

Abwägungsbeschluss für B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 08.05.2024 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Brüel (Entscheidung)	28.05.2024	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel (Vorberatung)	21.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bürgermeister wird beauftragt, der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat am 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ beschlossen.

Die Offenlage u. die Trägerbeteiligung wurden durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden erfasst, ausgewertet u. gegebenenfalls eingearbeitet. Siehe Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	2024-05_Abwägung_Entwurf_B-Plan_Nr8_Brüel (öffentlich)
---	--

ABWÄGUNG

**der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
und
der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

zum

Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“

der
Stadt Brühl



Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.1	Landkreis Ludwigslust-Parchim <u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u> <u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>FD 53 – Gesundheit</u> <u>FD 60 – Regionalmanagement und Europa</u> <u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u> <u>FD 63 – Bauordnung</u> <i>Denkmalschutz</i> <i>Bauleitplanung</i> <u>FD 66 – Straßen- und Tiefbau</u> <u>FD 68 – Umwelt</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser- und Bodenschutz</i> <i>Immissionsschutz und Abfall</i> <u>Abfallwirtschaft</u>	01.03.2024	Ja Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Ja Nein	Ja Ja Ja Nein Nein Ja Ja Nein Ja Ja Ja Nein	Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Teilweise berücksichtigt Teilweise berücksichtigt Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	09.02.2024	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.10	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	14.02.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.		Zur Kenntnis genommen
1.11	WEMAG Projektentwicklung GmbH Wasser / Abwasser	31.01.2024	Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gelegene Flurstück ist der Anschluss an die Einrichtungen der zentralen öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel über die Hausanschlussleitungen für das Flurstück 53/4 gesichert. Es gelten die satzungsrechtlichen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Brüel. Der Trinkwasserhausanschluss wurde im Jahr 2022 getrennt. Für die Neuerrichtung des Trinkwasserhausanschlusses ist ein neuer Hausanschlussantrag an den Trinkwasserversorger zu stellen.		Zur Kenntnis genommen
1.12	Bergamt Stralsund	05.02.2024	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.		Zur Kenntnis genommen
1.13	Wasser- und Bodenverband Obere Warnow	-	-	-	-
1.14	Straßenbauamt Schwerin	21.01.2024	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nummer	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
2.1	Gemeinde Blankenberg über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.2	Gemeinde Kloster Tempzin über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.3	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.4	Gemeinde Weitendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nummer	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
3.1	MPP Meding Plan + Projekt GmbH über Rechtsanwälte Marx Siebert	09.02.2024	Ja	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.2	BUND Ortsgruppe Brüel	05.02.2024 12.02.2024 10.04.2024	Ja	Ja	Nicht berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.3	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG	13.02.2024	Ja	Ja	Teilweise berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.4	Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG über Rechtsanwälte Günther	15.02.2024	Ja	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
3.5	Holst / Lübcke		Ja	Ja	Nicht berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	7
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim.....	7
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	16
1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg.....	18
1.7 WEMAG AG	20
1.14 Straßenbauamt Schwerin	22
3. Öffentlichkeit.....	23
3.1 MPP Meding Plan + Projekt GmbH.....	23
3.2 BUND Ortsgruppe Brüel	40
3.3 Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG	47
3.4 Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG	50
3.5 Holst / Lübcke.....	55

Für Behörden, TöB und Nachbargemeinden, die keine Bedenken oder abwägungserhebliche Hinweise geäußert haben, wurde auf die Aufführung der Stellungnahme mit ausführlicher Abwägung verzichtet.

1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
Am Markt 1
19406 Sternberg

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung
Ansprechpartner
Frau Struzyna
Telefon Fax
03871 722-6313 03871 722-77 6313
E-Mail steffi.struzyna@kreis-lup.de

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
BP 220062	Ludwigslust	B 309	01.03.2024

Betreff: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Stadt Brüel wurden durch die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Ungeachtet des Nachweises der Leistungsfähigkeit in der Konstellation Bundesstraße / Parkplatz Penny-Markt können weiterhin keine regelgerechten Sichten gewährleistet werden, wie auch das Verkehrsgutachten belegt. Der Vorschlag -Einrichtung einer Tempo 30-Zone auf der B192- wird zurückgewiesen. Gemäß § 45 Abs. 1c S. 2 StVO ist dies ohnehin nicht möglich.

Bezüglich der Anbringung von Spiegeln folgende Hinweise: Verkehrsspiegel sind keine Verkehrseinrichtungen/keine Verkehrszeichen im Sinne der StVO, eine Bewertung durch die Straßenverkehrsbehörde oder gar verkehrsrechtliche Anordnung entfällt somit. Erweist es sich als notwendig, Verkehrsspiegel anzubringen, so ist das Sache des Straßenbausträgers bzw. des Verursachers. Vor Anbringung ist die Zustimmung der Baulastträger der öffentlichen Flächen einzuholen. Es empfiehlt sich, vorher die Straßenverkehrsbehörde und die Polizei zu hören. (ehemals Nr. 43.5 der VollzugsBek-StVO 1991). Weiter bleibt anzumerken, dass die Nutzbarkeit eines Verkehrsspiegels bei winterlichen Verhältnissen deutlich eingeschränkt wird. Unter ungünstigsten Umständen kann der Aufsteller in die Mithaftung genommen, wenn es zum Unfall kommt (Urteil v. 04.05.2010 des OLG Saarbrücken).

Weiter kritisch bleibt die enge Aufeinanderfolge von Straßeneinmündung und Marktzufahrt. Die Anmerkungen der ersten Stellungnahme gelten hiermit wie folgt weiter: Für eine übersichtliche, rechtzeitige Erkennbarkeit und eine Begreifbarkeit für den Verkehrsteilnehmer bezüglich Verkehrsführung und Vorfahrtregelung sollte eine möglichst simple Führung für das Abbiegen, Einbiegen gegeben sein. Vor Ort bestehen Konstellationen, die bei einer zusätzlichen Zufahrt an der B192 in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Straßeneinmündung zu weiteren Konflikt- und Gefährdungspunkten führen. Es können sich Fehlinterpretationen im fließenden Verkehr ergeben, ob Verkehrsteilnehmer in die Schulstraße einbiegen wollen oder auf den geplanten Marktparkplatz.

SITZ PARCHIM | Putilzer Straße 25 | 19370 Parchim | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-7777 | www.kreis-lup.de

Dienstgebäude LUDWIGSLUST | Garnisonsstraße 1 | Ludwigslust | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-7777

RECHNUNGSADRESSE | Rechnungsstelle Landkreis Ludwigslust-Parchim | Fachdienst Bauordnung | PF 160220 | 19092 Schwerin | E-Mail: rechnung@kreis-lup.de

BANKVERBINDUNG | Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | IBAN: DE28 1405 2000 1510 0000 18 | BIC: NOLADE21LVL

ÖFFNUNGSZEITEN | Nach Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner und Mo + Fr 08.00 - 13.00 Uhr | Di + Do 08.00 - 13.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr | Mi geschlossen

IHRE BEHÖRDENUMMER 115 | Mo - Fr 08.00 - 18.00 Uhr | Behördennummer 115 ist von außerhalb auch mit Vorwahl (03871) wählbar



FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu den regelgerechten Sichten wird zur Kenntnis genommen. Eine Sichteinschränkung ist durch Haus Nr. 3 gegeben, so dass die Anfahrtsicht hier nicht eingehalten werden kann, dies stellt aber für die gegenständliche Planung kein Vollzugshindernis dar. Bei einer Planung im verdichteten baulichen Bestand sind Einschränkungen nicht immer vermeidbar. Im Bebauungsplan wird der Verbesserung von Sichtbeziehungen durch die textliche Festsetzung 8.2 Rechnung getragen, indem sichtbehindernde bauliche Anlagen oder Pflanzungen für das westlich orientierte Sichtfeld ausgeschlossen werden. Zur Verbesserung des östlichen Sichtfelds wurde eine Verschiebung der Zufahrt geprüft. Diese ist im Rahmen des im B-Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches möglich und soll nach derzeitigem Stand der Objektplanung umgesetzt werden. Dies führt zu einer leichten Verbesserung der Sichtbeziehungen, die Anfahrtsicht nach RAS 06 kann nach Neukonstruktion des Sichtdreiecks dennoch nicht eingehalten werden. Somit ist es erforderlich, dass die Fahrzeugführer an der Sichtlinie vor dem Gehweg anhalten. Entsprechende Hinweise hierzu werden in die Begründung (Kapitel 4.5) aufgenommen.

Der Hinweis zur Tempo 30-Zone wird dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung (Kapitel 4.5 und 7.1.4) entsprechend berichtigt wird.

Der Hinweis zu Verkehrsspiegeln wird dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Aussagen in der Begründung (Kapitel 7.14) entsprechend ergänzt werden. Das Anbringen eines Verkehrsspiegels stellt aber trotz möglicher winterlicher Einschränkungen eine zulässige Maßnahme zur Verbesserung der Sichtbarkeit von Verkehrsteilnehmern dar und kann bei Bedarf zur Anwendung kommen.

Der Hinweis zur engen Aufeinanderfolge von Straßeneinmündung und Marktzufahrt wird zur Kenntnis genommen. Mit entsprechenden Markierungen oder Beschilderungen zur Einfahrt bzw. zu den Parkplätzen des geplanten Lebensmittelmarktes kann positive auf die Übersichtlichkeit der Verkehrsführung eingewirkt werden, so dass mögliche Konflikt- und Gefährdungspunkte vermieden bzw. gemindert werden können.

Begrüßt werden die Festlegungen zur Lieferzufahrt über die Schulstraße, die Regelung von Einfriedungen/Bepflanzungen sowie die Berücksichtigung ausreichender Stellplätze. Bezüglich etwaig geplanter Werbeaufsteller hin zu öffentlichem Verkehrsraum ist zu beachten: Es darf keine amtliche Beschilderung verdeckt werden oder die Sicht darauf behindern. Werbung darf keiner amtlichen Beschilderung gleichen oder auch nur Teile davon enthalten. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwegen) soll 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich sind die Abstände entsprechend zu erhöhen, um keine erschwerten Bedingungen beim Ausfahren auf die Landesstraße zu schaffen (Stichwort Sichtdreiecke). Beabsichtigte Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf die B192 entwickeln. Beschilderungen mit Verkehrszeichen als auch das Aufbringen von Markierungen auf dem Gelände dürfen nicht dem Katalog der Verkehrszeichen (VzKat) der StVO gleichen oder ähneln oder Teile von ihnen enthalten, damit nicht der Eindruck entsteht, dass es sich um eine öffentliche Fläche handelt. Zur Klarstellung wird zudem angeregt, am Beginn ausdrücklich auf die Privatfläche hinzuweisen. Für eine amtliche Beschilderung im Schnittstellenbereich zur Schulstraße ist rechtzeitig vor Betriebsaufnahme eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Abschließend ist zu beachten: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (auch Baustellenzufahrten) sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans zu beantragen.

Andre Meier, Tel.: -3314

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
2. Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Gewerbegebieten (Einzelhandel) mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und textlich wie auch graphisch mit den Standorten und jeweiligen Förderleistungen vor Rechtskraft des B-Planes in der Begründung nachzuweisen.

Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Inbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

René Schöttker, Tel.: -3811

FD 53 – Gesundheit

Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweis:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der zukünftige Betrieb der Einrichtung (u.a. Lieferverkehr, die Lüftungen der Kühlanlagen und der Besucherverkehr...) nicht zu nachteiligen Beeinflussungen der Lebensqualität für die Nachbarn führt. Dies gilt besonders für die angrenzende Wohnbebauung.

Fabian Fischer, Tel.: -5338

Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Mindestabständen von Werbeaufstellern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen, werden aber informatorisch in die Begründung (Kapitel 10) aufgenommen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Der Hinweis ist im Planvollzug zu beachten. Er ist bereits informatorisch in der Begründung (Kapitel 10) enthalten.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Löschwasserversorgung ist über eine Löschwasserentnahmestelle am Mühlenbach in ca. 50 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet (am Parkplatz des derzeitigen Penny-Marktes) sichergestellt. Nähere Angaben hierzu sind bereits in der Begründung (Kapitel 4.9) enthalten. Die Entnahmestelle ist bereits in der Planzeichnung dargestellt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Löschwasserentnahmestelle ist entsprechend befestigt.

FD 53 – Gesundheit

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den geplanten Lebensmittelmarkt erarbeitet. Diese war als Anlage zum B-Plan Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die genannten Punkte wurden hierin berücksichtigt. Es wird von bis zu 4 Anlieferungen täglich, in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr ausgegangen. Im Schallgutachten wurden 2 Anlieferungen in der Ruhezeit von 6 Uhr bis 7 Uhr berücksichtigt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden zusammenfassend in die Begründung aufgenommen. Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung wurden außerdem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Keine Bedenken.

Ralf Müller, Tel.: -6005

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Silke Ehrich, Tel.: -6261

FD 63 – Bauordnung

Denkmalschutz

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Dem B-Plan Nr. 8 der Stadt Brüel kann aus denkmalpflegerischer Sicht grundlegend zugestimmt werden.

Folgende formelle Änderungen sind nachrichtlich zu übernehmen:

Im Textteil zur Begründung Punkt 7.1.1. Bodendenkmal ist der Wortlaut „obere Denkmalschutzbehörde“ durch die korrekte Bezeichnung „Denkmalfachbehörde Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V“, zu ersetzen.

Stephanie Vollmer, Tel.: -6322

Bauleitplanung

Begründung:

In der Begründung wird unter dem Pkt. 4.2 Maß der baulichen Nutzung/Vollgeschosse eine Eingeschossigkeit bestimmt/festgesetzt.

Die Planzeichnung verzichtet auf die Festsetzung einer Geschossigkeit und regelt ausschließlich über maximale Bauhöhe. Ggf. kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet werden.

Carsten Ziegler, Tel.: -6313

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

1) Straßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 182 sowie öffentliche Straßen der Stadt Brüel.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken zum Vorhaben.

Andrea Hett, Tel.: -6615

FD 68 – Umwelt

Naturschutz

Vorgelegt wurden folgende Unterlagen:

- Begründung, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Planzeichnung, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag und Biotopkartierung, K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Schallgutachten, AiR Ingenieurbüro mit Stand vom 28.01.2022

Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

9

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

FD 63 – Bauordnung

Denkmalschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem B-Plan Nr. 8 aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt werden kann.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Der betreffende Textteil in der Begründung wird entsprechend angepasst.

Bauleitplanung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass die Festsetzung der Geschossigkeit im Plan-Teil A ergänzt wird. Die Aussagen in der Begründung entsprechen dem Planungswillen der Stadt. Das Fehlen der Festsetzung in der Planzeichnung stellte einen redaktionellen Fehler dar, der nunmehr behoben wird.

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

FD 68 – Umwelt

Naturschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes Nr. 8 „SB- Markt Sternberger Straße“ stehen aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken entgegen. Nachfolgend erfolgen dennoch Hinweise für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen:

1. Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits überwiegend versiegelt und befinden sich im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen. Von einer Bilanzierung der flächigen Eingriffe kann daher abgesehen werden. Die Entbehrlichkeit der naturschutzfachlichen Kompensation im Innenbereich wird auch durch den § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz gedeckt.
2. Den Ausführungen zur Kompensation der zu fällenden Bäume wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt.
Um den immer anspruchsvolleren Klimabedingungen und zunehmenden Lieferengpässen bei der Pflanzqualität 16/18 cm Stammumfang zu begegnen, akzeptiert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine geringere Pflanzqualität von 14/16 cm Stammumfang.

Julia Steinke, Tel.: -6807

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasser-schutz	Boden-schutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasser -schutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände					19.02.24 Ahrens		
Bedingungen/Aufl./Hinweise laut Anlage	22.02.2024 Plückhahn	22.02.2024 Plückhahn	22.02.2024 Plückhahn	19.02.2024 Krüger			
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderungen lt. Anlage							

Nr.	Name/Bereich	Eingang am:	Weitergabe am:	an Nr.
	Oberirdische Gewässer/Abwasser			
1	Frau Rink			
2	Frau Kiprowski			
3	Herr Schorch			
4	Frau Plückhahn			
5	Frau Rahn			
6	Herr Laskowski			
7	Herr Schmiedel			
8	Herr Sander			
9	Frau Merchel			
10	Herr Köhn			
	Anlagen wgf. Stoffe			
11	Frau Ahrens			
12	Frau Dittmann			
	Grundwasser- und Bodenschutz			
13	Herr Thielmann			
14	Frau Krüger			
15	Frau Salomon			
16	Frau Thiem			
17	Herr Neuwirth			
	Hochwasserschutz			
18	Herr Sander			
	Gewässerausbau			
19	Frau Duckstein			

Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brühl

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Von einer Eingriffsbilanzierung wird abgesehen. Die Bilanzierung bleibt zur Dokumentation des Verfahrens in der Begründung enthalten. Die Festsetzung zur Kompensation (Ökokonto) wird gestrichen. Zur Nachvollziehbarkeit werden entsprechende Ausführungen zur Nichtberücksichtigung der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung in der Begründung ergänzt.
2. Der Hinweis zur Pflanzqualität wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden hinsichtlich der Pflanzqualität (STU 14/16cm) zugunsten eines besseren Anwuchsergebnisses angepasst.

Wasser- und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Tabelle wird zur Kenntnis genommen.

Handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Anlage, die eine Auswirkung auf einen Wasserkörper zur Folge haben kann? z.B. Tierhaltungsanlage, Tankstelle, Biogasanlage, gewerbliche Anlagen

ja

Bitte Zutreffendes ankreuzen

nein

Ist mit dem Vorhaben eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser verbunden?

ja

Bitte Zutreffendes ankreuzen

nein

Wenn eine der beiden Fragen mit ja beantwortet wurde, ist der Anhang zum Erlass zur Einführung und Anwendung der Handlungsempfehlung „Verschlechterungsverbot“ anzuwenden.

Bodenschutz

Die Stellungnahme vom 13.09.2022 bleibt inhaltlich bestehen und wird durch folgende Auflagen geändert bzw. ergänzt.

- Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.
- Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung von Beginn der Vorbereitung bis zum Abschluss des Vorhabens von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der uBb unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Anke Krüger, Tel.: -4305

Gewässer/Abwasser/Grundwasserschutz

Die Maßnahme befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Wasserversorgung erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Brüel. Das anfallende sanitäre Abwasser ist über das zentrale Abwasserleitungssystem zur KA Brüel anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist an die Regenwasserkanalisation der Stadt anzuschließen.

Neben der geplanten baulichen Nutzung (Baugrenze) verläuft der offene Graben – Ablauf Regenrückhaltebecken. Dieser Entwässerungsgraben befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brüel und ist kein Gewässer 2.Ordnung. Zugunsten der Herstellung erforderlicher Stellplätze soll der verlaufende Grabenabschnitt verrohrt werden. Die geplante Verrohrung der Entwässerung ist mit der Stadt Brüel abzustimmen. Der Beginn der Verrohrung ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Beidseitig des Entwässerungsgrabens ist ein Schutzstreifen von 3m vorgesehen. In diesem Schutzstreifen sind bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen verboten. Das Leitungsrecht ist mit der Stadt Brüel zu vereinbaren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Freihaltung dieser Flächen ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan mit zeichnerischer Darstellung aufzunehmen.

Hinweise:

Gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zurzeit geltenden Fassung sind Benutzungen der Gewässer (hier: Einleitung von Niederschlagswasser – Dach- und befestigte Flächen) in die Vorflut erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen mit wassertechnischen Berechnungen sind der unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren gesondert vorzulegen.

Die Unterbrechung von vorhandenen Leitungssystemen der Entwässerung sind gemäß § 40 Abs. 3 WHG auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Der B-Plan Nr. 8 begründet die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes. Insofern sind aufgrund der Art des Vorhabens Auswirkungen auf einen Wasserkörper zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes ist die Einleitung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen in einen lokalen Graben geplant. Dieser stellt sich als Ablauf des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens dar. Nach telefonischer Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde (Frau Plückhahn) vom 14.03.2024 ist der vorhandene offene Graben nicht als Oberflächengewässer im Sinne der benannten Handlungsempfehlung „Verschlechterungsverbot“ anzusehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen und aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden auch nur schwer möglich. Insofern ist auch diese Frage zu verneinen.

Bodenschutz

- Der Hinweis ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Er wird daher als Hinweis zum Bodenschutz in die Begründung aufgenommen.
- Der Hinweis ist bei Baumaßnahmen/Bodenverwertung zu beachten. Er wird daher als Hinweis zum Bodenschutz in die Begründung aufgenommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes und der langjährigen Nutzung wird auf eine bodenkundliche Baubegleitung verzichtet. Diesbezüglich erfolgte eine telefonische Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Frau Krüger) am 06.05.2024.

Gewässer/Abwasser/Grundwasserschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keiner Trinkwasserschutzzone befindet.

Die Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten.

Der Hinweis zum Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung (Kapitel 4.9) enthalten.

Der nebenstehende Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Aussagen in die Begründung (Kapitel 10.3) aufgenommen werden. Als Planungsträgerin ist die Stadt über die geplante Verrohrung informiert. Die Anzeige an die uWB erfolgt durch den Bauträger.

Der nebenstehende Hinweis zum Leitungsrecht wird dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Aussagen in die Begründung (Kapitel 10.3) aufgenommen werden. Die Stadt wird entsprechende Leitungsrechte mit dem Grundstückseigentümer vereinbaren. Die Freihaltung dieser Flächen ist bereits zeichnerisch im Plan-Teil A i.V.m. textlicher Festsetzung im Text-Teil B festgesetzt.

Die weiteren Hinweise sind im Rahmen des Planvollzugs bzw. bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Sie werden informativ in die Begründung (Kapitel 10.3) aufgenommen.

Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG vor Baubeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen anzuzeigen.

Heidelinde Plückhahn, Tel.: -6837

Immissionsschutz und Abfall

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel umfasst in der Flur 8 der Gemarkung Brüel die Flurstücke 42/4, 53/4, 54/2, 55 sowie teilweise die Flurstücke 42/3, 43, 44 und 76/2. Mit dem Planvorhaben wird die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorger ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen (Sternberger Str. Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 9 und 11; Schweriner Str. Nr. 3, 5, 7, 13a und 21a; Schulstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 17b, 16, 18, 20, 22, 24 und 26) befinden sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als Gemengelage nach § 34 Absatz 1 BauGB eingestuft.

Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. Aufgrund der gemischten dichten Nutzung zwischen reinen Wohngebäuden und Wohngebäuden mit Handels-/ Dienstleistungseinrichtungen darf in diesem Einzelfall der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser **Gemengelage**

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
- Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 6,0 m sowie einer Länge von 8,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3 und eine Höhe von mindestens 4,0 m sowie einer Länge von 7,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3 aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Lärmschutzwand ist absorbierend und der Anschlussbereich zum Boden, zum Gebäude oder zwischen den einzelnen Wandsegmenten Lückenlos auszuführen. Der Standort der Lärmschutzwand ist dem Punkt 2.2.1 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG) zu entnehmen.
- Es ist durch den Gutachter das bewertete Schalldämm-Maß (R'_{w}) oder ein Flächengewicht für die Lärmschutzwand zu ermitteln und dieses mindestens in dem Textteil des B-Plan anzugeben.**
- Die Lärmschutzwand muss vor Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes fertiggestellt sein.
- Werden im Nachgang an der Westfassade des Wohnhauses Sternberger Str. 3 Fenster von schützenswerten Räumen baulich errichtet, ist die Lärmschutzwand zur Sternberger Straße hin zu verlängern. Die Lärmschutzwand ist absorbierend und der Anschlussbereich zum Boden, zum Gebäude oder zwischen den einzelnen Wandsegmenten Lückenlos auszuführen.
- Die Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen (Außenluft-/ Fortluftöffnung o.ä.) und der Wärmepumpen an den jeweiligen geplanten Standorten sind wie folgt zu begrenzen:

- Standort 1 (Lüftungsanlagen):		$L_w \leq 75$ dB(A)
- Standort 2 (Wärmepumpe 1):	tags (06.00 – 22.00 Uhr):	$L_w \leq 78,5$ dB(A)
	nachts (22.00 – 06.00 Uhr):	$L_w \leq 63,5$ dB(A)
(Wärmepumpe 2):	tags (06.00 – 22.00 Uhr):	$L_w \leq 78,5$ dB(A)
	nachts (22.00 – 06.00 Uhr):	$L_w \leq 63,5$ dB(A)

Immissionsschutz und Abfall

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung vom 28.01.2022 einschließlich der aus Anlass der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom Verfasser erarbeiteten ergänzenden Betrachtungen vom 23.04.2024 ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis geführt worden, dass der Bebauungsplan vollziehbar ist. Alle durch die Planung ausgelösten Lärmkonflikte sind lösbar und erlauben eine Umsetzung des Planinhaltes. Da mit dem Plan jedoch nur ein konkretes Vorhaben ermöglicht werden soll, werden die Einzelheiten der Konfliktlösung anhand des konkreten Vorhabens nach dem Bauantrag auf das Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer planerischen Zurückhaltung verlagert. Der in der Stellungnahme geforderte Festsetzungskatalog entspricht in seinem Detaillierungsgrad den Anforderungen an Auflagen einer Baugenehmigung und kann dort viel besser anhand einer konkreten Objektplanung festgelegt werden. Zum Teil erweisen sich die Forderungen als rechtlich nicht umsetzbar bzw. es fehlt eine erforderliche Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes wurden die relevanten Immissionsorte mit den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes (entsprechend vorliegender Gemeingelage) berücksichtigt. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm können eingehalten werden.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm kann gemäß Schalltechnischer Untersuchung tags bei Betrieb der betrachteten Anlagen eingehalten werden.
- Der Hinweis ist in den wesentlichen Punkten bereits berücksichtigt. Basierend auf den Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung wurde im Text-Teil B die Errichtung einer Lärmschutzwand als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Der Standort der Lärmschutzwand wurde durch zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plan-Teil A eindeutig bestimmt. Hinsichtlich der lückenlosen Ausführung der Lärmschutzwand wird die entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.
- Punkt 4 wird teilweise gefolgt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich des Schalldämm-Maßes ergänzt. Eine Festsetzung im Text-Teil B erfolgt jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht (siehe 1. Absatz der Abwägung).
- Punkt 5 wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung im Text-Teil B erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht (siehe 1. Absatz der Abwägung). Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
- Die Errichtung der Lärmschutzwand ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung zur Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme, das ohne die Wand nicht eingehalten werden kann. Punkt 6 fehlt es an einer Rechtsgrundlage, da für die Errichtung von Fenstern im Rahmen der dann zu erteilenden Baugenehmigung geprüft werden muss, ob dort überhaupt die Einrichtung von Fenstern und damit die Schaffung eines zusätzlichen Immissionsortes rechtlich zulässig ist.
- Punkt 7 wird zur Kenntnis genommen. Abhängig von der konkreten Objektplanung/vom beantragten Vorhaben kann dies im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.

Sollten mehrere schalltechnisch relevante Ein-/ Auslassöffnungen an dem Standort 1 an der Außenwand installiert werden, darf in der Summe der oben genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

8. Die Betriebszeiten des Einkaufsmarktes sind werktags auf die Zeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
9. Eine Belieferung täglich werktags zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr mit max. 4 LKW ist zulässig.
10. Eine nächtliche Belieferung mit Fahrzeugen > 3,5 t zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist auszuschließen.
Für Fahrzeugen ≤ 3,5 t ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass bei einer nächtlichen Belieferung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
11. Der Rampentisch der Ladezone ist einzuhalten und in massiver Bauweise zu erstellen.
- 12. Es ist durch den Gutachter das bewertete Schalldämm-Maß (R'_{w}) oder ein Flächengewicht für die Einhausung des Rampentisches zu ermitteln und dieses mindestens in dem Textteil des B-Plan anzugeben.**
13. Der Entsorgungsverkehr (Abfallentsorgung) ist nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschließen.
14. Die Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes sind werktags auf die Zeiten von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
15. Es sind für Kunden und Mitarbeiter insgesamt max. 50 Stellplätze zulässig.
16. Eine Nutzung der Stellplätze durch Mitarbeiter zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr mit einem Abstand ≤ 20 m zur Wohnbebauung ist auszuschließen.
17. Eine Nutzung des Parkplatzes ist außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten für den öffentlichen Verkehr auszuschließen.
18. Es sind lärmarme Einkaufswagen mit Softrollen zu verwenden.
19. Die Sammelbox für die Einkaufswagen ist dreiseitig geschlossen und mit einem Dach auszuführen. Der Standort ist entsprechen Punkte 4 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG) einzuhalten.
20. Die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes sind mit einer asphaltierten Oberfläche, mit fugenlosen Pflastersteinen oder mit Pflastersteinen mit Fugen ≤ 3 mm auszuführen.
21. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
- 22. Durch eine Blendanalyse ist nachzuweisen, dass eine Blendwirkung für die umliegenden Wohnbebauungen ausgeschlossen ist.**
23. An der fremdgenutzten Bebauung darf die mittlere Beleuchtungsstärke in der Fensterebene den Immissionsrichtwerte von

- tags	(06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx
- nachts	(22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx

 nicht überschritten werden.
24. Lebensmittelabfälle sind nur in geschlossenen Behältern aufzubewahren, eine Zwischenlagerung ist auszuschließen.

8. Punkt 8 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
9. Punkt 9 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
10. Punkt 10 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
11. Punkt 11 wird zur Kenntnis genommen. Abhängig von der konkreten Objektplanung/vom beantragten Vorhaben kann dies im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.
12. Punkt 12 wird teilweise gefolgt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich des Schalldämm-Maßes ergänzt. Eine Festsetzung im Text-Teil B erfolgt jedoch im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht (siehe 1. Absatz der Abwägung).
13. Punkt 13 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
14. Punkt 14 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
15. Die Begrenzung auf max. 50 Stellplätze ist offenbar aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeleitet. Die Modellierung der Kfz-Bewegungen auf der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgte gemäß der Parkplatzlärmstudie bezogen auf eine Verkaufsfläche von ca. 1000 m². Die betrachteten Zu- und Abfahrten der Parkplatzanlage sind somit unabhängig von der Stellplatzzahl getroffen und schalltechnisch so beurteilt, dass auch eine höhere Stellplatzanzahl realisierbar ist, sofern die im Schallgutachten dargestellte Parkplatzfläche unverändert ist. Nach aktueller Objektplanung sind 64 Stellplätze geplant. Daraus ergibt sich keine höhere Immissionsbelastung an den betrachteten Immissionsorten. Betreffende Ausführungen werden in der Begründung ergänzt. Die ergänzenden Anmerkungen des Schallgutachters werden der Begründung als Anlage beigelegt.
16. Punkt 16 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
17. Punkt 17 wird zur Kenntnis genommen. Betriebsregelungen können mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden.
18. Punkt 18 wird zur Kenntnis genommen. Der Vorgabe fehlt der bodenrechtliche Bezug, weshalb sie nicht im B-Plan festgesetzt, aber in der Baugenehmigung geregelt werden kann.
19. Punkt 19 wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausführung der Sammelbox ist bereits Gegenstand einer im B-Plan enthaltenen textlichen Festsetzung. Der Standort kann und sollte bei Erfordernis aber abhängig von der konkreten Objektplanung/vom beantragten Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.
20. Punkt 20 wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausführung der Stellplätze und Zufahrten ist bereits Gegenstand einer im B-Plan enthaltenen textlichen Festsetzung.
21. Punkt 21 wird zur Kenntnis genommen. Eine Antireflexionsbeschichtung ist bei Solarmodulen Stand der Technik und kommt bei nahezu allen auf dem Markt erhältlichen Modulen zur Anwendung.
22. Punkt 22 wird nicht gefolgt. Der gegenständliche Bebauungsplan eröffnet im Sinne des Klimaschutzes lediglich die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen zum Lebensmittelmarkt zu errichten und begründet nicht vordergründig deren Nutzung. Eine Ausnutzung dieser Möglichkeit durch den Vorhabenträger bleibt somit offen. Aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses erneuerbarer Energien hält die Rechtsprechung Blendanalysen als Teil des Gebotes der Rücksichtnahme bei nachbarlicher Bebauung in der Regel für nicht erforderlich.
23. Punkt 23 wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu Punkt 22 verwiesen.
24. Punkt 24 wird zur Kenntnis genommen. Der Vorgabe fehlt der bodenrechtliche Bezug, weshalb sie nicht im B-Plan festgesetzt werden kann.

Hinweise

1. Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 210628/IP/K/PG) vom der AiR Ingenieurbüro GmbH, Große Düwelstraße 33A, 30171 Hannover am 28. Januar 2022 erstellt. Unter Einhaltung der Schallschutztechnischen Forderungen, Punkt 2.4, in Verbindung mit den Annahmeparameter und Betriebsbeschreibung, Punkte 4 bis 4.6, zeigte die schalltechnische Berechnung, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft bei der Nutzung des Verbrauchermarktes tags und nachts eingehalten werden.
2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Anlagen der Lüftungstechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Impulshaltigkeit oder Tönhaltigkeit besitzen.
4. Die Nutzung des Parkplatzes kann durch den Einbau einer Schließanlage, wie beispielsweise einer Schranke, nachts ausgeschossen werden.
5. Sollte der nächtliche lärmreduzierte Betrieb der Wärmepumpen nicht möglich sein, sind Wärmepumpen einzusetzen, die jeweils den Schalleistungspegel tags (06.00 – 22.00 Uhr) von $L_w \leq 78,5$ dB(A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von $L_w \leq 63,5$ dB(A) einhalten. Alternativ ist durch einen Schallschutzgutachter eine Abschirmung der Wärmepumpen zur nächstgelegenen Wohnbebauung oder ein neuer Standort für die Wärmepumpen zu prüfen.
6. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass Belästigungen (störende Blenderscheinungen) ausgeschlossen werden.
7. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
8. Gemäß § 22 BImSchG sind die Abbrucharbeiten so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
9. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
10. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
11. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
12. Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.

Hinweise

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und sind allgemein im Planvollzug, während der Bauphase bzw. des Betriebs zu beachten.

Heike Konow, Tel.: -6704

Abfallwirtschaft

Keine Bedenken.

Steven Flemming, Tel.: -7016

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Struzyna
SB Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brühl

Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-16/24
Datum: 09.02.2024

nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel

Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 11.01.2024 (Posteingang 11.01.2024)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum B-Plan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel bestehend aus Planzeichnung (Stand: November 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Zentrum der Stadt Brüel ansässigen Lebensmittel-Discounters Penny. Da am derzeitigen Standort, im historischen Gebäude der alten Wassermühle, keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, ist die Reaktivierung des seit Jahren brachliegenden Standortes des ehemaligen TiP-Marktes an der Ecke Sternberger Straße/Schulstraße vorgesehen, um dem wachsenden Bedarf nach einem umfangreichen Angebot entsprechen zu können.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkaufsfläche des Penny-Marktes soll im Zuge der Verlagerung auf 1.050 m² erweitert werden. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Raumordnerische Bewertung

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 15.09.2022 zugestimmt. Die Stadt Brüel wurde in diesem Zusammenhang gebeten, sich mit dem durch die Verlagerung bedingten Leerstand und damit verbundenen Nachnutzungsmöglichkeiten auseinanderzusetzen. Die Unterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Durch die integrierte Lage der Immobilie kommt grundsätzlich ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten in Frage. Aus Sicht der Stadt sollen die freiwerdenden Räumlichkeiten durch Betreutes Wohnen, kleinere Geschäfte oder Dienstleister nachgenutzt werden. Zuletzt hat ein in Norddeutschland aktives Getränkemarkt-Unternehmen konkretes Interesse bekundet, die Räumlichkeiten in der alten Wassermühle nach Umzug des Lebensmittelmarktes in den benachbarten Neubau nachzunutzen. Es ist somit gegenwärtig kein dauerhafter Leerstand zu erwarten und es ist davon auszugehen, dass eine Nachnutzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr. 8 erfolgt.

Die Zustimmung vom 15.09.2022 gilt weiter fort.

Bewertungsergebnis

Der B-Plan Nr. 8 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Eberle

Raumordnerische Bewertung

Die Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zustimmung seitens des AfRL WM weiter fort gilt.

Bewertungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Abschließende Hinweise

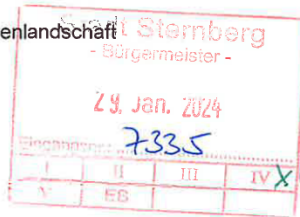
Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird gefolgt. Ein PDF-Exemplar des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 8 wird dem AfRL WM übermittelt.



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg



Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Monika.Lange@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Monika Lange

AZ: StALU WM-011-24-5122-76020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 25. Januar 2024

1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

B-Plan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel

Ihr Schreiben vom 11. Januar 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Der SB-Markt wird innerhalb des Stadtbereiches errichtet. Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur erfolgt über den Erwerb von Punkten eines Ökokontos.

Bedenken und Anregungen werden daher nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Auf einen Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten wird daher verzichtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim als untere Naturschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

3.2 Wasser

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des StALU WM keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten und bereits informativ in der Begründung (Kapitel 10) enthalten. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Betreff: B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB
Anlagen: 52408107_Paket.html

Von: leitungsaskunft@wemag-netz.de <leitungsaskunft@wemag-netz.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Februar 2024 11:27
An: Rolf Brümmer <Bruemmer@stadt-sternberg.de>
Cc: leitungsaskunft@wemag-netz.de; Toralf.Ruedel@wemag-netz.de
Betreff: B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden.

Eine elektrotechnische Erschließung (netzanschluss@wemag-netz.de) bzw. eine Netzanlagenumlegung (nutzungsrechte@wemag-netz.de) im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Daher sollte dies mindestens 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können für Sie ebenfalls Kosten entstehen. Für eine Kostenermittlung benötigen wir unter Angabe der Vorgangsnummer 52408107 folgende Dokumente:

- Amtlichen B-Plan
- Bereich der Netzanlagenumlegung (Detailplan)

Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, so kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat.

Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 [m]) vorzuhalten. Aktuell beträgt die Lieferzeit von Trafostationen mindestens 12 Monate ab Beauftragung der Erschließung. Ohne die Fertigstellung der neu zu errichtenden Trafostation ist eine Versorgung des Erschließungsgebietes vorübergehend nur mit eingeschränkter Leistung, ggfs. nur für Baustromversorgung ausreichend, möglich.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen: http://www.wemag-netz.de/_einelseiten/leitungsaskunft/index.html

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 4 Wochen ab Auskunftsdatum gültig. Weitere Informationen zur Gültigkeit finden Sie in der Schutzanweisung.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Leitungsauskunft der WEMAG Netz GmbH

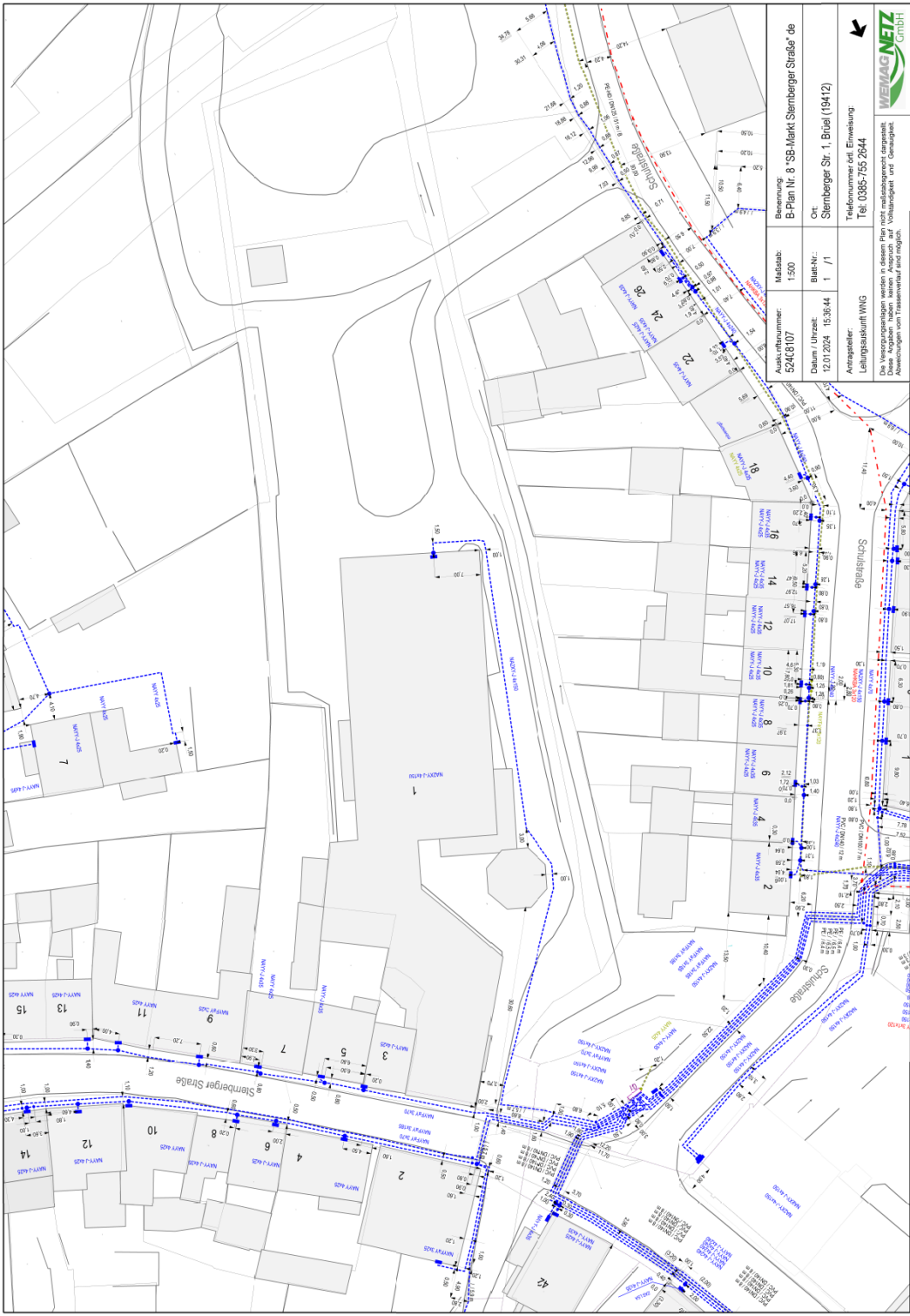
1.7 WEMAG AG

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Netzanlagen der WEMAG im Plangebiet befinden. Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung bzw. der Erschließungs-/Objektplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Aussagen werden daher informativ in die Begründung (Kapitel 10) aufgenommen.

Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die im Plangebiet verlaufende Leitung ist bereits in der Begründung enthalten.

Weitere Versorgungsträger wurden im Planverfahren beteiligt. Anlagen von Einspeisern regenerativer Energien sind nicht bekannt bzw. wurden im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht angezeigt.



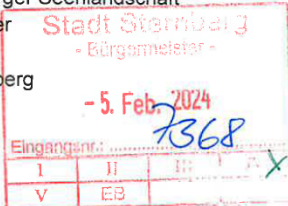
Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft

Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg



Bearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_BRÜEL_BP8_2024-009
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 31. Januar 2024

**Stellungnahme zum
Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel**
Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 11.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Stadt Brüel bzgl. dem oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 11.01.2024. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht. Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Verfahrensgebiet befindet sich die Bundesstraße B 192. Gegen den Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Brüel bestehen unter Beachtung der nachstehenden Hinweise in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

- a) Das Sachgebiet 12 des Straßenbauamtes Schwerin ist bei der Vermessung der Neuansbindung des SB-Marktes an die B 192 zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel

22

1.14 Straßenbauamt Schwerin

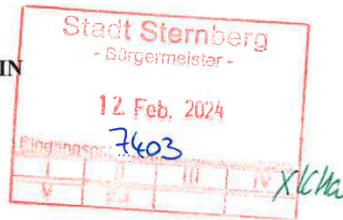
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis ist im Rahmen der Objektplanung/Bauausführung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird informativ in die Begründung (Kapitel 10) aufgenommen.

EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN

Stadt Brüel
Amt für Bau und Liegenschaften
des Amtes Sternberger See
Am Markt 3
19406 Sternberg



Rechtsanwalt
Dr. Derk Siebert
derk.siebert@marx.de

Sekretariat
Tel 040/22928-110
Fax 040/22928-100

Datum/Unser Zeichen
Hamburg, 9. Februar 2024
67/24 DS09

Brüel: B-Plan Nr. 8 "SB-Markt-Sternberger Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir die Vertretung der MPP Meding Plan + Projekt GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Jan-Oliver Meding und Frau Kerstin Lüdemann, Auguststraße 14, 22085 Hamburg übernommen haben. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt an.

Im Namen und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 8 „SB-Markt-Sternberger Straße“:

I. Einwenderin

Unsere Mandantin ist Inhaberin eines Bauvorbescheids gem. § 75 LBO M-V vom 05.09.2023 betreffend die Errichtung eines Wohngebäudes für

Dr. Thomas Marx †
Rechtsanwalt

Dr. Thomas Remmerbach
Rechtsanwalt

Jan Ehrig, LL. M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Dr. Derk Siebert
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Johannes Jester, LL. M. oec.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank-
und Kapitalmarktrecht

Swantje Strufe
Rechtsanwältin

Marx · Siebert Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Auguststraße 14
22085 Hamburg
Fon 040/22928-0
Mail marx@marx.de
www.marx.de

Sitz Hamburg
Amtsgericht Hamburg, PR 965

Commerzbank Hamburg
BIC DRESDEFF200
IBAN DE52 2008 0000 0947 6702 00

USt-IdNr. DE118756306

Partner des CONSULEGIS EWIV
International Network of Law Firms

3. Öffentlichkeit

**3.1 MPP Meding Plan + Projekt GmbH
über Rechtsanwälte Marx Siebert**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

I. Einwenderin

Der erteilte Bauvorbescheid berechtigt nicht zur Errichtung und Nutzung eines Wohngebäudes und wird gemäß § 75 i.V.m. § 72 Abs. 5 LBO M-V unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Die MPP Meding Plan + Projekt GmbH ist weder Grundstückseigentümerin, noch ist der Vorbescheid mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin ergangen. Für eine auf Grundlage des Vorbescheids zu erteilende Baugenehmigung besteht mangels Zustimmung der Grundstückseigentümerin kein Sachbescheidungsinteresse. Die Einwenderin hat somit keine Möglichkeit das im Vorbescheid genehmigte Vorhaben zu verwirklichen.

Betreutes Wohnen auf dem Grundstück Sternberger Straße 1, 19412 Brüel, Gemarkung: Brüel, Flur: 8, Flurstück: 53/4, das in dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 gelegen ist. Sie beabsichtigt, als Bauherrin das dem Bauvorbescheid zugrundeliegende Bauvorhaben zu realisieren.

Der Bauvorbescheid ist zugunsten der Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch die Stöben Wittlinger GmbH ergangen. Da keine Rechtsmittel gegen den Bauvorbescheid erhoben worden sind, ist er bestandskräftig. Die Rechte aus einer Baugenehmigung und damit auch aus einem Bauvorbescheid als vorweggenommenem Teil der Baugenehmigung können übertragen werden (vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 26.08.2009, 18 U 73/08). Die Rechte und Pflichten aus einer Baugenehmigung sind nicht personen-, sondern dinglich auf ein bestimmtes Vorhaben bezogen. Sie wirken auch für den Rechtsnachfolger. Die Rechte und Pflichten aus dem Bauvorbescheid wurden bereits im Oktober 2023 auf unsere Mandantin übertragen.

Unsere Mandantin, die MPP Meding Plan + Projekt GmbH, wird die Vereitelung des von ihr angestrebten Vorhabens durch die beabsichtigte Bauleitplanung nicht hinnehmen.

II. Hintergrund der Planung

Auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 befindet sich seit über 20 Jahren ein leerstehendes Gebäude (ehemal. TiP-Markt). Die Stadt Brüel beabsichtigt in Absprache mit dem Penny Markt, der bisher auf dem Nachbargrundstück Ernst-Thälmann-Straße 27 eine Filiale mit einer Fläche von 1.041 m² betreibt, dort einen neuen SB-Markt mit einer Fläche von 1.050 m² zu errichten. Alleiniger Hintergrund der Planung ist die Nutzbarmachung eines durch jahrelangen Leerstand geprägten Grundstücks auf Kosten der voraussichtlichen Herbeiführung eines Leerstandes in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Vorhabens.

II. Hintergrund der Planung

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Formelle Einwendungen

1. Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB

Eine Unterrichtung und Anhörung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sollen möglichst frühzeitig erfolgen. Die Beteiligung darf nicht erst dann einsetzen, wenn die Planung so verfestigt ist, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Farce wird (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 3 Rn. 8). Im vorliegenden Fall wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine von Dritten (Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung – Schwerin) erstellte und weitgehend ausgearbeitete Planbegründung sowie ein ausgearbeiteter Umweltbericht vorgelegt, wie dies üblicherweise erst in der zweiten Phase der Bürgerbeteiligung geschieht. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird unter diesen Voraussetzungen zur Farce. Sie erweckt den Eindruck unverrückbarer Vorfestlegungen und entspricht damit nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Bei anderen Bebauungsplänen hat die Stadt Brüel zur frühen Öffentlichkeitsbeteiligung Bürgerversammlungen einberufen und die jeweiligen Entwürfe vorgestellt. Dies ist hier nicht geschehen. Stattdessen wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 öffentlich ausgelegt. Dieses Abweichen von der üblichen Behördenpraxis lässt darauf schließen, dass die Behörde sich durchaus der Problematik des Bebauungsplans bewusst ist und ihn der Öffentlichkeit vorenthalten wollte, zumindest die Beteiligung erschweren wollte.

2. Amtliche Bekanntmachung irreführend

Darüber hinaus war die amtliche Bekanntmachung für die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.06.2020 irreführend. In der Bekanntmachung hieß es, dass

„(a)llen Teilnehmern (...) hiermit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (wird)“ (Hervorh. durch Unterz.).

III. Formelle Einwendungen

1. Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB

Es widerspricht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht, dass der Vorentwurf bereits durch ein fachlich dafür qualifiziertes Planungsbüro erstellt worden ist. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert nicht, dass ein städtebaulicher Entwurf oder eine vergleichbare Skizze der Planvorstellungen hergestellt werden muss. Die Ziele und Zwecke der Planung sind auch aus dem nun vorliegenden Planentwurf und dem Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts ersichtlich, ohne dass dadurch bereits eine Vorfestlegung erfolgt ist. Der Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist damit erfüllt.

Der Stadt ist es grundsätzlich freigestellt, in welcher Art und Weise die Unterrichtung und Anhörung im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 8. in der Zeit vom 22.08.2022 bis zum 21.09.2022. Bei der Veröffentlichung des Entwurfs ist die Stadt jedoch an die Maßgaben des § Abs. 2 BauGB gebunden und hat den Entwurf dementsprechend im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Zeit vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 öffentlich ausgelegt. Durch beide (rechtskonform erfolgten) Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde sichergestellt, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb eines angemessenen Zeitraums über die Planung informieren konnte und ihr damit ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Eine Erschwerung der Beteiligung ist nicht ersichtlich.

2. Amtliche Bekanntmachung irreführend

Die in der Bekanntmachung gewählte Formulierung, dass allen „Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung“ gegeben wird, entspricht dem Gesetzeswortlaut in § 3 Abs. 1 S. 1 HS 2 BauGB. Da das Gesetz nicht vorgibt, auf welche Weise eine Erörterung durchzuführen ist und spätestens mit dem Planungssicherstellungsgesetz die Öffentlichkeitsbeteiligung in schriftlicher und digitaler Form etabliert, erfüllt die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung den gesetzlich vorgesehenen Zweck. Ein beschränkter Teilnehmerkreis besteht nicht, da die Bekanntmachung öffentlich erfolgt ist.

Mit dem Begriff „Teilnehmern“ wurde gesetzeswidrig der Eindruck erweckt, dass nur einer spezifizierten Teilmenge der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden sollte. Das entspricht nicht der Rechtslage. Auch der Gebrauch des Begriffs „Erörterung“ ist irreführend, denn eine solche ist zwar im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möglich, war hier aber gerade nicht vorgesehen. Auch dies sind Indizien dafür, dass die Behörde die Möglichkeiten zur frühen Öffentlichkeitsbeteiligung eingrenzen wollte.

3. Begründung des Bebauungsplans hinfällig

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans mit einer Begründung auszulegen. Die hier ausliegende Begründung liefert keine vernünftigen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8. Sie ist schlechterdings hinfällig.

Zur Begründung wird angeführt, dass der zusätzliche Lebensmittelmarkt nötig wäre, um den wachsenden Bedarf nach einem umfangreicheren Angebot zu entsprechen. Das ist schlicht falsch. Zum einen nimmt die Einwohnerzahl in Brüel ab. Nach seriösen Bevölkerungsprognosen wird die Einwohnerzahl zwischen 2021 und 2035 um 13,3 Prozent sinken. Zum anderen verliert die Stadt Brüel Kaufkraft an das Umland, da die Einwohner dazu neigen, für ihre Wochenendeinkäufe in die Nachbarstädte Schwerin, Warin und Sternberg zu fahren. Zuletzt ist daran zu erinnern, dass für den aktuell betriebenen Penny ein Bauvorbescheid existiert, der die Erweiterung des Gebäudes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² erlaubt. Diese Erweiterung ist einfacher umzusetzen, als der Neubau eines weiteren Supermarktes, für den erst noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss – und der dennoch kleiner ausfallen würde, als der erweiterte ursprüngliche Penny-Markt.

Erfahrungsgemäß werden leerstehende Einzelhandelsflächen wieder an Einzelhandelsunternehmen vermietet. Diese Annahme muss auch den Planungen zugrunde

3. Begründung des Bebauungsplans hinfällig

Ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB liegt nicht vor. § 3 Abs. 2 BauGB regelt das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Eine vollständige Begründung des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Offenlage mit den erforderlichen Unterlagen ausgelegt. Im Übrigen wäre es nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich, wenn die Begründung der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist.

Sofern geltend gemacht wird, die Stadt Brüel verliere Kaufkraft an die Umlandgemeinden, ist dies gerade ein städtebaulicher Grund, der für den Bebauungsplan spricht. Das B-Plangebiet befindet sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brüel. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes trägt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Der Bauvorbescheid für den aktuell betriebenen Penny-Markt zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² berechtigt noch nicht zur Bauausführung und Nutzung. Es ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt unklar, ob der Vorbescheid überhaupt umgesetzt wird. Ob die Erweiterung ohne den Bebauungsplan einfacher umzusetzen wäre, ist irrelevant. Solche Überlegungen liefern auf eine Bedarfsprüfung hinaus, die nach Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie unzulässig ist und auf ein planwirtschaftliches Vorgehen hinausliefere.

gelegt werden. Es wird also mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein anderer Lebensmitteleinzelhändler in das Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 27 einziehen. Das führt eindeutig zu einem Überangebot. Die Aussagen aus der Begründung, dass keine Neuansiedlung erfolge und keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Brüel zu erwarten seien, sind schlichtweg unzutreffend.

Bereits heute verfügt die Stadt Brüel über eine Lebensmitteleinzelhandelsfläche von ca. 1.600 m², die sich auf dem aktuell betriebenen Penny und Netto ergibt. Das sind 0,6 m² Lebensmitteleinzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner. Sollte der neue Penny mit 1.200 m² dazu kommen, würden sich bei einer prognostizierten Bevölkerung (2025) von 2.463 Einwohnern eine Lebensmitteleinzelhandelsverkaufsfläche von 3.200 m² ergeben (1.200 m² Penny, 1.200 m² Brüeler Mühle, 800 m² Netto). Das wären knapp 1,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner – und dass bei abnehmender Bevölkerung. Nach unserem Kenntnisstand liegt in Mecklenburg-Vorpommern die durchschnittliche Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner bei ca. 500-560 m². Diese Verkaufsfläche wird schon heute erreicht und mit der Realisierung der bereits genehmigten Vergrößerung der Verkaufsflächen auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 27 bereits leicht überschritten auf ca. 800 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

IV. Keine Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB

Es liegt keine Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB vor. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „erforderlich“ ist. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (OVG Münster, BauR 2006, 1696; ebenso Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 26). Im vorliegenden Fall fehlt es an dieser städtebaulichen Ausrichtung und Gewährleistung. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, kann die Planung (Verlagerung eines SB-Marktes von A nach B) unter Ansatz einer realistischen Prognose nur zwei mögliche Konsequenzen haben, nämlich

Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle wurde unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt. Die Aussage in der Begründung, dass keine Neuansiedlung erfolge, bezieht sich ausschließlich auf den geplanten Neubau eines Marktes und dem damit verbundenen „Umzug“ eines bereits ortsansässigen Lebensmitteleinzelhändlers.

IV. Keine Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich. Nach ständiger Rechtsprechung ist dabei auf die planerische Konzeption einer Gemeinde abzustellen. Denn es ist den eigenen städtebaulichen Vorstellungen einer Gemeinde überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt (BVerwG, Urteil vom 17. 9. 2003 - 4 C 14/01 – m.w.N.).

- dass sich ein möglicher Leerstand nunmehr von B nach A verlagert und dort einen städtebaulichen Missstand induziert
- oder - im durchaus wahrscheinlichen Fall einer Neuvermietung an einen anderen Discounter - wegen der nicht ausreichenden Kaufkraft die Überlebensfähigkeit beider Lebensmittelmärkte gefährdet.

Die Auslegungsunterlagen behandeln diesen auf der Hand liegenden Konflikt an keiner Stelle, obwohl diese städtebauliche Problematik auf der Hand liegt. Es fehlt an eine Kaufkraftanalyse, die die Planung rechtfertigen könnte.

Die Erforderlichkeit der Verlagerung des Penny-Marktes ist auch deshalb zu verneinen, weil der behauptete Planungsanlass (fehlende Erweiterungsmöglichkeit des bereits vorhandenen Marktes) schlichtweg nicht besteht. Der vorhandene Markt verfügt über eine durch einen Vorbescheid verbrieft Erweiterungsmöglichkeit auf eine Verkaufsfläche von 1.200 qm, die sogar noch über die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.050 qm hinausgeht.

Soweit die Gemeinde Ideen für neue Nutzungen in den freiwerdenden Räumlichkeiten auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 27 anführt ist sie daran zu erinnern, dass sie nicht die Eigentümerin des Grundstücks ist und daher keinen Einfluss darauf nehmen kann, welche Nutzung folgt. Es ist anmaßend, wenn sie vorschlägt, Betreutes Wohnen dort anzubieten, obwohl unsere Mandantschaft gerade einen umsetzbaren Bauvorbescheid für Betreutes Wohnen auf dem Flurstück 53/4 erworben hat.

Dies führt nicht nur zur Verneinung der Planungsbefugnis wegen fehlender „Erforderlichkeit“, sondern muss absehbar auch zu einem Abwägungsfehler führen.

Entgegen der Einwendung bedarf es aufgrund des grundsätzlich weiten Planungsermessens keiner Kaufkraftanalyse, um den Bedarf für die Planung zu rechtfertigen. Dies wäre ein planwirtschaftliches Vorgehen, das als Bedarfsprüfung Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie widerspräche.

Ein städtebauliches Erfordernis besteht unabhängig von der Erweiterungsmöglichkeit des Standorts Ernst-Thälmann-Straße 27. Die Wiedernutzbarmachung der seit mehr 20 Jahren brachliegenden innerstädtischen Fläche liegt im besonderen Interesse der Stadt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes, der eine Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die Zukunft sichert und den faktischen zentralen Versorgungsbereich stärkt. Gleichzeitig wird auf die Beseitigung eines langjährigen städtebaulichen Missstands hingewirkt. Die neuen Erkenntnisse zum Bauvorbescheid werden aber dahingehend berücksichtigt, dass die Ausführungen zum Planungsanlass in der Begründung geändert werden.

Die Stadt hat sich entsprechend der Ausführungen in der Begründung im Rahmen der Abwägung mit möglichen Nachnutzungen des Altstandorts des Lebensmittelmarktes auseinandergesetzt und grundsätzlich aufgezeigt, welche Entwicklungen grundsätzlich möglich und nach den Vorstellungen der Stadt in Frage kommen. Auf den begrenzten Einfluss der Stadt bei der Umsetzung konzeptioneller Ideen zur Nachnutzung aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse wurde bereits hingewiesen. Aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundstückseigentümerin hat die Einwenderin keine Möglichkeit das im Vorbescheid genehmigte Vorhaben zu verwirklichen.

V. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben sich Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich um einen Planungsleitsatz, der nicht durch Abwägung überwunden werden kann. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans. Damit die zuständige Raumordnungsbehörde ihre Funktion wahrnehmen kann, sieht § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) vor, dass bereits die „beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplans anzuzeigen und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitzuteilen“ sind. Die Stadt Brüel behauptet, dieser Pflicht entsprochen zu haben. Frühere Anfragen bei der Landesplanung bestätigen diese Behauptung nicht. Unabhängig von diesen Zweifeln ist auch daran zu erinnern, dass nach der Regelvermutung in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO davon auszugehen ist, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Raumordnung haben können. Raumordnerische Betrachtungen belegen dies:

Das Landesraumentwicklungsprogramm legt fest, dass die Stadt Brüel

- ein sogenanntes „Grundzentrum“ ist (unterste Zentralisierungsebene); Grundzentren sind größere geschlossene Siedlungskerne mit einem Bevölkerungsstand ab 2.000 Einwohnern und einem Nahbereich ab ca. 5.000 Einwohnern (LEP, S. 28). Insofern sind die Annahmen in der Begründung nachvollziehbar. Grundzentren bündeln Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und bilden als Ankergemeinden das Grundgerüst der Versorgung in der Fläche. In dieser Funktion sind sie u.a. auch Standorte von Einzelhandelseinrichtungen (LEP, S. 30);
- zu dem „Ländlichen Gestaltungsraum“ Schwerin-Brüel, Sternberg gehört;
- in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus belegen ist und

V. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Mit Stellungnahme vom 15.09.2022 hat das AfRL mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies wurde auch mit Stellungnahme vom 09.02.2024 zum Entwurf bestätigt.

Die Ausführungen zum Landesentwicklungsprogramms werden zur Kenntnis genommen.

- von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist. Zielfestsetzungen ergeben sich unmittelbar aus diesen Vorgaben nicht. Das LEP enthält allerdings des Weiteren unter dem Gliederungspunkt 4.3.2 detaillierte Aussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten (S. 53 ff).

Nach 4.3.2 (1) sind

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig.“

Diese Festlegung ist ausdrücklich als Zielfestlegung gekennzeichnet. Damit kann angenommen werden, dass Grundzentren zentrale Orte sind und deshalb grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in Betracht kommen.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten finden sich weitere verbindliche Zielfestlegungen:

„(2) 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.“

Nach zutreffender Auffassung muss daraus gefolgert werden, dass die Zulassung eines weiteren Einzelhandelsgroßprojekts in der Stadt Brüel nicht mehr der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht, weil die Kaufkraft der Bevölkerung für insgesamt 3 großflächige SB-Märkte nicht ausreicht. Es gibt neben dem Penny Markt in der Ernst-Thälmann-Straße 27 schon heute einen weiteren Netto-Markt am Ort. Insofern ist inkorrekt, dass in der Begründung geschrieben steht, dass im Nahbereich keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden sei. Der Ort Brüel bezeichnet sich zwar als

Durch die Revitalisierung eines früheren Einzelhandelsstandorts in integrierter Lage innerhalb eines Grundzentrums ist Ziel 4.3.2 (2) LEP gewahrt. Eine wirtschaftliche Bedarfsanalyse ist nicht erforderlich, weil die landesplanerischen Regelungen grundsätzlich wettbewerbsneutral und nicht bedarfsabhängig sind. Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im laufenden Planverfahren geprüft und in der Abwägung berücksichtigt.

„Stadt“, entspricht aber mit seiner Einwohnerzahl von ca. 2.800 Einwohnern eher einem Dorf. Das Vorhaben widerspricht den genannten Programmsätzen.

Bedeutsam ist auch die weitere Zielfestsetzung, die für die hier angestrebte Planung die vorgängige Entwicklung von Einzelhandelskonzepten voraussetzt.

„(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.“

Danach ist die Zulassung eines weiteren großflächigen Einzelhandels der Stadt Brüel nur auf Basis eines vorgängigen Einzelhandelskonzepts zulässig. Ein solches Einzelhandelskonzept existiert nicht. Auch in diesem Punkt unterliegt die Planung einer Zielfestsetzung der Landesplanung, deren Erfüllung nicht zu erkennen ist. Die Planung muss deshalb auch hier an § 1 Abs. 4 BauGB scheitern.

Das Vorbehaltsgebiet Tourismus dürfte zudem abwägungsrelevant durch die zwangsläufige Schaffung eines städtebaulichen Missstands berührt sein.

VI. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Nach der Planbegründung soll hier der B-Plan als selbstständiger B-Plan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden, weil es an einem Flächennutzungsplan fehlt. Der selbstständige Bebauungsplan stellt im System des BauGB einen Ausnahmefall von der grundsätzlich beachtlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung dar. Nach der Vorschrift kann eine Gemeinde auf die Aufstellung eines

Aus Ziel 4.3.2 (5) LEP ergibt sich keine Verpflichtung für die Stadt Brüel, ein Einzelhandelskonzept für einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Größe und städtebaulichen Struktur befindet sich das Plangebiet im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Das Vorbehaltsgebiet Tourismus wurde als Grundsatz der Raumordnung in der Planung berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung touristischer Belange ist nicht erkennbar.

VI. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Die Stadt Brüel verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dies ist nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB auch nicht zwingend erforderlich. Der hier aufzustellende Bebauungsplan genügt aufgrund seiner Größe und der städtebaulichen Struktur des Gemeindegebiets, um gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist daher für die vorliegende Planung nicht einschlägig.

Flächennutzungsplans verzichten, wenn es für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht, Bebauungspläne aufzustellen (sog. selbstständiger Bebauungsplan).

Der selbstständige Bebauungsplan – oder mehrere Bebauungspläne – müssen dabei nicht wie der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet abdecken; **sie müssen aber ausreichen, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.** Denn an dem Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu ordnen, will Abs. 2 S. 2 nicht rütteln (zutreffend Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15. Aufl. 2022, BauGB § 8 Rn. 7, unter Bezugnahme auf *Runkel* in EZBK § 8 Rn. 41 ff. mit zahlreichen Nachweisen von Einzelfällen; W. Schrödter/Möller in Schrödter § 8 Rn. 22).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem hier vorliegenden „Briefmarkenformat“ verstößt gegen den Grundsatz, dass auch ein selbstständiger Bebauungsplan (allein oder zusammen mit anderen Einzelplänen) ausreichen muss, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen. Das Vorgehen verstößt zudem gegen das dem Planungsrecht eigentümliche Gebot der umfassenden Problembewältigung und ist deshalb rechtswidrig.

VII. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Angesichts der auch in der Stadt Brüel immer älter werdenden Bevölkerung besteht eindeutig ein dringender Bedarf an Einrichtungen für Betreutes Wohnen. Die solche erstrebenswerte Wohnbebauung ist bereits heute, d.h. ohne Änderung oder Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zulässig. Sie würde zudem auch die Grünfläche, die auf dem Grundstück besteht, erhalten und neue zusätzliche Grünflächen und Parkflächen über dem Bodendenkmal schaffen. Die Erhaltung

VII. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen § 1 Abs. 6 BauGB. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes (ehemaliger TiP-Markt) im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brüel. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes, der eine Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die Zukunft sichert. Der Bebauungsplan stärkt somit die Funktion des faktischen zentralen Versorgungsbereichs und dient damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Standort der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtigem öffentlichen Belang.

und Ausweitung von Grünflächen sowie der Erhalt des Bodendenkmals sind ebenfalls gem. § 1 Abs. 6 BauGB als wichtige Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Diese hochrangigen Belange sollen offenbar abwägungsfehlerhaft gegenüber der Zulassung eines völlig überflüssigen weiteren Verbrauchermarkts zurückgesetzt werden. Ein potentieller Abwägungsfehlergebrauch liegt bei dieser Sachlage geradezu auf der Hand.

VIII. Weitere durchgreifende Mängel der Planung

1. Schwerwiegendes Planungshindernis: Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt großflächig im Bereich einer Fläche, die im Geodatenportal als Bodendenkmal ausgewiesen ist. Ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Reihenhäusern auf dem Flurstück 53/4, ist deshalb vom Kreis mit der Begründung abgewiesen worden, die Bebauung befinde sich im (roten) Bereich eines Bodendenkmals („Burg Brüel“) und dieses dürfe grundsätzlich nicht angetastet werden. Es liegt auf der Hand, dass sich das Bauplanungsrecht nicht ohne weiteres über das Denkmalschutzrecht hinwegsetzen darf. Die angestrebte Planung muss hieran zwangsläufig scheitern. Das ergibt sich auch aus der Stellungnahme der Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Dort heißt es unter „Bodendenkmalpflegerischer Aspekt“:

„Die [...] Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gem. § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. [...] Dem Bebauungsplan kann somit, aus denkmalpflegerischen Gründen, nicht zugestimmt werden.“

Dem angestrebten Plan fehlte es damit absehbar an der Vollzugsfähigkeit.

Denkmalpflegerische Belange wurden in der Planung sach- und fachgerecht berücksichtigt. Auswirkungen auf das bestehende Bodendenkmal können auch bei anderweitigen baulichen Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. So finden sich auch in dem von der Einwenderin angeführten Bauvorbescheid Nebenbestimmungen in Bezug auf das Bodendenkmal.

VIII. Weitere durchgreifende Mängel der Planung

1. Schwerwiegendes Planungshindernis: Bodendenkmal

Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Im Übrigen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Erkundungen und darauffolgende Maßnahmen Gegenstand eines späteren Baugenehmigungsverfahrens. Unabhängig vom Ergebnis der denkmalpflegerischen Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch entsprechende bautechnische Maßnahmen vermieden werden. Insofern kann eine Konfliktbewältigung sicher auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf dem B-Plan Nr. 8 grundlegend zugestimmt.

2. Betrachtung der Bestandssituation völlig unzureichend

Die in der Planbegründung vorgenommene Betrachtung der Bestandssituation ist völlig unzureichend. Sie verengt sich auf die Fläche des Plangebiets und blendet die Umgebung weitgehend aus. Es fehlt vor allem an der Erwähnung der unstreitigen Tatsache, dass es in der Stadt Brüel bereits zwei großflächige Verbrauchermärkte gibt. Das führt dazu, dass die wesentlichen Probleme, die sich aus der Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarkts für eine Kleinstadt ergeben, in der sich bereits heute zwei großflächige Lebensmittelmärkte befinden, in keiner Weise bewältigt werden.

3. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Es liegt zudem eine unzulässige Gefälligkeitsplanung vor. Die Planung stellt allein auf die Interessen eines Unternehmens ab, welches sich in die übergeplante Fläche mit einem neu zu errichtenden Verbrauchermarkt verlagern will. Schon durch den Zuschnitt der Planung werden dabei zugunsten des Investors wesentliche abwägungsrelevante Aspekte unzulässig ausgeblendet.

4. Verkehrsbetrachtung unzureichend

Die Planbegründung erschöpft sich in der Erörterung der Verkehrsflächen, die der Erschließung des Vorhabens dienen sollen. Das ist völlig unzureichend. Sollte der Lebensmittelmarkt eine relevante Kundenfrequenz generieren, wird dies verkehrlich Auswirkungen auf die gesamte Stadt haben. Auch hier wird der Blickwinkel unzulässig verkürzt.

Aus dem Verkehrstechnischen Gutachten ergibt sich, dass der IST-Verkehr der aktuellen Mietfläche von Penny, Ernst-Thälmann-Straße 27, nicht berücksichtigt wird. Es ist jedoch von einer Neuvermietung auszugehen. Das Verkehrsgutachten ist daher in hohem Maße defizitär, nicht aussagekräftig und muss grundlegend überarbeitet werden.

2. Betrachtung der Bestandssituation völlig unzureichend

Der Bebauungsplan Nr. 8 trifft keine Festsetzungen für Bereiche außerhalb seines Geltungsbereichs, so dass sonstige Flächen unberücksichtigt bleiben können. Etwaige städtebaulichen Folgen für die Stadt Brüel werden auch unter Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsstrukturen im Rahmen der Abwägungsentscheidung berücksichtigt.

3. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Ein Bebauungsplan mit einem konkreten Vorhabenbezug führt immer zu einer Begünstigung des Grundstückseigentümers/eines Investors. Da städtebauliche Gründe für die Planung bestehen, scheidet eine Gefälligkeitsplanung aus. Eine Gefälligkeitsplanung liegt erst dann vor, wenn die Gemeinde die Bauleitplanung vorschiebt, um allein private Interessen zu verfolgen (BVerwG Urt. v. 14.7.1972 – 4 C 8.70). Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann (BVerwG Beschl. v. 30.12.2009 – 4 BN 13.09). Ein Zusammenwirken zwischen Gemeinde und privaten Investoren bei der Einleitung und Aufstellung von Bauleitplänen widerspricht insoweit daher nicht dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach diesen Maßstäben liegt hier ersichtlich keine Gefälligkeitsplanung vor. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes (ehemaliger TiP-Markt) im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brüel. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes, der eine Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die Zukunft sichert. Der Bebauungsplan stärkt somit die Funktion des faktischen zentralen Versorgungsbereichs und dient damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Standort der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtigem städtebaulichem Belang.

4. Verkehrsbetrachtung unzureichend

Die für die Umsetzbarkeit der Planung erstellte Verkehrsuntersuchung entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Die verkehrstechnischen Auswirkungen einer Nachnutzung des Bestandsstandortes an der Brüeler Mühle wurden ergänzend verkehrsgutachterlich untersucht. Sollte sich im alten Penny-Gebäude ein anderer Discounter ansiedeln, würde die Verkehrsmenge in der Schulstraße hiernach etwas höher liegen als im ursprünglichen Gutachten angenommen. Dafür würde sich aber die Verkehrsmenge im Bereich der mit dem Bebauungsplan geplanten Zufahrt zum Plangebiet etwas verringern. Die Kunden, die in beiden Discountern einkaufen, würden zu Großteilen nur 1 x parken und die Wege zwischen den Discountern zu Fuß zurücklegen (Mitnahme- und Verbundeffekte). Da in beiden Spitzenstunden derzeit sowohl an der Schulstraße, als auch in der neuen Penny-Zufahrt jeweils die beste Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht wird, würde eine evtl. kleine Erhöhung von Verkehrsmengen leistungstechnisch kein Problem darstellen.

5. Lärmbetrachtung völlig unzureichend

Die Lärmbetrachtung ist völlig unzureichend.

a)

Bereits die Einordnung des Plangebiets als Gemengelage ist nicht nachvollziehbar.

Die Planbegründung stützt sich insoweit etwa auf die zentrale Aussage, dass der zu überplanende Standort seit mindestens 2002 als hochversiegelter Gewerbestandort genutzt werde. Das ist schon im Ansatz unzutreffend. Es handelt sich um eine Brachfläche. Von einer ununterbrochenen gewerblichen Nutzung kann keine Rede sein. Es mag sein, dass diese Brachfläche und die darauf befindliche Halle den Eindruck einer Gewerbefläche vermitteln. Hieraus kann aber schon wegen der seit Jahren nicht mehr bestehenden Nutzung aus Rechtsgründen keine Prägung mehr hergeleitet werden, die z.B. die Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung reduzieren könnte. Davon wäre auch das von unserer Mandantschaft angestrebte Bauvorhaben (Betreutes Wohnen) massiv betroffen. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Parkplatz inzwischen durch Anwohner der umliegenden Wohngrundstücke genutzt werde. Das legt eher nahe, die Stellplatzfläche als Nebenanlage zu einem Wohngebiet anzusehen.

b)

Betriebsbedingter Verkehrslärm ist auch dann, wenn er außerhalb des Betriebsgeländes entsteht, dem Betrieb zuzuordnen und nicht nach der 16. BImSchVO, sondern nach der TA-Lärm zu beurteilen (Landmann/Rohmer UmweltR/*Hansmann*, 97. EL Dezember 2021, TA Lärm 7 Rn. 36). In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass auch der unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Straße abgewickelte Zu- und Abgangsverkehr der Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, zuzurechnen ist, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist (vgl. BVerwG NVwZ 1999, 523, unter Bezugnahme auf BVerwG,

5. Lärmbetrachtung völlig unzureichend

Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet ist nicht in der Weise aufgegeben worden, dass mit einer Wiedernutzbarmachung nicht mehr gerechnet werden konnte. Daher kann trotz des längeren Leerstands die Fläche als Gewerbefläche berücksichtigt werden, so dass Wohn- und Gewerbeflächen aneinandergrenzen. Nach den Vorgaben der TA Lärm können in diesen Fällen die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt werden. Die geduldete Nutzung des Parkplatzes durch Anwohner ändert an der bauplanungsrechtlichen Zuordnung der Fläche nichts.

Betriebsbedingter Verkehrslärm wird in der zum B-Plan Nr. 8 erstellten Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und nach TA Lärm bewertet. verkehrsbezogene Immissionen sind bereits, wie vom Einwender benannt, nach TA Lärm berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Verkehrsdichte auf der B 192 stellen die zusätzlichen Verkehrsgerausche des geplanten Lebensmittelmarktes keine zusätzliche Belastung dar. Da weiterhin eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr bereits an der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße erfolgt, sind keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm abzuleiten.

Beschl. v. 23. 7. 1992 - 7 B 103-92; BVerwG, NVwZ 1998, 1176; VGH Mannheim Urt. v. 2.8.2012 - 5 S 1444/10, BeckRS 2012, 57493). Das ist hier der Fall.

c)

Es ist im Übrigen auch unzulässig, bei der Betrachtung der Lärmsituation allein auf eine Zusatzbelastung abzustellen.

d)

Die Aussagen der Planbegründung zu einer möglichen Überschreitung der Lärmgrenzwerte für die lauteste Nachtstunde sind in hohem Maße widersprüchlich. Einerseits wird ausgeführt, dass eine Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferung außerhalb der Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr nicht ausgeschlossen werden könne. Andererseits heißt es, dass die Nachtanlieferung betrieblich auszuschließen sei. Hinsichtlich der Parkplätze ist die Rede davon, dass Überschreitungen des Nachtgrenzwerts bei Beachtung eines Mindestabstands zur Wohnbebauung von 20 m ausgeschlossen seien. Das vermag nicht zu überzeugen, denn lautes Türenschielen kann auch bei einem solchen Abstand - je nach Anzahl der Fahrbewegungen - zu einer deutlichen Überschreitung des nur über 1 Stunde gemittelten Grenzwerts führen.

6. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen - wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Es ist richtig, dass der Trennungsgrundsatz bei der Überplanung einer Gemengelage keine strikte Geltung beanspruchen kann. Die Annahme des Vorliegens einer Gemengelage ist

Die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt nach TA Lärm und berücksichtigt die Vorbelastung sowie die durch das Vorhaben (zusätzlich) ausgelöste Zusatzbelastung. Eine relevante Vorbelastung an den dem Penny Markt zugewandten Immissionsaufpunkten ist nicht gegeben, daher wurde davon ausgegangen, dass die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Penny Marktes der Gesamtbelastung entspricht (vgl. Schallgutachten, Ziffer 2.1). Die Lärmsituation wurde nach Auslegung des Entwurfs nochmals unter Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung am Altstandort in der Brüeler Mühle auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 27 geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet auch unter Berücksichtigung der zulässigen Emissionen am Altstandort nicht überschritten werden. Die betreffenden Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Aus der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 8 ergibt sich, dass bei einer Belieferung des Marktes in der Nacht die nächtlichen Immissionsrichtwerte überschritten würden, so dass die Nachtanlieferung auszuschließen sei. Dies ist über eine entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung sicherzustellen. Was nicht ausgeschlossen und dementsprechend berücksichtigt wurde sind die Zu- und Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern in der Stunde vor oder nach der Betriebszeit.

6. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet ist nicht in der Weise aufgegeben worden, dass mit einer Wiedernutzbarmachung nicht mehr gerechnet werden konnte. Daher kann trotz des längeren Leerstands die Fläche als Gewerbefläche berücksichtigt werden. Der Trennungsgrundsatz erfordert daher nicht, dass die bestehende Gewerbefläche nicht wieder revitalisiert werden könnte. Insbesondere ist durch das Schallgutachten die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten belegt. Schädliche Umwelteinwirkungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

hier jedoch aus den genannten Gründen nicht nachvollziehbar. Der Trennungsgrundsatz ist deshalb hier nicht einfach auszublenden, wie dies in der Planbegründung geschieht.

7. Umweltbericht unzureichend

Der Umweltbericht ist unzureichend und genügt nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 4, 2a S. 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 1 BauGB.

Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Gem. § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V können diese gerodet werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Da es sich bei dem B-Plan Nr. 8 um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der einzig der Ermöglichung des Baus des neuen Penny-Markts dient, ist es irreführend, wenn in der Planbegründung von der Rodung der geschützten Bäume gesprochen wird, im Umweltbericht jedoch angeführt wird, dass der B-Plan keine Auswirkungen auf die Bäume hätte, da Rodungsanträge gesondert zu stellen seien. Durch den B-Plan wird erst die Rechtsgrundlage für den späteren Bau des Supermarkts geschaffen. Daher müssen die geschützten Bäume bereits beim Beschluss des B-Plans berücksichtigt werden. Das ist nicht geschehen. Die geschützten Bäume gefährden auch die Vollzugsfähigkeit des Plans.

Nicht beachtet wurde die Tatsache, dass der offene Graben im Geltungsbereich des B-Plans mit dem benachbarten Teich verbunden ist und von Teichfröschen und -molchen bewohnt wird. Eine einmalige Eigenkontrolle auf Amphibien reicht keinesfalls aus, um das Vorkommen von Amphibien auszuschließen. Hier ist eine vertiefende fachgutachterliche Betrachtung erforderlich. Dies bekräftigt auch die Stellungnahme des BUND vom 09.09.2022.

Nicht hinreichend geprüft wurde außerdem die Auswirkung der zusätzlichen Flächenversiegelung auf den Grundwasserspiegel vor Ort.

7. Umweltbericht unzureichend

Der Umweltbericht wurde entsprechend der Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und enthält die nach Anlage 1 BauGB erforderlichen Bestandteile.

Die Bäume wurden im Umweltbericht berücksichtigt, aber für die Rodung ist ein gesonderter Antrag erforderlich der entscheidend für die Beurteilung ist. Im Umweltbericht ist ein Verweis auf diesen Antrag enthalten, des Weiteren prognostiziert der Umweltbericht lediglich „keine erheblichen Auswirkungen“ auf die Bäume. Dies berücksichtigt auch den überwiegend schlechten Erhaltungszustand der Bäume. Die Baumschutzkompensationsermittlung ist in der Begründung enthalten, somit wurden geschützte Bäume auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde hat der Rodung in Ihrer Stellungnahme zugestimmt, damit ist die Vollzugsfähigkeit der Planung nicht gefährdet.

Die lokalen Gegebenheiten, vor allem die Verrohrungen und Flächenbefestigungen als Wanderhindernisse sprechen in einer Potentialanalyse gegen ein Amphibienvorkommen. Daher ist eine Eigenkontrolle zur Hautaktivitätszeit ausreichend.

Es erfolgt keine signifikante Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand (4.177m² im Bestand versiegelt, 602m² mögliche Mehrversiegelung = 10% des Geltungsbereiches). Hierdurch sind keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu erwarten.

Dem Umweltbericht lässt sich zudem entnehmen, dass mehrere geschützte Fledermausarten und Landsäuger im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommen können. Es fehlt dann an Ausführungen zum konkreten Bestand und an Schutzmaßnahmen. § 44 BNatSchG steht der Planung entgegen.

Zudem ist die Alternativenprüfung fehlerhaft. Das Ziel, einen großflächigen Supermarkt in Brüel zu ermöglichen, lässt sich mit deutlich geringerem Aufwand und mit erheblich geringerer Auswirkung auf die Umwelt auf dem benachbarten Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 27 realisieren, wo bereits ein 1.050 m² großer Penny Markt betrieben wird, der laut Bauvorbescheid auf 1.200 m² Betriebsfläche erweitert werden kann.

Es fehlen auch ausreichende Erwägungen zum Klimaschutz. § 13 KSG sowie die zugrundeliegenden internationalen Abkommen gehen aufgrund des klaren Zielmaßstabs der Sektorziele in § 4 KSG über die reine Darstellungspflicht des UVPG bzw. die Anlage 1 und Anlage 2 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB hinaus (*Verheyen/Shayani*, Der globale Klimawandel als Hindernis bei der Vorhabengenehmigung, ZUR 2020, 412, 420). Art. 20a GG, der alle drei Staatsgewalten adressiert, verpflichtet den Staat zum Klimaschutz. Dies zielt auch auf die Herstellung von Klimaneutralität (VGH Mannheim KlimR 2022, 33 Rn. 166, - städtebauliche Entwicklungssatzung) ab. Die bisher vorliegenden Argumentationen lassen das erforderliche Problembewusstsein vermissen. Konkret bedeutet das Berücksichtigungsgebot gem. § 13 KSG für Kommunen, dass bei kommunalen Entscheidungen die Klimaneutralität sowie die 1,5-Grad-Grenze des Pariser Abkommens (§ 1 S. 3 KSG) zu berücksichtigen ist (*Thalhammer/Breidenbach*, Auswirkungen der Klimaentscheidung des BVerfG auf Kommunen, ZRP 2023, 183). Dies folgt aus § 1 S. 3 KSG, wodurch der Gesetzgeber Art. 20a GG konkretisiert hat (vgl. BVerfGE 157, 30, Rn. 197, 205, 208 f.). Tragfähige Erwägungen hierzu finden sich nicht.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Bei einer Potentialanalyse werden potentiell vorkommende Arten betrachtet. Aufgrund der Bauweise bzw. des Zustands der Bestandsgebäude sind keine Fledermausquartiere zu erwarten. Damit steht § 44 BNatSchG nicht der Planung entgegen. Bei einem Abriss hat eine gutachterliche Kontrolle zu erfolgen. Sollten dabei wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, sind Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen zu prüfen.

Der Untersuchungsraum für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten bezieht sich nach Anlage 1 Ziff. 2 d) BauGB auf den räumlichen Geltungsbereich des hier betrachteten Vorhabens. Insofern handelt es sich an dieser Stelle nicht um die Prüfung von alternativen Standorten für den beabsichtigten Bebauungsplan, sondern um eine differenzierte Betrachtung der Ausgestaltung des Vorhabens am gewählten Standort. Der Bauvorbescheid für den aktuell betriebenen Penny-Markt zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² berechtigt noch nicht zur Bauausführung und Nutzung. Es ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt unklar, ob der Vorbescheid überhaupt umgesetzt wird. Ob die Erweiterung ohne den Bebauungsplan einfacher umzusetzen wäre, ist irrelevant. Solche Überlegungen liefern auf eine Bedarfsprüfung hinaus, die nach Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie unzulässig ist und auf ein planwirtschaftliches Vorgehen hinausliefere.

Der Aspekt Klimaschutz wurde im Umweltbericht bewertet. Entsprechend dem B-Plan wird ein vorhandener versiegelter Standort wiedernutzbar gemacht und der Klimaschutz u.a. durch die Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und die Vermeidung zusätzlicher automobiler Verkehre gegenüber einer Stadtrandbebauung berücksichtigt. Auch in dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, dem der vorliegende B-Plan folgt, findet sich der Klimaschutzaspekt wieder.

Die Planung ist einzustellen und der Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Derk Siebert)
Rechtsanwalt



Stadtvertreter Brüel
19412 Brüel

über das
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

19406 Sternberg

Brüel, den 05.02.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ in Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Brüel beteiligten wir uns als BUND-Ortsgruppe Brüel im Namen des BUND-Landesverbandes MV bereits im September 2022.

Unsere Anfragen, Hinweise und Bedenken ergänzen wir mit dieser Stellungnahme.

Der in den Unterlagen aufgeführte Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die geplante Erweiterung (größere Verkaufsflächen) des Penny-Marktes in Brüel durch einen Neubau. Es wird behauptet, dass der bestehende Standort im Gebäude an der Wassermühle keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Diese Aussage ist dringend zu prüfen, denn die Notwendigkeit für einen Neubau und die bauliche Neuordnung dieses Grundstückes an der Sternberger Straße für einen SB-Markt sind nicht gegeben. Laut den eingereichten Unterlagen kann der alte Penny-Markt in der Wassermühle am vorhandenen Standort erweitert werden. Der Besitzer der Wassermühle hat die Erweiterung des Marktes angeboten und ein Konzept zum Bau von Wohnungen für das betreffende Baugrundstück an der Sternberger Straße eingereicht. Bei der raumordnerischen Bewertung zu dem Bauvorhaben wird darauf hingewiesen, dass mit dem Bau des neuen Marktes eventuell ein Leerstand des alten Marktes herbeigeführt wird. Diese wichtigen Bedenken und Einwände sind dringend zu betrachten und zu prüfen, denn in der vorliegenden Zwischenabwägung wurden diese Angaben und Hinweise nicht beachtet.

3.2 BUND Ortsgruppe Brüel

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Eine Erhebung von Einwendungen einer anerkannten Umweltvereinigung setzt nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 UmwRG voraus, dass diese geltend macht, in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berührt zu sein. Einwendungen, die sich auf die Auswirkungen auf die Einzelhandelsnutzung am Bestandsstandort Brüeler Mühle, die raumordnerische Bewertung des Bebauungsplans oder auf die alternative Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet beziehen, sind nicht von diesem Aufgabenbereich erfasst und damit nicht zu berücksichtigen.

Die Erweiterungsmöglichkeit (Bauvorbescheid über bis zu 1200 m²) am Altstandort wurde im laufenden Planverfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung angezeigt. Die neuen Erkenntnisse zum Bauvorbescheid werden berücksichtigt, die betreffenden Ausführungen zum Planungsanlass in der Begründung werden aktualisiert. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung eines durch Einzelhandelsnutzung bereits vorgeprägten Standortes (ehemaliger TiP-Markt) und der damit verbundenen Stärkung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Brüel dient die Planung gewichtigen öffentlichen Belangen. An der Planung wird festgehalten.

Auf das Angebot, auf diesem betreffenden Baugrundstück Wohnungen zu errichten, wurde bisher nicht eingegangen. Die Nutzungsmöglichkeiten von knappen Bauflächen im Innenbereich einer Stadt, sollten im Vorfeld nach der Notwendigkeit, dem Bedarf und zum Wohl der Allgemeinheit betrachtet werden. Hierzu müssen alle Brüeler Stadtvertreter gemeinsam beraten und vor dem Verkauf von öffentlichen Flächen, den zukünftigen Bedarf auch im Sinne der Natur und des Klimas bewerten. Hier sind nochmals alle Möglichkeiten für die sinnvolle, zukünftige und nachhaltige Nutzung dieses Grundstückes zu prüfen und zu klären, ob es im Vorfeld Absprachen bzw. Verträge zum Verkauf oder zur Nutzung von städtischen Flächen mit dem Penny gab, die eventuell rückgängig gemacht werden können. Hilfreich wären die Vorlagen eines Flächennutzungsplans und eines Klimaschutzkonzeptes, damit die Planungen möglich werden und keine Interessenkonflikte entstehen. Wir schlagen deshalb vor, weitere Alternativstandorte für die Angebote bzw. Bauvorhaben zu suchen bzw. anzubieten.

Auf unsere Hinweise und Bedenken wurde in der Zwischenabwägung zu wenig eingegangen. So wurden zum Schutz des Brüeler Grundwassers zu wenig Aussagen gemacht. Jede bauliche Veränderung im Brüeler Stadtgebiet kann enorme Auswirkungen auf den Zustand des Grundwassers haben, da die bestehende Grund- und Trinkwassersituation in Brüel bereits dramatisch ist. Dieses Problem ist den Stadtvertretern bekannt. Das vorhandene Grundwasser in der Brüeler Region schwindet sichtbar. Der Grundwasserverlust ist nicht mit dem Klimawandel erklärbar, sondern es wird hier mehr Grundwasser entnommen als es die Grundwasserneubildung zulässt. Wir forderten und fordern deshalb nochmals, erst das wertvolle Gut „Wasser“ zu sichern, bevor in Brüel weitere Flächen versiegelt werden und die Grundwasserneubildung durch bauliche Veränderungen bzw. durch das Wegleiten von Niederschlagswasser noch mehr verhindert wird. Wir erwarten, dass die Grundwassersituation in der Gesamtheit betrachtet und bewertet wird. Wir geben nochmals zu bedenken, dass durch Bodenerhöhungen und Bodenvertiefungen bzw. Aufschüttungen oder Abgrabungen einige Veränderungen beim Grundwasserspiegel zu erwarten sind. Es sind im Vorfeld geeignete Maßnahmen festzulegen, die einen Grundwasserspiegelanstieg oder eine -absenkung verhindern bzw. Verunreinigungen vorbeugen. Für das anfallende Niederschlagswasser sollten Möglichkeiten zum Verdunsten bzw. zum Versickern in der Umgebung geschaffen werden.

Außerdem wurden unsere Hinweise zum Biotopverbund und unsere Bedenken zum veränderten Stadtbild und dem Stadtklima, nach der geplanten Vernichtung des kleinen Parks mit dem alten Baumbestand, nicht ausreichend beachtet. Dieser Park lädt die Menschen zum Verweilen ein und dient den Brüelern zur Erholung. Ausgleichsmöglichkeiten wurden bisher nicht benannt. Der kleine Park könnte bestehen bleiben, wenn die Zufahrt zum Grundstück über die Schulstraße geplant werden würde. Damit würde auch das Problem mit der Erhöhung der Unfallgefahr auf der Bundesstraße gelöst werden. Zum Schutz und zum Wohl der Einwohner müssen dringend geeignetere Maßnahmen festgelegt werden, die den Interessen der Anwohner, der Fußgänger und Radfahrer und der PKW- und LKW-Teilnehmer gemeinschaftlich dienen.

Die Grundstücksfläche ist zwar teilweise mit leerstehenden Gebäuden bebaut, aber entwickelte sich zu einer Brachfläche, welche seit Jahrzehnten nicht als Gewerbefläche genutzt wurde. Hier entstand ein eigener natürlicher Lebensraum für heimische Wildarten nahezu ungestört. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein reines Wohngebiet. Im Lärmgutachten wurde sich auf ein vorhandenes Mischgebiet bezogen. Da das unzutreffend ist, sollte dieses Gutachten dringend überarbeitet werden und die Bewertungen sollten sich zum Schutz der Anwohner und der Umwelt auf ein reines Wohngebiet beziehen.

Die durch den B-Plan zulässige bauliche Mehrversiegelung von 602 m² gegenüber dem Bestand führt zu keinen weiteren relevanten Veränderungen der Grundwassersituation. Betroffen von Geländeänderungen ist der Grundwasserleiter 1, dessen geringer Flurabstand eine fachgerechte Versickerung verhindert. Die Einleitung von Niederschlags- oder Abwasserwasser ist gesetzlich klar geregelt und beim Bau und Betrieb beachten.

Der erneute Hinweis zur Grünfläche (Park) und zum Biotopverbund, verbessert weder die Bedeutung, die Ausstattung bzw. die Vitalität der Gehölze der Grünfläche noch schafft er Flächen oder Strukturen für einen tatsächlichen Biotopverbund.

In der Abwägung zwischen der entstehenden Lärmbelastigung bei Nutzung der Schulstraße als Hauptzufahrt und der Erhaltung der Grünfläche ist eindeutig der Schutz der Anwohner der Schulstraße höherrangig.

Der Bereich des Plangebietes ist im Schallgutachten als sogenannte Gemengelage eingestuft worden. Diese Einstufung wurde auch durch den Fachdienst Bauordnung des Landkreises bestätigt. Der Begriff „Gemengelage“ wird in der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) das Aneinandergrenzen von einerseits gewerblich oder in ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzten Gebieten und von andererseits zum Wohnen dienenden Gebieten bezeichnet. Das ist vorliegend der Fall. Insofern sind die Annahmen des Schallgutachtens korrekt.

Die in den Unterlagen aufgeführten Datenerhebungen zu den vorhandenen Wildarten auf diesem Grundstück sind unzureichend. Die einmalige Eigenkontrolle zum Beispiel, die als Nachweis zum Vorhandensein von Amphibien am 19.04.2021 ohne Befund blieb, zeigt auf, dass es kein Bestreben gab, die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Wildarten umzusetzen. Dieses Vorgehen entspricht nicht den Anforderungen und der Bericht muss dringend aktualisiert und vervollständigt werden.

Der offene, wasserführende und zum Teil verrohrte Graben hat eine beidseitige Böschungsbildung und einige Gartengrundstücke befinden sich in seiner Nähe. Die Verbindung zum Regenrückhaltebecken ist gegeben, das Gebiet ist als Lebensraum für Wildarten geeignet und wird entsprechend genutzt. Hier ist in den letzten Jahrzehnten ein Biotopverbund entstanden. Die vorhandenen Seitenstreifen des Grabens sind Schutzstreifen und müssen in ausreichender Breite dringend erhalten bleiben. Wir fordern deshalb, dass vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen, ausreichende Untersuchungen und Datenerhebungen durchgeführt und geeignete Festlegungen zum Artenschutz getroffen werden. Insbesondere ist auch der angrenzende Altbaumbestand zu prüfen, ob dieser als Brut- und Ruheplatz für Insekten, Käfer, Fledermäuse usw. dient. Auch hier sind die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz einzuhalten, eventuelle Umsiedlungen oder Maßnahmen festzulegen, bevor die Rodungen und Entnahmen durchgeführt werden.

Wir kritisieren, dass ein Teil der angedachten Ausgleichsmaßnahmen in anderen Regionen vorgenommen werden sollen. Wir fordern, dass diese Maßnahmen ausschließlich der Stadt Brüel und den Ortteilen zu Gute kommen.

Wir schlagen vor, die Notwendigkeit des Vorhabens zum Neubau eines SB-Marktes und die Erforderlichkeit der Erstellung dieses Bebauungsplanes dringend zu prüfen und das eingereichte Angebot zum Bau von Wohnungen auf diesem Baugrundstück bei der Bewertung und Abwägung mit aufzunehmen. Wir fordern, dass der gesetzlich vorgeschriebene Artenschutz beachtet wird, dass sich die Brüeler Grundwassersituation durch die Bauarbeiten nicht verschlechtert und dass der vorhandene Baumbestand und die Biotopstrukturen möglichst erhalten bleiben bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vor Ort festgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der BUND-Ortsgruppe Brüel
und Brüeler Einwohner



Kurt Meyer

Die Bewertung der Arten erfolgte auf Grundlage einer Potentialanalyse und bedarf somit keiner separaten Erfassung.

Der Graben stellt eine Ableitung des Regenrückhaltebeckens dar, eine Biotopverbindungsfunktion liegt nicht vor. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Zeiten für die Rodung von Gehölzen einzuhalten. Ausnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht möglich.

Ein Ökokonto in der Landschaftsregion ist gesetzlich zulässig. Baumersatzpflanzungen erfolgen im Stadtgebiet. Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist ein Ausgleich der flächigen Eingriffe unter Bezug auf § 18 BNatSchG im Innenbereich nicht erforderlich. Die Festsetzung zum Ökokonto wird daher gestrichen, die Festsetzungen zur Baumkompensation bleiben bestehen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

BUND Ortsgruppe Brüel, 19412 Brüel, Auf dem Lehmborg 8

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

BUND Ortsgruppe Brüel
des BUND Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Ansprechpartner: Kurt Meyer
Auf dem Lehmborg 8 in 19412 Thurow
E-Mail: meyerkurt1@t-online.de

Stadtvertreter Brüel
19412 Brüel

über das
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

19406 Sternberg

Brüel, den 12.02.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ in Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Brüel beteiligten wir uns als BUND-Ortsgruppe Brüel im Namen des BUND-Landesverbandes MV bereits im September 2022 und am 05.02.2024.

Unsere Stellungnahme vom 05.02.2024 ergänzen und vervollständigen wir mit diesem Schreiben, da wir zwischenzeitlich eine Antwort auf unsere Anfrage zu den Vorgängen und Beschlüssen der Stadt Brüel bekommen haben.

Laut dem beiliegenden Mailverkehr, wird bestätigt, dass die Bauvoranfrage und das Konzept für den Bau von Wohnungen auf diesem Grundstück an der Sternberger Straße bisher bei der Bewertung in diesem Verfahren keine Berücksichtigung fanden und im Vorfeld bereits abgelehnt wurden. Das führt zu Unstimmigkeiten. Der Bürgermeister hat das gemeindliche Einvernehmen versagt und der Landkreis LuP hat dieses Einvernehmen ersetzt. Dieser Sachverhalt wurde bisher nicht öffentlich bekannt gegeben bzw. es wurde nicht ausreichend dazu beraten. Für die Brüeler Stadtentwicklung ist es aber entscheidend, ob dieses Grundstück mit einer weiteren Verkaufsfläche oder mit Wohnungen bebaut wird. Der Bedarf an Wohnungen ist groß und von besonderer Bedeutung. Auch für die Klima- und Umweltentwicklung in Brüel ist die Entscheidung bestimmend. Über diese beiden Bauangebote bzw. Bauanfragen hätten deshalb die Stadtvertreter gemeinsam beraten und abstimmen müssen, bevor der Bebauungsplan nur für den einen Investor genehmigt wird. Der bisherige Verfahrensverlauf bestätigt, dass es im Vorfeld Absprachen mit dem Investor zum Bau des Penny-Marktes gegeben haben muss und die weiteren Ideen für dieses Grundstück nicht zugelassen bzw. weggeredet wurden. In der E-Mail-Antwort wird erwähnt, dass es zwischenzeitlich Absprachen zwischen den beiden Investoren gab und diese sich geeinigt haben. Diesen Sachverhalt bitten wir dringend zu prüfen.

Die Erhebung von Einwendungen einer anerkannten Umweltvereinigung setzt nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 voraus, dass diese geltend macht, in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berührt zu sein. Einwendungen, die auf die alternative Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet abzielen oder die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung in Bezug auf den Bedarf eines weiteren Lebensmittelmarktes in Brüel in Zweifel ziehen, sind nicht von diesem Aufgabenbereich erfasst und damit nicht zu berücksichtigen.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes bedarf das Wohl für die Allgemeinheit und muss dem öffentlichen Interesse und der nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen. Das private Interesse und auch die Einigung der beiden Investoren sind in der Abwägung in diesem Verfahren zu berücksichtigen und mit dem öffentlichen Interesse und der Nutzung der Gemeingüter genaustens abzuwägen. Im beiliegenden Antwortschreiben klingt die Aussage so, als wenn die beiden Investoren sich einigten und über das Wohl der Allgemeinheit bzw. der Brüeler Einwohner selbständig entschieden. So einen Verlauf darf ein Bebauungsplanverfahren nicht nehmen.

Wir fordern, die Notwendigkeit des Vorhabens zum Neubau einen SB-Marktes und die Erforderlichkeit der Erstellung dieses Bebauungsplanes dringend zu prüfen, das weitere Angebot und die Abstimmung zwischen den Investoren bei der Bewertung und Abwägung mit aufzunehmen. Wir schlagen vor, den Verfahrensablauf von Beginn an zu prüfen und möglichst nochmals mit der Abstimmung zu den beiden Angeboten zu beginnen. Eventuell gibt es von den Stadtvertretern die Entscheidungen für eine Bauentwicklung in ein reines Wohngebiet in diesem Innenstadtbereich. Damit würden die Belange der Anwohner und die Belange des Natur- und Umweltschutzes mehr beachtet werden und besser geschützt sein.

Wir bitten um die Berücksichtigung unserer bereits eingereichten und dieser zusätzlichen Hinweise und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der BUND-Ortsgruppe Brüel
und Brüeler Einwohner



Kurt Meyer

BUND Ortsgruppe Brüel, 19412 Brüel, Auf dem Lehmberg 8

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Stadtvertreter Brüel
19412 Brüel

BUND Ortsgruppe Brüel
des BUND Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

über das
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

Ansprechpartner: Kurt Meyer
Auf dem Lehmberg 8 in 19412 Thuroow
E-Mail: meyerkurt1@t-online.de

19406 Sternberg

Brüel, den 10.04.2024

Ergänzung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel nach dem Bekanntwerden von neuen Bewertungsgrundlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der SVZ wurde am 04.04.2024 bekanntgegeben, dass es in der Kleinstadt Brüel zukünftig drei Supermärkte geben wird. Am Standort des jetzigen Penny-Marktes wird ein "roter Netto-Markt" eröffnet. Der neue Penny-Markt soll in unmittelbarer Nähe errichtet werden. Dafür müssen noch die gemeindlichen Voraussetzungen geschaffen werden, denn diese Brachfläche ist seit mehreren Jahrzehnten unbenutzt, ohne Baurecht und auf diesem Gebiet befindet sich ein kleiner Park mit Baumbestand. In Brüel gibt es keinen Flächennutzungsplan und kein Versorgungs- bzw. Einzelhandelskonzept. Diese Nachlässigkeit entwickelt sich jetzt zu einem Problem, denn es gibt keinen Bedarf für eine Neuansiedlung eines dritten Lebensmitteldiscounters. Die Einwohnerzahlen und die Kaufkraft sind in Brüel zu gering.

Wir haben als BUND-Ortsgruppe und Einwohner zu diesem Bauvorhaben bereits Stellung genommen, Hinweise gegeben und Bedenken geäußert. Es wurde laut den Planungsunterlagen bisher von einem Umzug des Penny-Marktes ausgegangen und nicht von der Schaffung eines dritten Lebensmitteldiscounters. Die Beurteilungsgrundlage hat sich damit erheblich und grundsätzlich verändert. Mit zwei Supermärkten in diesem Brüeler Innenstadtbereich wird es z. B. beim Verkehrsaufkommen und der Lärmbelastung völlig andere Situationen geben, als bisher angenommen wurden, denn die Kunden werden beide Märkte anfahren und es müssen zwei Discounter mit LKW beliefert werden...

Für die Brüeler Stadtentwicklung sind die Planung und Genehmigung eines neuen Baugebietes für die Errichtung eines dritten Lebensmitteldiscounters nicht notwendig. Die Erforderlichkeit dieser städtebaulichen Planung ist nicht mehr gegeben, denn jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Anerkannter Naturschutzverband nach § 3 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes

Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370

Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

Die Stellungnahme ist nach Ablauf der Stellungnahmefrist der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ergangen und kann daher nach § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Ungeachtet dessen setzt die Erhebung von Einwendungen einer anerkannten Umweltvereinigung nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 UmwRG voraus, dass diese geltend macht, in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich der Förderung der Ziele des Umweltschutzes berührt zu sein. Einwendungen, die sich auf die Nachnutzung des Bestandsstandorts an der Brüeler Mühle, die Erforderlichkeit der Planung in Bezug auf den Bedarf eines weiteren Lebensmittelmarktes in Brüel oder die alternative Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet beziehen, sind nicht von diesem Aufgabenbereich erfasst und damit nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die geltend gemachten Belange bereits Bestandteil der Abwägung. Zudem wurden die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

dies gewährleisten. (Siehe hierzu auch die Position und Sichtweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung!) Die Planungen und Entscheidungen sollen im Interesse der Allgemeinheit und zum Wohl der Einwohner getroffen werden. Die geschäftlichen und privaten Verbindungen der Entscheider dürfen dabei keinen Interessenkonflikt verursachen.

Das brachliegende Gebiet und der kleine Park sollten für die Entwicklung eines reinen Wohngebietes genutzt werden. Der Bedarf an Wohnungen ist vorhanden. Ein Baukonzept wurde dafür eingereicht, aber leider nicht beachtet. Diese Ideen oder die Entsiegelung der Fläche und Erweiterung des kleinen Parks wären für eine nachhaltige Gestaltung und Entwicklung in Brüel von größerer Bedeutung als ein dritter Supermarkt.

Wir fordern, dass auf Grund der neuen Sachlage, das Erfordernis für dieses Baugebiet überprüft wird und die Beschlüsse und Beschlussvorlagen der Stadt Brüel aktualisiert und überarbeitet werden.

Wir fordern, dass die Bewertungen in diesem Verfahren, zur neuen Situation und dem Vorhandensein von zwei Lebensmitteldiscountern, neu durchgeführt werden und in den Abwägungen zum Bauvorhaben eingearbeitet und berücksichtigt werden.

Wir fordern, dass die Absprachen und der Verkauf von städtischen Flächen mit und an den Penny-Markt-Eigentümern dahingehend überprüft werden, ob ein Nachteil für die Stadt Brüel entstehen kann bzw. entstanden ist und ob dieser Eigentümer bei der Vergabe bevorteilt wurde bzw. werden soll.

Wir fordern Sie auf zu klären, warum auf der Stadtvertreterversammlung am 01.03.2024 diese neue Situation zu den drei Discountern nicht bekanntgegeben wurde, obwohl dem Bürgermeister die Informationen bereits vorlagen. Auch wenn in Brüel der Bürgermeister laut Satzung alle Entscheidungen selbstständig treffen darf, ist er verpflichtet, die Öffentlichkeit und die Stadtvertreter über solche Neuigkeiten zu informieren.

Da die Einwohnerzahlen in Brüel stark gesunken sind und es feststeht, dass drei Supermärkte in Brüel nicht wirtschaftlich bestehen können, schlagen wir vor, den Neubau eines dritten Supermarktes in Brüel nicht zu genehmigen und den Bebauungsplan Nr. 8 abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der BUND-Ortsgruppe Brüel
und Brüeler Einwohner



Kurt Meyer



Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG · Arkenberger Damm 1 · 13127 Berlin

Amt Sternberger Seenlandschaft

Am für Bau und Liegenschaften
Herr Rolf Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

nur per Email: bruemmer@stadt-sternberg.de

Niederlassung Berlin

Arkenberger Damm 1
13127 Berlin

Name: Patrick Muranko
Telefon: 030/ 47498-2867
Telefax: 030/ 47498-51867
Mobil: 0151/ 14623813
E-Mail: patrick.muranko@netto-online.de

Datum: 13.02.2024

Stellungnahme: Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“

Sehr geehrter Herr Brümmer,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat am 19.12.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Brüel, auf dem Gelände des ehemaligen TiP-Marktes und grenzt

- im Norden an die Sternberger Straße (Bundesstraße B 192),
- im Osten an die rückwärtigen Garten- und Hofflächen der Wohngrundstücke an der Schweriner Straße,
- im Süden an den Bereich des Teiches an der Schulstraße,
- im Westen an die rückwärtigen Garten- und Hofflächen der Wohngrundstücke an der Schulstraße.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 bildet die geplante Erweiterung eines im Zentrum von Brüel ansässigen Lebensmittel-Discounters (PENNY) und die damit verbundene Verlagerung des Discounters auf den brachgefallenen Standort des ehemaligen TiP-Marktes.

Wir haben die Entwurfsunterlagen zum o.g. Bebauungsplan Nr. 8 online gesichtet und möchten zu folgenden Punkten Stellung nehmen:

1. Allgemeines, Punkt 1.1:

...*„Der bestehende Standort im historischen Gebäude der alten Wassermühle lässt keine entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu, so dass der Standort des ehemaligen TiP-Marktes an der Ecke Sternberger Straße/Schulstraße für den Einzelhandel reaktiviert werden soll.“*

→ Stellungnahme:

Der derz. Penny-Standort im historischen Gebäude der alten Wassermühle kann auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Eine genehmigte Bauvoranfrage liegt bereits vor, ein neuer Bebauungsplan ist hier nicht notwendig.

1/3

3.3 Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1. Allgemeines, Punkt 1.1

Der Bauvorbescheid zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² berechtigt noch nicht zur Bauausführung und Nutzung. Es ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt unklar, ob das Vorhaben umgesetzt wird. Ob die im Vorbescheid genehmigten Erweiterung der Verkaufsfläche ohne den Bebauungsplan einfacher umzusetzen wäre, ist irrelevant. Solche Überlegungen liefern auf eine Bedarfsprüfung hinaus, die nach Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie unzulässig ist und auf ein planwirtschaftliches Vorgehen gerichtet wäre. Zudem wurden die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung, Punkt 7.1.2. Einzelhandel:

...*„Es ist daher nicht von negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand auszugehen. Umso mehr kommt der Stadt aber eine entscheidende Versorgungsfunktion für die Gemeinden ihres Nahbereichs zu. Diese Versorgungsfunktion wird durch die Ausweisung eines städtebaulich integrierten Standortes für den großflächigen Einzelhandel gestärkt. Mit der städtebaulichen Integration des Einzelhandelsstandortes dient die vorliegende Planung der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“*

→ Stellungnahme:

Negative Auswirkungen sind auf den Einzelhandelsbestand zu erwarten, da alle Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Bestand in vollem Umfang erhalten bleiben und der Lebensmitteleinzelhandel (Discount) am Standort der alten Wassermühle sogar erweitert werden kann (pos. Bauvorbescheid liegt bereits vor). Eine Unterversorgung mit 800 m² Verkaufsfläche des „schwarzen Netto“ und dem zukünftigen Netto Marken-Discount mit 800 - 1.200 m² Verkaufsfläche ist für den Ort Brüel mit ca. 2.800 Einwohnern nicht ersichtlich. Die verbrauchernahe Versorgung ist bereits durch die derz. LEH-Fläche der alten Wassermühle gesichert, da wir als Netto Marken-Discount bereits einen rechtsgültigen langfristigen Mietvertrag mit dem Immobilieneigentümer zum Betreiben einer Lebensmittel-Discount Filiale abgeschlossen haben. Um den Bedarf an Versorgung der Einwohner und des Umlandes zu ermitteln, würde ein Einzelhandelsgutachten für alle Beteiligten Klarheit schaffen, ob die Erweiterung der Verkaufsflächen von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche von LEH Discountern auf über 3.000 m² Verkaufsfläche im Kerngebiet von Brüel erforderlich ist.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung, Punkt 7.1.2. Einzelhandel:

...*„Somit kann einerseits ein langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden, andererseits gilt es, einen durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes eintretenden Leerstand am Standort der alten Wassermühle zu vermeiden.“*

...*„Zuletzt hat ein in Norddeutschland aktives Getränkemarkt-Unternehmen konkretes Interesse bekundet, die Räumlichkeiten in der alten Wassermühle nach Umzug des Lebensmittelmarktes in den benachbarten Neubau nachzunutzen. Gegenwärtig ist daher kein Leerstand zu erwarten und es kann davon ausgegangen werden, dass eine Nachnutzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr. 8 erfolgt.“*

→ Stellungnahme:

Ein eintretender Leerstand am Standort der alten Wassermühle ist nicht zu erwarten. Wir als Netto Marken-Discount haben bereits einen rechtsgültigen langfristigen Mietvertrag mit dem Immobilieneigentümer zum Betreiben einer Lebensmittel-Discount Filiale abgeschlossen.

Verkehrstechnisches Gutachten, Punkt 2.2. Verkehrserzeugung:

...*„Aufgrund der Verlagerung des Penny-Marktes aus der Mühlenpassage (Anbindung über die Schulstraße) kommt es zu Verkehrsverlagerungen von der Schulstraße auf die zukünftige geplante Anbindung. Über die Verkehrserzeugung lässt sich das Verkehrsaufkommen des bisherigen Penny-Marktes abschätzen. Diese Verkehre werden in den Spitzenstunden von der Schulstraße auf die zukünftige Anbindung umgelegt.“*

→ Stellungnahme:

Eine Umverlagerung von der alten Wassermühle zum neuen Planungsstandort wird es nicht geben. Der Lebensmitteleinzelhandel (Discount) am Standort der alten Wassermühle bleibt im vollem Umfang erhalten und kann sogar erweitert werden. Eine genehmigte Bauvoranfrage liegt bereits vor, ein neuer Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung ist hier nicht notwendig. Das vorliegende Verkehrswertgutachten berücksichtigt nicht das steigende Verkehrsaufkommen durch den neuen Penny-Markt und den Netto-Markt. Zu prüfen ist, ob die erstmals neu zu schaffende Ein-/Ausfahrt auf die Bundesstraße im Bereich der ca. 100 Meter entfernten Zufahrt zur Schulstraße verkehrstechnisch ohne Komplikationen möglich ist. Durch die nunmehr nachbarschaftlichen über 2.000 m² Verkaufsfläche ist mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen auch aus den Umlandgemeinden zu rechnen.

Um diese Situation zu entschärfen, wurde zur verkehrlichen Entlastung die Zufahrt zum alten TIP-Markt über die Schweriner Straße mit Abbiegung auf die Schulstraße geplant und genehmigt. Insofern ist die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachten erforderlich.

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung, Punkt 7.1.2 Einzelhandel

Negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Stadt Brüel sind nicht zu erwarten. Für die städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel ist relevant, ob durch den Bebauungsplan schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt jedoch im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 10. 2007 – 4 C 7/07). In der Stadt Brüel existiert derzeit kein Einzelhandelskonzept, das zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich lässt sich jedoch aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten. Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich befindet sich im Zentrum von Brüel entlang der B192 (August-Bebel-Straße) vom Rathaus bis etwa zur Schweriner Straße. Dieser Bereich ist als Zentrum der Stadt Brüel durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Da sich das Plangebiet innerhalb dieses Bereichs befindet, ist die Umsetzung eines Penny-Marktes im Plangebiet von vornherein nicht geeignet, den faktischen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen. Im Gegenteil führt die Ansiedlung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Vor diesem Hintergrund war auch die Einholung einer Verträglichkeitsanalyse nicht erforderlich. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat bestätigt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Eine reine Bedarfsprüfung wäre nach Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie unzulässig und auf ein planwirtschaftliches Vorgehen gerichtet.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend aktualisiert.

Verkehrstechnisches Gutachten, Punkt 2.2 Verkehrserzeugung

Die verkehrstechnischen Auswirkungen einer Nachnutzung des Bestandsstandortes an der Alten Mühle wurden ergänzend verkehrsgutachterlich untersucht. Sollte sich im alten Penny-Gebäude ein anderer Discounter ansiedeln, würde die Verkehrsmenge in der Schulstraße etwas höher liegen als im ursprünglichen Gutachten angenommen. Dafür würde sich aber die Verkehrsmenge im Bereich der mit dem Bebauungsplan geplanten Zufahrt zum Plangebiet etwas verringern. Die Kunden, die in beiden Discountern einkaufen, würden zu Großteilen nur 1 x parken und die Wege zwischen den Discountern zu Fuß zurücklegen (Mitnahme- und Verbundeffekte). Da in beiden Spitzenstunden derzeit sowohl an der Schulstraße, als auch in der neuen Penny-Zufahrt jeweils die beste Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht wird, würde eine evtl. kleine Erhöhung von Verkehrsmengen leistungstechnisch kein Problem darstellen. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG



Patrick Muranko
(Handelsimmobilienökonom IREBS / GCSC)
(geprüfter Wirtschaftsfachwirt IHK)

Gebietsleiter Expansion Ost

Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Amt für Bau- und Liegenschaften
des Amtes Sternberger See
Am Markt 3
19406 Sternberg

Vorab per Fax: **03847 4445-82**
und per Email: **bruemmer@stadt-sternberg.de**

B-Plan-Entwurf „SB-Markt-Sternberger Straße“
Unsere Mandantschaft:
Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten uns bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Aufstellung des BPlan-Entwurfs Nr. 8 legitimiert und schon damals eine Vollmacht vorgelegt. Unter Bezugnahme hierauf geben wir für unsere Mandantschaft, die

**Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch die WiWo
Beteiligungsgesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführerin,
Frau Anja Ehlers,**

folgende Stellungnahme ab:

Unsere Mandantschaft erhebt keine Einwände gegen die beabsichtigte Verlagerung des Penny-Marktes auf die brachliegende Fläche (ehemals TiP-Markt), die im Zentrum der B-Planung steht und einem gemeinsamen Wunsch der Stadt und von Penny entspricht. Weil unsere Mandantschaft diesen Wunsch respektiert, hat sie

Michael Günther * (bis 31.12.2022)
Hans-Gerd Heidel * (bis 30.06.2020)
Dr. Ulrich Wollenteit *¹
Martin Hack LL.M. (Stockholm) *¹
Clara Goldmann LL.M. (Sydney) *
Dr. Michéle John *
Dr. Dirk Legler LL.M. (Cape Town) *
Dr. Roda Verheyen LL.M. (London) *
André Horenburg *
John Peters
Victor Görlich
Dr. Johannes Franke

¹ Fachanwalt für Verwaltungsrecht
* Partner der Partnerschaft
AG Hamburg, PR 582

Mittelweg 150
20148 Hamburg
Tel.: 040-278494-0
Fax: 040-278494-99
www.rae-guenther.de

15.02.2024
00354/20 /H /H/H
Mitarbeiterin: Monja Krey
Durchwahl: 040-278494-23
Email: krey@rae-guenther.de

3.4 Wittlinger Immobilien GmbH & Co. KG über Rechtsanwälte Günther

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Einwender hat seine Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung gegenüber der Stadt Brüel zurückgenommen und erklärt, keine Einwände gegen die Planung zu erheben. Die weiteren Ausführungen des Einwenders werden daher lediglich als Anregungen für die Planung zur Kenntnis genommen. Soweit der Einwender ausführt, die Nutzung des Altstandorts „Brüeler Mühle“ sei bestandsgeschützt und stehe unter dem Schutz von Art. 14 GG ist klarzustellen, dass Art. 14 GG zwar den Bestand schützt, nicht aber wirtschaftliche Erwartungen in die Zukunft.

Buslinie 19, Haltestelle Böttgerstraße • Fern- und S-Bahnhof Dammtor • Parkhaus Brodersweg

Hamburger Sparkasse
IBAN DE84 2005 0550 1022 2503 83
BIC HASPDE33HAN

Commerzbank AG
IBAN DE22 2008 0000 0400 0262 00
BIC COMDE33HAN

GLS Bank
IBAN DE61 4306 0967 2033 2109 00
BIC GENODEM33HAN

auch ihre früheren Einwendungen gegen den damaligen Entwurf zurückgenommen. Die Stadt ist frei, das für die Verlagerung von Penny erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Ob dies klug ist, stellt eine andere Frage dar.

Die Durchsicht der neuen Unterlagen gibt allerdings, soweit Interessen unserer Mandantschaft betroffen sind, Anlass zu Bedenken. Denn die Verlagerung des Penny Standorts **darf nicht zur Austrocknung des Altstandorts „Brüeler Mühle“ führen. Die dortige Nutzung ist bestandsgeschützt und steht unter dem Schutz von Art. 14 GG.**

Einigen Annahmen und Aussagen in den Auslegungsunterlagen ist deshalb zu widersprechen.

1. Falsche Tatsachengrundlage

Unter der Überschrift „Allgemeines/Einleitung“ wird wie folgt ausgeführt:

*Die Entwicklung im Einzelhandelssektor zeigt einen deutlichen Trend zu größeren Verkaufsflächen, um dem wachsenden Bedarf nach einem umfangreicheren Angebot zu entsprechen. **Der bestehende Standort im historischen Gebäude der alten Wassermühle lässt keine entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu, so dass der Standort des ehemaligen Tip-Marktes an der Ecke Sternberger Straße/Schulstraße für den Einzelhandel reaktiviert werden soll.***

Diese Aussage ist unzutreffend und trägt deshalb nicht. Für die Brüeler Mühle liegt eine genehmigte/gültige Bauvoranfrage für die Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche vor. Dieser Sachverhalt sollte der Verwaltung bekannt sein und ist auch dem Investor für den Neustandort bekannt. Deshalb irritiert diese eindeutig sachverhaltswidrige Formulierung erheblich. Eine auf diese Aussage abgestützte Abwägung wäre nicht tragfähig.

Zu bemerken ist auch, dass auf Basis der genehmigten Bauvoranfrage über 1.200 qm-Verkaufsfläche sogar ein größerer Lebensmittelmarkt entstehen könnte, als der plangemäße neue Penny Markt aufweisen würde. Auch das ist abwägungsrelevant.

2. Falsche Tatsachengrundlage: Fehlende Berücksichtigung bestandsgeschützter Nutzung

Auf Seite 8 wird wie folgt ausgeführt:

1. Falsche Tatsachengrundlage

Die mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² wird berücksichtigt und in die betreffenden Ausführungen der Begründung aufgenommen. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² wurden ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

2. Falsche Tatsachengrundlage: Fehlende Berücksichtigung bestandsgeschützter Nutzung

Die Stadt Brüel verfügt über kein Einzelhandelskonzept, dementsprechend wurde bisher auch kein Zentraler Versorgungsbereich definiert. Im unmittelbaren Nahbereich ist jedoch keine nennenswerte Einzelhandelsstruktur vorhanden, darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Eine Neuansiedlung erfolgt nicht. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Brüel sowie im Nahbereich der Stadt sind daher nicht zu erwarten.

Auch diese Formulierung liegt neben der Sache. Die Nutzung der Brüeler Mühle für einen Verbrauchermarkt ist, wie bereits ausgeführt wurde, bestandsgeschützt. Es ist nicht beabsichtigt diese Nutzung aufzugeben. Die Begründung unterstellt offenbar, dass die von Penny aufgegebene Fläche nicht wieder neu von einem Lebensmittelmarkt genutzt wird.

Das entspricht nicht den Tatsachen. Der Filialist NETTO hat dem Amt Sternberg Seenlandschaft nach unserer Kenntnis bereits angezeigt, dass er die Ex-Penny Fläche langfristig angemietet hat. Welche Konsequenzen dies für die Planung hat, muss die Gemeinde ordnungsgemäß abwägen.

3. Fehlerhafte Annahmen zu Nachfolgenutzungen

Auf Seite 33 werden zudem nicht tragfähige Vermutungen zur Nachnutzung ange stellt:

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes auf dem seit über 20 Jahren brachliegenden Gelände des ehemaligen TiP-Marktes geschaffen. Somit kann einerseits ein langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden, andererseits gilt es, einen durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes eintretenden Leerstand am Standort der alten Wassermühle zu vermeiden. Diesbezüglich hat sich die Stadt Brüel intensiv mit potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Durch die integrierte Lage der Immobilie kommt grundsätzlich ein weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten in Frage. Aus Sicht der Stadt sollen die freiwerdenden Räumlichkeiten durch Betreutes Wohnen, kleinere Geschäfte oder Dienstleister nachgenutzt werden. Zuletzt hat ein in Norddeutschland aktives Getränkemarkt-Unternehmen konkretes Interesse bekundet, die Räumlichkeiten in der alten Wassermühle nach Umzug des Lebensmittelmarktes in den benachbarten Neubau nachzunutzen. Gegenwärtig ist daher kein Leerstand zu erwarten und es kann davon ausgegangen werden, dass eine Nachnutzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr.

Die mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² wird berücksichtigt und in die betreffenden Ausführungen der Begründung aufgenommen. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² wurden ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

3. Fehlerhafte Annahmen zu Nachfolgenutzungen

Die mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² wird berücksichtigt und in die betreffenden Ausführungen der Begründung aufgenommen. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² wurden ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

8 erfolgt. Nach derzeitiger Sachlage hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber nur begrenzten Einfluss auf die Art der Nachnutzung.

Dieser Begründung ist zu widersprechen. Richtig ist allerdings, dass die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur begrenzten Einfluss auf die Art der Nachnutzung hat. Spekulationen über die Nachnutzung sind daher fehl am Platz, da die bestandsgeschützte Nutzung fortgesetzt werden wird.

Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass Lebensmittel-Einzelhandelsflächen nach einem etwaigen Auslaufen von Mietverhältnissen wieder an einen Discounter neu vermietet werden, wie es auch bereits mit NETTO erfolgt ist und nach Beendigung der vereinbarten Vertragslaufzeit ggfs. auch wieder erfolgen wird. Die Erwartung, dass es sich hier anders verhalten würde, war von Anfang an verfehlt. Eine Abwägung und Planbegründung, die diese schon heute erkennbare langfristige Perspektive ausblendet, wäre defizitär und dürfte kaum fehlerfrei durchführbar sein und ist deshalb der Gemeinde nicht anzuraten. Eine ordnungsgemäße Abwägung ist nur möglich, wenn die heutige Sachlage zutreffend erfasst wird.

4. Falsche Annahmen zum Verkehr

Das Verkehrsgutachten ist ebenfalls nicht tragfähig. Es basiert erkenntnisleitend auf der angenommenen Verlagerung des Penny-Standorts von A nach B und einer mischgebietsähnlichen Nutzung auf der ex Penny Fläche, d.h. auf dem Grundstück unserer Mandantschaft. Legt man diesen fehlerhaften Sachverhalt zugrunde, ändert sich in der Tat an dem Verkehrsäufkommen voraussichtlich wenig.

Durch die bereits angezeigte Neuvermietung an NETTO ist dieser Ansatz jedoch Makulatur. Auf Basis des genehmigten Bauvorbescheids wird die zukünftige Fläche unserer Mandantschaft 1.200 qm Verkaufsfläche betragen. Zusammen mit der von Penny angestrebten Verkaufsfläche von 1050 qm ergeben sich nunmehr 2.250 qm Einzelhandelsfläche im Lebensmitteleinzelhandel mit ca. 15 % Non-Food Anteil, also 300 qm Non-Food-Sortimente. Diese Vielfalt kann im Rahmen der Wettbewerbsagglomeration eine neue Anziehungskraft für die Stadt Brüel entwickeln und Kaufkraft von der Umgebung nach Brüel ziehen. Das wird auch erforderlich sein, damit beide Einzelhandelsflächen funktionieren können. Auf jeden Fall wird sich damit der Anlieferungs- und Kundenverkehr auf einer innerstädtischen Straßenlänge von nur ca. 200-500 Meter erheblich erhöhen.

Die mögliche Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² wird berücksichtigt und in die betreffenden Ausführungen der Begründung aufgenommen. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² wurden ergänzend schallgutachterlich und verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

4. Falsche Annahmen zum Verkehr

Die verkehrstechnischen Auswirkungen einer Nachnutzung des Bestandsstandortes an der Brüeler Mühle wurden ergänzend verkehrsgutachterlich untersucht. Sollte sich im alten Penny-Gebäude ein anderer Discounter ansiedeln, würde die Verkehrsmenge in der Schulstraße etwas höher liegen als im ursprünglichen Gutachten angenommen. Dafür würde sich aber die Verkehrsmenge im Bereich der mit dem Bebauungsplan geplanten Zufahrt zum Plangebiet etwas verringern. Die Kunden, die in beiden Discountern einkaufen, würden zu Großteilen nur 1 x parken und die Wege zwischen den Discountern zu Fuß zurücklegen (Mitnahme- und Verbundeffekte). Da in beiden Spitzenstunden derzeit sowohl an der Schulstraße, als auch in der neuen Penny-Zufahrt jeweils die beste Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht wird, würde eine evtl. kleine Erhöhung von Verkehrsmengen leistungstechnisch kein Problem darstellen.

Es empfiehlt sich deshalb, dass Verkehrsgutachten vor diesem Hintergrund zu überarbeiten. Nach dem derzeitigen Gutachten soll die Zuwegung auf die Bundesstraße für Penny neu geschaffen werden. Unter dem topos Verkehrssicherheit wird empfohlen, die Einführung einer neuen Tempo 30 Zone zur Herstellung der Verkehrssicherheit zu erwägen. Das berührt unserer Mandantschaft nur am Rande, zeigt aber bereits, dass eine hohe verkehrliche Verdichtung mit Verkehrssicherheitsproblemen verbunden ist. Für das Grundstück unserer Mandantschaft ist es daher sehr wichtig, dass die bisherige An- und Abfahrtsregelung nicht durch etwaige Änderungen/Einschränkungen betroffen wird. Die Verkehrsführung zu dem bestandsgeschützten Markt ist durch Erhalt der Linksabbiegemöglichkeit in die Schulstraße und für den Abfluss des Kundenverkehrs wie bisher inklusiv einer Linksabbiegemöglichkeit zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Dr. Ulrich Wollenteit



Stellungnahme zur Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ – Penny – Markt – nehmen wir, Herr Axel Holst und Herr Hans-Werner Lübcke, wie folgt frist- und formgerecht Stellung und mache folgende Einwände geltend:

Dieser Markt passt dort nicht hin. Entweder sind das Objekt und die Nebenflächen zu groß und zu hoch oder die Fläche ist zu klein und zu eng! Alle damit verbundenen Kompromisslösungen gehen zu Lasten und Umständen der Stadt Brüel

In der Begründung wird ausgeführt, dass der alte Standort in der „Mühle“ zu klein sei!

In der jüngeren Vergangenheit hat die Stadtvertretung der Stadt Brüel den Beschluss gefasst den Besitzern der „alten Mühle“ 800 m² Grund und Boden zu verkaufen, damit die Verkaufsraumfläche auf > 1000 m² erweitert werden kann und der Markt in der Mühle verbleiben kann. Zum gleichen Ziel sollte eine Bauvoranfrage der Besitzer der Mühle an den LK LUP führen, auf dem Gelände des ehemaligen TIP –Marktes eine Wohnanlage zu errichten, damit der Penny Markt in der Mühle verbleibt und der Schandfleck nicht bestehen bleibt. Diese Möglichkeit wurde vom Bauordnungsamt des LK bestätigt. Die Stadt Brüel lehnte diese Variante ab, warum und wer auch immer? Dieser gesamte Sachverhalt muss klar und eindeutig neu dargestellt werden.

Zwischenzeitlich hat es Gespräche zwischen den Vermietern der Mühle und der Penny Group gegeben. Der Bgmst. wird die Stadt informieren.

In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass ein Sondergebiet „für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Aus einer Reihe von Stgn. einiger TÖB aus der frühzeitigen Beteiligung der TÖB geht eindeutig hervor, dass die Ausweisung des SO und der angrenzten Flächen nicht regelkonform und nur mit vielen Kompromissen erreicht werden könnte, die m. E. der Stadt zum Nachteil werden können.

Eine detaillierte Auflistung dieser Stgn. neben Denkmalpflege und Straßenverkehrsamt reiche ich nach.

Auch hier bedarf es einer offenen Bewertung.

Hinsichtlich des Verfahrensablaufes erschließt sich mir nicht die Möglichkeit dieses im August / September 2022 durchgeführte Beteiligungsverfahren nach neuen Regel durchzuführen.

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB soll das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Brüel nach den Vorschriften des BauGB in der **aktuell geltenden Fassung durchgeführt** werden. Nach § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, i. d. R. nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. **Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Es wurde doch aber ein erstes Beteiligungsverfahren durchgeführt! Und dann folgt zum Abschluss dieser Paragrafen die „Mussbestimmung“: „begonnene Verfahren müssen nach der alten Fassung weiter geführt werden“.**

Im Punkt 2. 2 der Begründung geht es um die Eignung der Fläche unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung.

Dies muss aber kein „großflächiger Einzelhandel“ sein. Dies geht auch mit Wohnraum. Auch hier bedarf es einer differenzierten Begründung warum nur „großflächiger Einzelhandel“ in Frage kommt und keine anderen Alternativen untersucht wurden.

3.5 Holst / Lübcke

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der erteilte Bauvorbescheid für Wohnbebauung für das Grundstück im Plangebiet berechtigt nicht zur Errichtung und Nutzung eines Wohngebäudes und wird gemäß § 75 i.V.m. § 72 Abs. 5 LBO M-V unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Die Inhaberin des Vorbescheids, die MPP Meding Plan + Projekt GmbH, ist nicht Grundstückseigentümerin. Der Vorbescheid ist ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers ergangen. Für eine aufgrund des Bauvorbescheids erlassene Baugenehmigung besteht mangels Zustimmung des Grundstückseigentümers kein Sachbescheidungsinteresse, sodass das im Vorbescheid genehmigte Vorhaben nicht umsetzbar ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Betriebs eines Lebensmittelmarktes wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen (insbesondere der Stellungnahmen der berührten Fachbehörden) bewertet. Die Festsetzungen des B-Plans gewährleisten einen sach- und fachgerechten Ausgleich betroffener öffentlicher und privater Belange und stellen so die Umsetzbarkeit der Planung sicher.

Hintergrund der weiteren Verfahrensführung nach der aktuell geltenden Fassung des BauGB ist die im Juli 2023 in Kraft getretene "BauGB-Digitalisierungsnovelle" zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung. Rechtsgrundlage hierfür ist § 233 BauGB. Dieser enthält jedoch keine „Muss-Bestimmung“. Lediglich für bereits in Kraft getretene Satzungen gelten die Vorschriften der „alten“ Fassung (vgl. § 233 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 zur Ausweisung eines Standorts für einen Lebensmittelmarkt entspricht dem Planungswillen der Stadt Brüel. Die Stadtvertretung hat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und sich somit im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Revitalisierung des vormaligen Einzelhandelsstandorts entschieden.

Das Gebäude wird an der „Sternberger Straße“ 8,50 m hoch sein, zuzüglich weiterer Aufbauten und Attika, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen usw., im gegenüberliegenden Bereich über 9,00 m, weil das Gelände abfällt! Der TIP Markt hatte 5,00 m Höhe, davor die Gewächshäuser der Gärtnerei Olbricht mit einer Höhe von ca. 2,50 m.

Durch diese neue Höhe werden Gärten, auch Fotovoltaik - Anlagen, verschattet und ein Ausblick auf den Grünbereich der Gärten und des Regenrückhaltebeckens zerstört. Dieses hohe Gebäude passt dort nicht hin. Auch hier bedarf es einer Veränderung, Wohnbauten sind viel individueller einzupassen!!!

Zu den Verkehrsflächen wende ich ein, dass eine zweite Auffahrt auf die B 192 wie in der Stellungnahme des Straßenbauamtes primär ebenfalls zum Ausdruck bring, nicht sein kann !!! Das geht einfach nicht. Ausfahrt Schulstraße, Ausfahrt Penny Markt und Ausfahrt am Bach gegenüber und die Fußgängerampel, dass passt nicht und sollte nicht so gebaut werden!!! Das sind nur Umstände für die Stadt.

Auch bei der Warenanlieferung über die Schulstraße sollte bedacht werden, dass diese eine Geschwindigkeits- (30 km/h und Lastbegrenzung (7,5 t) hat!!! Die Lieferfahrzeuge werden 20 und mehr Tonnen haben. Das geht so nicht, die Unterlagen müssen den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen!!!

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Niederschlagswassers wenden wir ein, dass dort generell kein Wasser versickern sollte. Sie ist schon verunreinigt und verschmutzt, dies muss nicht noch verstärkt werden! Auch jede Havarie mit wassergefährdenden Stoffen, würde im Falle der Versickerung zur Gefährdung der Verunreinigung der Wasserfassung führen. Das erwähnte Baugrundgutachten war für mich nicht einsehbar. Die wenigen zitierten Hinweise aus dem Gutachten lassen eine Betrachtung dieser Gefahr nicht erkennen. Ich wende ein, dass eine generelle Versiegelung der Flächen mit wasserundurchlässigem Material (Asphalt) vorgesehen wird.

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird dargelegt, dass Werbeanlagen nur ohne grelles Licht und nicht pulsierend sein dürfen. Weiter gehend fordere ich im Falle der Realisierung des Vorhabens auch keine Scheinwerfer auf dem Gelände! (siehe negativ Beispiel Abfallwirtschaftshof – dort wohnt niemand), hier würden sehr Viele etwas davon haben! Bei einer Wohnbebauung wäre das nicht passiert.

Schon mal dem „Lärm“ vorweg, in jeder stillen Abendstunde und der Frühanlieferung wird der Ton der LKW´s beim Rückwärtsfahren (just in Time), die Ruhenden und Schlafenden begleiten. Leider auch unseren alten Mitbürgern im betreuten Wohnen.

Dann weiter zu den Ersatzpflanzungen. Wenn das schon alles passieren sollte, müssen die entfernten Gehölze im Stadtgebiet ersetzt werden. Es kann doch nicht sein, das bei uns in den Naturhaushalt eingegriffen wird (Gehölze abgehackt werden) und bei anderen wird der Baum neugepflanzt. Wir bezahlen, dann unsere neuen Bäume selber (wie schon im Falle Weitendorf oder gar keine Ersatzpflanzungen, wie im Falle Golchener Straße).

Zu den folgend diskutierten Auswirkungen wird dann wieder die Komplexität der Sachverhalte deutlich. Die Bodendenkmalpflege untersucht alles und wir machen schon weiter. So geht das nicht, wenn doch etwas schützenswertes gefunden wird, was wird dann? Integrieren wir dann das Grundstück in den Markt.

In diesem Zusammenhang gibt es noch mehrere Beispiele.

Hinsichtlich des Einzelhandels erfolgte keine nachvollziehbare Abwägung. Dies Abwägung zwischen SO- Gebiet Markt, In der Mühle oder Wohngebäude muss geführt werden.

Im B-Plan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt, dieses Höchstmaß muss durch das konkrete Vorhaben nicht ausgeschöpft werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen Gebäude mit einer Höhe bis zu 15 m. Auch ein für den Abriss vorgesehenes Gebäude im Plangebiet (nördlich des ehemaligen TIP-Marktes) weist eine Höhe von ca. 10 m auf. Die zukünftig zulässige Höhenentwicklung bleibt also unterhalb dieser Vergleichswerte und fügt sich damit in die Umgebung ein.

Für die geplante Zufahrt von der Bundesstraße ist das Straßenbauamt Schwerin die zuständige Behörde. Das Straßenbauamt hat der Planung und der Anbindung an die B192 zugestimmt. Im Weiteren wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zu Gewichten der Lieferfahrzeuge. Bestehende Gewichts- und Geschwindigkeitsbegrenzungen sind bei Befahrung der Schulstraße entsprechend zu beachten oder entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser wird nicht versickert. Dies ist auch aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit und des geringen Grundwasserflurabstands nicht bzw. nur schwer möglich. Niederschlagswasser ist in die bestehende Regenwasserkanalisation einzuleiten. Darüber hinaus ist aber aufgrund der Art des Vorhabens (Lebensmittelmarkt) nicht mit dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu rechnen. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist gesetzlich ohnehin nicht zulässig.

Die Art der Beleuchtung im Plangebiet ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Beleuchtung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sein kann.

Zu- und Abfahrten (Rückwärtsfahren) im Rahmen der Anlieferung inkl. Verladegeräusche wurden im Schallgutachten berücksichtigt.

Ersatzstandorte wurden geprüft und mit dem Amt Sternberger Seenlandschaft abgestimmt. Innerhalb der Stadt waren keine verfügbaren sinnvollen Pflanzstandorte vorhanden. Die Pflanzungen erfolgen aber im Hoheitsgebiet der Stadt Brüel.

Die in der Begründung zum B-Plan benannte Vorgehensweise bzgl. des Bodendenkmals und der Sondagen wurde mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt und entspricht exakt den Vorgaben des Landesamtes.

Der Bauvorbescheid zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² in der Mühle berechtigt noch nicht zur Bauausführung und Nutzung. Es ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt unklar, ob das Vorhaben hier umgesetzt werden kann. Ob die im Vorbescheid genehmigte Erweiterung der Verkaufsfläche ohne den Bebauungsplan einfacher umzusetzen wäre, ist irrelevant. Solche Überlegungen liefern auf eine Bedarfsprüfung hinaus, die nach Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie unzulässig ist und auf ein

Bei den Auswirkungen zum Lärm müssen wir einwenden, dass das Lärmgutachten einzig und allein den Knotenpunkt an der B 192 betrachtet. Auswirkungen auf die Schulstraße mit dem betreuten Wohnen (Zu- und Ausfahrt Warenanlieferung) und der rückwertigen Schalleinwirkung auf die Häuser der Schulstraße und der Schweriner Straße sind nicht gemacht worden.

Das ist erforderlich.

In welcher Richtung wird die Schallauswirkung der Lüfter, der anderen technischen Anlagen, der Wärmepumpen verlaufen. Wie werden die ausgerichtet sein. Das weiß keiner!!!

Wenn das so gebaut werden sollte, muss das klar sein.

Auch bei der Verkehrssicherheit bleiben viele Fragen offen. Es wird dort weiter einen Verkehr in die Schulstraße und zur Mühle geben, auf der B 192 und der Zufahrt zum neuen Markt, zum Imbiss und den Fußgängerüberweg. Es muss deutlich dargelegt, wie sich dort die Abläufe regulieren werden.

Noch einige Einwände zum Umweltbericht.

Es ist falsch die Situation um den Biber und die Biberburg? anscheinend zu ignorieren oder als nebensächlich abzutun. Es gibt einen gesetzlichen Schutz und er ist im Regenrückhaltebecken, also muss es auch eine ehrliche Diskussion um „ihm“ geben!

Ihm die Bäume und das Unterholz zu nehmen ist ins Leere gelaufen. Er ist noch dar. Die Bäume und das Gebüschholz sind weg und damit haben die Vögel und Kleintiere das Nachsehen.

Entgegen der Feststellung, dass Schutzgüter durch die Baumaßnahme betroffen sind, Mensch und Wasser besonders, sind die Schlussfolgerungen nicht ausreichend diskutiert dargelegt. Das muss überarbeitet werden!

Immer wieder hat es Aussagen gegeben, „warum wurde über solch eine Maßnahme nicht mit den Brühler Bürger gesprochen“. Das sollte man nachholen!

Hans-Werner Lübcke, Axel Holst

PS.: Die Auflistung der TÖB, die den Markt an dieser Stelle kritisch sehen reiche ich zeitnah nach!

planwirtschaftliches Vorgehen gerichtet wäre. Eine nachvollziehbare Abwägung ist erfolgt und dokumentiert. Die Stadtvertretung hat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und sich somit im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Revitalisierung des vormaligen Einzelhandelsstandorts entschieden.

Im Schallgutachten wurden alle relevanten Emissionsquellen (auch die geplanten Standorte der Lüfter und Wärmepumpen) sowie die relevanten Immissionsorte berücksichtigt.

Die Verkehrssituation wurde unter Berücksichtigung der Neuplanung und des Altsandorts in der Mühle verkehrsgutachterlich untersucht und die Umsetzbarkeit der Planung festgestellt.

Das Vorhandensein des Bibers im Bereich Regenrückhaltebecken wurde im Umweltbericht bzw. Artenschutzfachbeitrag dokumentiert. Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes (innerstädtische befestigte Fläche) kann die Betroffenheit des Bibers durch die Planung ausgeschlossen werden. Ein Regenrückhaltebecken ist kein natürliches Gewässer, sondern eine technische Anlage. Es befindet sich zudem außerhalb des Plangebietes.

Der Stellungnahme mangelt es an detaillierteren Sachinformationen, welche konkreten Schlussfolgerungen nicht ausreichend dargelegt sind. Der Umweltbericht wurde jedoch grundlegend überprüft. Die Umweltbelange bzw. Schutzgüter wurden inhaltlich vollständig betrachtet.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird in einem Regelverfahren mit zweimaliger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt. Diese Verfahrensweise ist gesetzlich geregelt und bietet den Bürgern die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Darüber hinaus wurde die Planung mehrfach in öffentlichen Sitzungen der Stadtvertretung oder des Bauausschusses erörtert.