanen. Der Aufwand der Erstellung bzw. der Verstärkung des Elt-Verteilungsnetzes ist anteilig kostenpflichtig.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege bereitzustellen. vorgesehen. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen. Anlagen der Gas- und Elt-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten zulässig.

#### Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu veranlassen. Die Müllentsorgung erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung 2004 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

#### Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Planbereich befinden sich in den Randzonen fernmeldetechnischen Anlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

## I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8(1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den Innenbereichsgrundstücken des Ortes.

Mit Bezug auf die Erhaltungspflicht bzw. den Genehmigungsvorbehalt des § 26a LNatG M-V bei beabsichtigten Rodungen wurde der Baumbestand geprüft. Es handelt sich im südlichen Grundstücksbereich um Obstbäume und kleinere Birken, Lärchen, Douglasien, Fichten, Blaufichten die nicht gesetzlich geschützt sind. Im Bereich des Baugebietes befinden sich auch eine Lärche, eine Fichte und eine Nordmanntanne, die mit Stammumfängen von jwls. 1,20 m bzw. 2 x 1,25 m aufgrund der vg. Regelung geschützt sind. Die drei Bäume sollen zugunsten der Errichtung notwendiger Stellplätze gefällt werden, ebenso wie weitere kleinere Bäume (Lärche; Blaufichte, Pflaume, Kirsche) in diesem Bereich, die jedoch nicht durch das Gesetz geschützt sind. Als standortfremde Gehölze besteht für die zur Fällung vorgesehenen Bäume kein besonderer Erhaltungsgrund. Durch die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze soll die Fällung der beiden Bäume ausgeglichen werden. Eine Fällgenehmigung für die Lärche und die Fichte ist durch den Bauherrn einzuholen.

Im Randbereich des Grundstücks sind weitere gesetzlich geschützte Bäume vorhanden (Douglasie, Fichte, Lärche). Sie werden durch geplante Baumaßnahmen nicht betroffen (Standort innerhalb Grünfläche). Ein besonderer Erhaltungsgrund, der entsprechende Schutzfestsetzungen erfordern würde, wird hier jedoch nicht gesehen, da es sich ebenfalls um standortfremde Arten handelt. Ein Erhaltungsgebot wird deshalb nicht festgesetzt. Einer ggf. durch den Grundstückseigentümer beabsichtigte Fällung steht die Stadt Laage nicht entgegen, Voraussetzung ist dafür jedoch ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung der UNB nach § 26a LNatG M-V.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild, zur Gewährleistung einer Abschirmwirkung zwischen dem Kundenverkehr und der benachbarten Wohnnutzung wird entlang der Bahnhofstraße und der nördlichen Grenzen des Baugrundstücks die Anpflanzung einer Schnitthecke festgesetzt. An der Südseite des Baugrundstücks wird eine freiwachsende Strauchpflanzung zur Einbindung in das Ortsbild und zur Minderung der nachteiligen mikroklimatischen Wirkungen der großflächig versiegelten Parkplatzflächen und zum Ausgleich der Rodung von nach § 26a LNatG M-V geschützter Bäume festgesetzt.

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

## I.7. Immissionsschutz

Zur Vorbeugung möglicher Ruhestörungen aufgrund des künftigen Betriebes des geplanten Lebensmittel-Discounters werden Betriebsaggregate mit Außenwandöffnungen an der Nord- und Westfassade, die den benachbarten Wohngrundstücken zugewandt sind, ausgeschlossen. Weiterhin sollen die Waren-Anlieferungen, die häufig auch im Nachtzeitraum erfolgen, auf der Gebäudesüdseite erfolgen. Durch diese Maßnahmen wird zwischen den möglichen gewerblichen Lärmquellen und den benachbarten Wohnnutzungen in der Bahnhofstraße ein größtmöglicher Abstand eingehalten und gleichzeitig wird die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes zwischen Schallquelle und Immissionsort (Wohnbebauung) lärmindernd ausgenutzt.

Im Zuge der Baugenehmigung ist auf der Grundlage der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm / Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) anhand der tatsächlich geplanten Gebäudeanordnung und Betriebsparameter nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte für Wohnnutzungen eingehalten sind (Beurteilungspegel am Immissionsort tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)).

Zum Verkehrslärm ist festzustellen, dass ein Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen wegen des Verkehrslärms nicht besteht, da aufgrund der hinzukommenden Kundenfrequenz zum neuen Discount-Markt keine Erhöhung des Beurteilungspegels auf der B108/Kreuzungsbereich Bahnhofstraße um mind. 3 dB(A) bzw. auf 70 dB(A) zu erwarten ist (vgl. 16. BimSchV / Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)). Die Verkehrsbelegung auf der B 108 ist darüber hinaus rückläufig, 2000: 5.901 Kfz/d; 2005: 3971 Kfz/d (Verkehrsmengenkarte des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr).

Zur Vorbeugung von möglichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Abfallentsorgung des geplanten Discount-Marktes wird die Unterbringung der erforderlichen Abfallbehälter ebenfalls an der Südseite des Gebäudes – in max. Entfernung zu den schutzbedürftigen Wohnnachbarn und abgeschirmt durch das Gebäude – festgesetzt.

### I.8. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugebiete (SO/EH)	5.467,03
2.	Grünflächen - Schutzgrün (privat)	1.021,09
3.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6.488,12

Tabelle 1: Flächenbilanz

### I.9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderkundung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebäudes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rostock-Laage und im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen ist die Aufstellung von Baukränen antragspflichtig bei der Wehrbereichsverwaltung Nord – Militärische Luftfahrtbehörde -, H.-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover.

Auf den erforderlichen Lärmschutznachweis nach TA-Lärm wird hingewiesen (vgl. Pkt. I.6)

