

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2017/MC/1073
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 11.09.2017
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Ergänzender Abwägungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	11.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	26.09.2017	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	18.10.2017	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin beschließt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.08.2016 in Abänderung des Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.10.2016 gemäß Anlage abgewogen wird.

Das geänderte bzw. ergänzende Abwägungsergebnis ist dem Landkreis mitzuteilen.

Für alle anderen eingegangenen Stellungnahmen gilt weiterhin der Abwägungsbeschluss vom 19.10.2016.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V - Entscheidung der Gemeinde/Stadt
§ 1 Abs. 7 BauGB - Abwägung

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom 19.10.2016 abgewogen.

Da unmittelbar vor Satzungsbeschluss ein Änderungswunsch des Vorhabenträgers zur Gestaltung der Einkaufswagensammelbox zu berücksichtigen war, musste das Schallgutachten vom 29.07.2015 angepasst und in der Fassung vom 30.08.2017 neu erstellt werden.

Dadurch wurde eine ergänzende Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.08.2016 notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Der Vorhabenträger übernimmt gemäß städtebaulichen Vertrag vom 01.09.2015 sämtliche Kosten für die städtebauliche Planung und zwar die gesamte Verfahrensabwicklung der Bebauungsplanung bis zur Genehmigung derselben.

Anlagen:

Ergänzung Abwägung Stellungnahme Landkreis

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Malchin
PF 1151
17139 Malchin

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Johannes Hansen

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2454
Zentrale		Fax
0395 057087 0		0395 57087 65965
E-Mail johannes.hansen@lk-seenplatte.de		

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
40 Je	23. Mai 2016	2117/2016-507	22. August 2016

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (Lindenstraße) der Stadt Malchin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Lindenstraße“ beschlossen. Die Stadt Malchin führte im Jahr 2014 bereits eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch. Hierzu hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Datum vom 18. August 2014 eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund einer Kündigung des damaligen Vorhabenträgers (Fa. ALDI), wurde das Bauleitplanverfahren jedoch zwischenzeitlich ausgesetzt. Nunmehr liegen neue Planungsabsichten mit einem anderen Vorhabenträger (Fa. REWE) vor. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung mit Anlagen (Stand: Mai 2016), nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im Zuge der Planung ist die Errichtung eines neuen REWE Marktes mit Backshop und einem Friseur bei gleichzeitiger Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen (derzeit insg. 1.590 m²) geplant. Entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung wurden getroffen (großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe). Der städtebaulich integrierte Einzelhandelsstandort soll somit erneuert und erweitert werden. Dabei sollen die in der Begründung aufgeführten Entwicklungsziele für den bestehenden Standort berücksichtigt werden.

Regionalstandort Waren (Müritz) Zum Amstörk 2 17152 Waren (Müritz) Telefon: 0395 057087 0 Fax: 0395 57087 65965	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0005 4004 8900 BIC: NCLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin Telefon: 03998 4340 Fax: 03998 434-230	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Telefon: 03981 4810 Fax: 03981 481-400	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 57087 0 Fax: 0395 57087 5901
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme Nr. 26/2	Abwägung	Abstimmung		
<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Geplant ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Handel“ (SO H) gem. § 11 BauNVO, da sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die neue REWE Verkaufsfläche soll mit max. 1.800 m² festgesetzt werden. Damit unterliegt das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Diese wurde in die Planbegründung mit integriert.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,78 ha.</p> <p>2. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, 2. den Durchführungsvertrag und 3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige <u>privatrechtliche Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Die Ausführungen der vorliegenden Begründung können ausreichend nachvollzogen werden.</p>	<p>In der Begründung sind die Ausführungen zum Durchführungsvertrag enthalten.</p>	ja	nein	Enth.

Stellungnahme Nr. 26/3	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>3. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Mir liegt eine landesplanerische Stellungnahme vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 30. Juli 2013 vor. Diese bezog sich auf das ursprüngliche Planungskonzept. Darin wird die Ansiedlung eines Einzelhandels-Supermarktes aufgrund der Innenstadtrandlage prinzipiell befürwortet.</p> <p>Im Rahmen des nunmehr angepassten, mir vorliegenden, Planungskonzeptes, wurde eine erneute landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin wurde das Vorhaben erneut positiv bewertet. Insofern entspricht die vorliegende Planung grundsätzlich den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Malchin verfügt gegenwärtig nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird vorliegend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dieser ist zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dringende Gründe dies erfordern und ▪ der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. <p>Im vorliegenden Falle wird die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan städtebaulich ausreichend begründet und kann deshalb bestätigt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin befindet gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Das betroffene Areal wird darin aktuell als „SO Handel“ dargestellt. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des o.g. B-Planes mit der künftigen städtebaulichen Gesamtkonzeption und Zielstellung der Stadt Malchin übereinstimmt.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>a) Umwelt und Natur</p> <p>Wasserwirtschaft Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung/Regenwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Malchin vorzunehmen.</p> <p>Naturschutz Auf Grund der geplanten Baumaßnahme können auf dem genannten Areal 15 Jungbäume (Linden, Ahorne) nicht erhalten werden. Da es sich jedoch um Kompensationspflanzungen handelt, sind diese dauerhaft zu erhalten, bzw. bei notwendigen Fällungen zu ersetzen. Als Ausgleich sind bis zum 30. November 2017, jedoch spätestens nach Abschluss der Baumaßnahme, 15 standortgerechte einheimische Bäume im Bereich des späteren Kundenparkplatzes neu anzupflanzen. Als Baumarten eignen sich Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn und Stieleiche. Ersatzbäume sollen entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V einen Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Die Fällung der Gehölze ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März möglich.</p>	<p>Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit den zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen.</p> <p>Wasserwirtschaft Die Hinweise werden berücksichtigt. Ver- und Entsorgungsträger ist der WZV Malchin Stavenhagen. Die notwendigen Abstimmungen sind rechtzeitig in Verantwortung des Vorhabenträgers und im Einvernehmen mit der Stadt Malchin vorzunehmen.</p> <p>Naturschutz Mit den Festsetzungen im Textteil B Nr. 4.1 und 4.2 ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme geregelt; das Anpflanzen von Winterlinden soll verbindlich festgesetzt bleiben. In der Festsetzung 4.4 wird das Fällen der Bäume in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März berichtet.</p>			

Stellungnahme Nr. 26/4	Abwägung	Abstimmung		
<p style="text-align: center;">Seite 4 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sowie das zum Umbau vorgesehene Gebäude stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist folgende Auflage zu beachten:</p> <p>Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren am und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen, Drempelbleche und der Dachräume auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.</p> <p>Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Neben der Dokumentation besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der der UNB zur fachlichen Prüfung vorzulegen ist, darzustellen.</p> <p><u>Begründung:</u> In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z.T. auch Wochenstubenquartiere für verschiedene Fledermausarten dar. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.</p> <p>Abfallrecht/Bodenschutz Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Teerhaltige Abfälle, wie z. B. Dachpappe, Isolierpappe und Straßenaufbruch sind laut Europäischem Abfallverzeichnis als gefährlicher Abfall eingestuft und nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen.</p> <p>Laut § 8 der Altholzverordnung darf Altholz nur nachweislich in einer zugelassenen Altholzbehandlungsanlage verwertet werden. Elektronikschrott, Batterien u. ä. sowie andere schadstoffhaltige Materialien wurden laut Europäischem Abfallverzeichnis, als gefährlicher Abfall eingestuft und sind nachweislich nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt. Die Entsorgung bzw. Wiederverwendung mineralischer Reststoffe ist laut den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorzunehmen.</p> <p>Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden, soweit das im Rahmen einer Baumaßnahme verhältnismäßig ist.</p>	<p>Der Hinweis unter Nr.6 wird im Wortlaut geändert und entsprechend der formulierten Auflage wiedergegeben.</p> <p>Abfallrecht/ Bodenschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p><i>Anmerkung zur Müllentsorgung: Im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens ist die Müllentsorgung des REWE und der Anlieger abzusichern; die Zu- und Abfahrt über das Grundstück REWE-Markt wird vertraglich geregelt (Regelung von Überfahrrechte im Durchführungsvertrag).</i></p>	ja	nein	Enth.

Stellungnahme Nr. 26/5**Abwägung****Abstimmung**

Seite 5 des Schreibens vom 22. August 2016

Immissionsschutzrecht

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Planungsvorhabens ist derzeit mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Die der Satzung zugrunde liegende Schallimmissionsprognose basiert nicht auf den aktuellen Bauplänen. Die geänderte Lage des geplanten Marktes sowie der Anordnung und Anzahl der PKW-Stellplätze stellen eine wesentliche Änderung der schalltechnischen Ausgangslage dar, so dass für eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens das Ergebnis der erneuten schalltechnischen Begutachtung abzuwarten ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Mailverkehr hingewiesen, der diesbzgl. hausintern und mit der Stadt Malchin und dem Vertreter des Bauherren Saller-Bau geführt wurde. Die Mails sind der Akte beigefügt.

Aktualisierung vom 03.08.2016**Immissionsschutzrechtliche Beurteilung**

Nach Eingang der aktualisierten Schallimmissionsprognose (SIP) erfolgt die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 28 auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose des Akustik- und Schallschutzbüros Rosenheinrich vom 29. Juli 2016 bereits im Vorgriff auf eine weiterführende Genehmigungsplanung.

Es bestehen unter dem Vorbehalt, dass die nachstehend aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden, hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und der Planungen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 „Lindenstraße“ der Stadt Malchin keine **grundsätzlichen** immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Forderungen des § 50 BImSchG, wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen. Von dieser Aussage **ausgenommen** ist die Emissionsquelle E1 (s. Bild 1 SIP). Bei der derzeit geplanten Lage und Anordnung der Kaltwassersätze bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen der zu erwartenden erheblichen Belästigung der Nachbarschaft und der damit auftretenden schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 50 i. V. m. § 3 Abs. 1 BImSchG.

In der SIP wurden folgende maßgebliche Immissionsorte im Einwirkungsbereich des geplanten Marktes im B-Plangebiet betrachtet:

Bezeichnung	Flur	Flurstück	Lage
IO01	33	18/6	Turnplatz 8
IO02	33	18/5	Turnplatz 9
IO03	33	23	Lindenstr. 40
IO04	33	162	Lindenstr. 34
IO05	33	163	Lindenstr. 32
IO06	33	18/28	Lindenstr. 27, 29, 31
IO07			
IO08			
IO09	33	18/25	Lindenstr. 25
IO14			
IO10	10	13 und 14/1	Gartengrundstücke
IO13	10	10	
IO11	10	6	Turnplatz 6
IO12	10	5/4	Turnplatz 4

Um erheblichen Belästigungen der Nutzer an diesen Immissionsorten (IO) im Einwirkungsbereich des geplanten REWE-Marktes durch Beeinträchtigungen, die vom Betrieb des Marktes und der Parkplatznutzung ausgehen vorzubeugen, sind in Anlehnung an die schalltechnische Prognose bei weiterführenden Planungen (Genehmigungsplanung) folgende Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

Immissionsschutz

Zur erneuten schalltechnischen Begutachtung wurde die Schallimmissionsprognose vom 29. Juli 2016 (SIP) vorgelegt.

Die Schallimmissionsprognose vom 29. Juli 2016 wird der Begründung zum Satzungsbeschluss als Anlage Nr. 9.4 mit angefügt.

Hinweis:

Als Anlage 5 wird der Begründung ein weiteres Schallgutachten beigefügt. Entgegen bisheriger Annahmen war vor Satzungsbeschluss noch ein Änderungswunsch der Firma REWE zu berücksichtigen. In Bezug auf die Einkaufswagenbox wird mit Satzungsbeschluss eine Korrektur vorgenommen, da die Firma REWE bei den heutigen Märkten keine klassische Einkaufswagen-sammelbox mehr verwendet, die Einkaufswagen werden unter dem Vordach des REWE-Marktes abgestellt und die Einkaufswagenreihen durch Metallgeländer voneinander getrennt. Das Schallgutachten vom 29.07.2017 wurde angepasst und neu in der Fassung vom 30. August 2017 erstellt; das Gutachten wird der Begründung als Anlage 5 mit beigefügt.

Die nachstehend aufgeführten Maßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

ja nein Enth.

Seite 7 des Schreibens vom 22. August 2016

Tab. 6-4: maximal zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen

Schallquelle (Bezeichnung Anlage 1)	EZ	Höhe ¹⁾ [m]	Art der Schallquelle	max. zul. Schallleistung ²⁾	
				$L_{p,max,tage}$ [dB(A)]	$L_{p,max,nachts}$ [dB(A)]
E1 Rewe	24 h	Fass. 0, 1,80	2x Kälteassessatz	je 70	je 70
E2 Rewe	24 h	Fass. 0, 1,80	2x Ventilator	je 75	je 67
E3 Rewe	24 h	Dach: 6,5	1x (AUS)Zulufl. Lüftung	70	65
E4 Rewe	24 h	Dach: 6,5	1x (FO) Forluft Lüftung	70	65
E5 Frieser	24 h	Dach: 6,5	1x (AUS)Zulufl. Lüftung	70	62
E6 Frieser	24 h	Dach: 6,5	1x (FO) Forluft Lüftung	70	62

1) Höhe über Gelände zum auswichen Mittelpunkt der Schallquelle.
2) Maximal zulässige Schallleistung täglich in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr – (siehe Nachweise)

1. Kundenparkplatz – bauliche Ausführung und Nutzung

- Das Befahren des Kundenparkplatzes durch Pkw und Lkw darf ausschließlich von der Lindenstraße aus, über eine an der südlichen Grundstücksgrenze gelegenen Ein- und Ausfahrt erfolgen.
- Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz sowie zur Anlieferung sind zu asphaltieren.
- Nachts ist eine Nutzung des Parkplatzes durch Fahrzeuge mittels geeigneter Maßnahmen (z. Bsp. Beschilderung, Schranke) auszuschließen. Insbesondere die Nutzung als nächtlicher Treffpunkt Jugendlicher oder Fremdparken nach den Öffnungszeiten sollte unterbunden werden.
- Die Einkaufswagen-Sammelbox des REWE-Marktes ist dreiseitig zu den Immissionsorten IO01 – IO09 abzuschirmen. Die Öffnung der Einhausung ist in Richtung Eingang Markt auszurichten.

2. Lieferrampe und Anlieferung

- Für die Warenanlieferung des REWE-Marktes ist eine innenliegende Rampe mit Torwandabdichtung vorzusehen.
- Der Warenanlieferungsbereich des REWE-Marktes ist mindestens in einer Länge von 2,5 m zu überdachen. Die südliche Seite in Richtung der IO01 und IO02 ist in einer Mindestlänge von 4,5 m mit ausreichend schalldichtem Material abzuschirmen. (Die in den Planunterlagen vorgesehene Mülleinhausung ist lt. Aussage der SIP als Abschirmung geeignet.)
- Anlieferungen durch Lkw sowie das Be- und Entladen sind vor 06.00 und nach 22.00 Uhr nicht zu gestatten.

3. Weitere Immissionsschutzmaßnahmen - Lärm, Licht

Nach den in der SIP ermittelten Beurteilungspegeln für die einzelnen Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Marktes bewegen sich die Beurteilungspegel-Tag für die an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Immissionsorte IO06, IO07 sowie den IO01 an der südlichen Grundstücksgrenze mit 53 – 55 dB(A) im Grenzwertbereich des nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwertes.

Zur baulichen Ausführung und Nutzung des Kundenparkplatzes

Die Zufahrt ist von der Lindenstraße aus nur über die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gegeben; die Ein-/ Ausfahrt zum Kundenparkplatz ist an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Forderungen werden im Wortlaut in den Text (Teil B), textliche Festsetzung Nr. 6.3 (alte Nr., neu Nr.6.2) übernommen.

Ergänzende Abwägung:

In Bezug auf die Einkaufswagenbox wird mit Satzungsbeschluss eine Korrektur vorgenommen. Entgegen bisheriger Annahmen war vor Satzungsbeschluss noch ein Änderungswunsch der Firma REWE zu berücksichtigen.

Die Firma REWE verwendet bei den heutigen Märkten keine klassische Einkaufswagenbox mehr; die Einkaufswagen werden unter dem Vordach des REWE-Marktes abgestellt und die Einkaufswagenreihen durch Metallgeländer voneinander getrennt. Somit ist keine dreiseitige sondern nur eine zweiseitige Abschirmung erforderlich.

Das Schallgutachten vom 29.07.2017 wurde angepasst und neu in der Fassung vom 30.August 2017 erstellt; das Gutachten wird der Begründung als Anlage 5 mit beigefügt und die Festsetzungen in der Planzeichnung unter Nr.6.2 wie folgt korrigiert:

Die Einkaufswagen werden unter dem Vordach des REWE-Marktes abgestellt und sind durch das Vordach, die Marktwand und durch eine transparente Stellwand rückwärtig und seitlich zum Parkplatz abzuschirmen.

Zur Lieferrampe und Anlieferung

Die Forderungen zur Ausbildung der Rampe und des Warenlieferbereichs im 1. und 2. Anstrich werden im Wortlaut in den Text (Teil B), textliche Festsetzung Nr. 6.3 (alte Nr., neu Nr.6.2) übernommen.

Die Zeitenregelung zur Anlieferung, Be- und Entladetätigkeit sind als Hinweise bereits im Plan enthalten.

Stellungnahme Nr. 26/8	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 8 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Der jeweils für die IO ermittelte Beurteilungspegel-Tag setzt sich aus vielen einzelnen Geräuschen und Spitzenpegeln, die z. Bsp. beim Ein- und Ausparken, dem Türen- und Kofferraumschließen, bei der Einkaufswagenutzung usw. entstehen, zusammen. Bei dem ermittelten Beurteilungspegel für die IO06, IO07 sowie den IO01 handelt es sich um einen Mittelungswert und keine gleichbleibende Geräuschbelastung in dieser Pegelhöhe. Anders als bei dem durch die laufenden Aggregate beschriebenen Dauerpegel. Von daher kann nach immissionsschutzrechtlicher Beurteilung sowohl an der nördlichen, wie auch an der südlichen Grundstücksgrenze des Marktes von baulichen Schallschutzmaßnahmen, z. Bsp. in Form einer Schallschutzwand abgesehen werden.</p> <p>Nach § 3 Abs. 1 BImSchG gehören neben Lärm- auch Lichtimmissionen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen. Durch Blendung und Raumaufhellung kann es an den maßgeblichen Immissionsorten zu erheblichen Belästigungen kommen.</p> <p>– Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blendung und Raumaufhellung an den IO01 und IO02 ist an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes in Höhe dieser Immissionsorte ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20 m Höhe vorzusehen (z. B.: blickdichte oder wintergrüne Zäune oder Hecken).</p> <p><u>Hinweis:</u> Soweit es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Änderungen im Entwurf oder zu Veränderungen einzelner haustechnischer Anlagen gegenüber der SIP vom 29.07.2016 zugrundeliegenden Planunterlagen kommt, die zu Änderungen der schalltechnischen Situation führen, ist die Einhaltung der Anforderungen TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose erneut nachzuweisen!</p> <p>b) Ordnungsamt/Verkehrsangelegenheiten Für das o.g. Vorhaben werden vom Ordnungsamt, Sachbereich Straßenverkehrswesen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, keine Bedenken erhoben. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrswesen, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>c) Denkmalschutz Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Hinweis Nr. 1 in den textlichen Festsetzungen ist wie vorliegend beizubehalten.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale gemäß Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DM_739, Malchin, Lindenstraße 36, Villa ▪ DM_740, Malchin, Lindenstraße 40, Wohnhaus <p>Gegenwärtig gibt es jedoch keine Anhaltspunkte, dass diese durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>Zu den Maßnahmen - Lärm, Licht</u> Die Umgrenzungen als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm“ werden zurück genommen; die Festsetzung 6.1 im Text (Teil B) wird gestrichen.</p> <p>Die Festsetzung 6.2 wird in neuer Fassung Bestandteil der Satzung: <i>Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blenden und Raumaufhellung ist an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Turnplatz 8 und 9 ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20m Höhe vorzusehen (z.B. blickdichte oder wintergrüne Zäune, Gabionen).</i></p> <p>Der Hinweis ist im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger zu beachten.</p> <p><u>Ordnungsamt/ Verkehrsangelegenheiten</u> Die Hinweise sind bereits im Plan mit aufgeführt.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Der Hinweis zu den Bodendenkmalen wird beibehalten.</p> <p>Der Hinweis zu den Baudenkmalen wird zur Kenntnis genommen; Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind nicht zu erwarten.</p>			

Stellungnahme Nr. 26/9	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: right;">Seite 9 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>d) Bautechnischer Brandschutz Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Bei der Planung ist zu sichern, dass die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E) eingehalten wird. In dem zu beurteilendem B-Plan ist darüber hinaus für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h zu gewährleisten. Diese notwendige Löschwassermenge ist bei der Planung der Wasserversorgungsleitung zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Festlegungen der Hydranten-Richtlinie wird vorausgesetzt.</p> <p>e) Kataster- und Vermessungsamt Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen die Satzung, noch werden Bedingungen gestellt.</p> <p>III. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die max. zulässige Verkaufsfläche wird in der Begründung mit 1.800 m² angegeben. In der Planzeichnung Teil A und dem Text teil B wurde darauf jedoch kein Bezug genommen. Insofern sind die Aussagen aufeinander abzustimmen. ▪ Im Sinne der Barrierefreiheit bitte ich um die Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit für Straßen, Wege und Plätze und andere öffentlich zugängliche Bereiche nach DIN 18040-3. Dies dient der Stärkung der Rechte von Menschen mit Behinderungen. ▪ Erfahrungsgemäß mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass der Zeitpunkt der Ausfertigung der Satzung nicht nach dem Datum der Schlussbekanntmachung liegen darf, da damit ein Bekanntmachungsfehler vorliegt. Dieser kann nur auf dem Wege der Neubekanntmachung der Satzung nach der Ausfertigung geheilt werden. <p>Im Auftrag <i>Hansen</i> Hansen</p>	<p><u>Bautechnischer Brandschutz</u> Die Hinweise sind zu beachten. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung gesichert. Hydranten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Wasserdruck ist ausreichend (250-er GG TW-Leitung des WZV liegt in der Lindenstraße). Im Notfall kann auch eine Löschwasserversorgung aus der Peene erfolgen (Entfernung ca. 150m). Außerdem verfügt die Feuerwehr über ein Tanklöschfahrzeug (TLF 5000 I). Die Zufahrt der Feuerwehr ist über die vorhandenen Verkehrsstrassen gegeben. In Verantwortung des Vorhabenträgers ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr auszuweisen und zu kennzeichnen; das Gebäude sollte mit einer Brandmeldeanlage und einem Rauchabzug ausgestattet sein.</p> <p><u>Sonstiges</u> Im Plan Textliche Festsetzung (Teil B) ist in der Festsetzung Nr. 1.2 die max. zulässige Verkaufsraumfläche mit 1800 m² vorgegeben; in Abgleichung mit der Begründung wird die Festsetzung der max. zul. Verkaufsraumfläche mit in die Nr. 1.1 aufgenommen und die Sortimentsliste verschoben.</p> <p>Der Hinweis im zweiten Anstrich ist durch den Vorhabenträger zu beachtet.</p> <p>Der Hinweis im dritten Anstrich wird zur Kenntnis genommen.</p>			