

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Informationsvorlage-Nr:
StV-0765/22

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 "Einkaufszentrum REM Anklam" Leipziger Allee der Stadt Anklam

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
15.03.2022

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss der Stadt Usedom beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB als Nachbargemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 "Einkaufszentrum REM Anklam" Leipziger Allee der Stadt Anklam zuzustimmen.

Sachverhalt:

Im Zuge der Beteiligung nach § 4(2) BauGB (Behörden, TÖBs, e.t.c.) wird auch die Stadt Usedom um ihre Stellungnahme zum vorgelegten Planentwurf gebeten.

Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Die positive Entwicklung der Stadt Anklam wird wohlwollend betrachtet.

HANSESTADT ANKLAM

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Bebauungsplan Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“
Leipziger Allee

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2 a BauGB) Entwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2021

Bearbeiter:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Planungsstand:

Entwurf November 2021

INHALT

1.0	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.0	VERFAHREN	5
3.1	Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach L UVPG M-V	5
3.1.1	Prüfung der Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter.....	15
3.1.2	Prüfung der Anhaltspunkte zu Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz.....	15
3.2	Bebauungsplanverfahren und Verfahrensschritte.....	15
4.0	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	17
4.1	Rechtsgrundlagen.....	17
4.2	Kartengrundlage	17
5.0	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	18
5.1	Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern,.....	18
5.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010	20
5.3	Flächennutzungsplan.....	20
6.0	AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG	21
6.1	Ausgangslage	21
6.2	Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung	22
6.2.1	Topographie	22
6.2.2	Baugrund/Grundwasser.....	22
6.2.3	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	22
6.2.4	Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V/ Abbruch und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	22
6.2.5	Denkmalschutz.....	24
6.2.6	Altlasten	26
6.2.7	Munitionsfunde	27
6.2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen	27
7.0	INHALT DER PLANUNG	27
7.1	Städtebauliches Konzept	27
7.2	Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung	28
7.2.1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung ..	28
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	29

7.4	Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz der Arten	30
8.0	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
9.0	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	32
10.0	IMMISSIONSSCHUTZ	35
11.0	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	36
11.1	Trinkwasser	36
11.2	Schmutz- und Regenwasser	36
11.3	Telekommunikationslinien.....	37
11.4	Elektroenergie.....	37
11.5	Wärmeversorgung / Regenerative Energien	37
11.6	Löschwasserversorgung	37
11.7	Abfallentsorgung	37
12.0	HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....	38
13.0	FLÄCHENBILANZ.....	39

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag – AFB Bauvorhaben B1- „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neunbrandenburg vom 11.11.2021
- Anlage 2: Fachbeitrag Fledermäuse von Capis Natura -Büro für faunistische Erfassungen, Tim Kuchenbäcker, Straße des Friedens, 17094 Cölpin
- Anlage 3: Verkehrstechnische Untersuchungen zur Revitalisierung Industriebrache Waagenbau Anklam GmbH von IPO Unternehmensgruppe GmbH Ingenieurplanung & Organisation, Storchenwiese 7, 17489 Greifswald vom September 2021
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan B1-2020 der Hansestadt Anklam „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen vom 01.Juli 2021

1.0 PLANUNGSANLASS

1.1 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung mit Lebensmittel zur Nahversorgung im näheren Umfeld des Standortes Leipziger Allee/ Demminer Straße und für den gesamten Einzugsbereich des Mittelzentrums Anklangs durch die Errichtung eines großen Verbrauchermarktes mit integriertem Bäcker mit Café und eines Fachmarktes.

Der Standort befindet sich auf der verkehrlich erschlossenen, ehemals industriell von der Waagenbau Anklam GmbH und einem Wohnhaus genutzten, bebauten Fläche im Innenbereich der Stadt Anklam (Leipziger Allee 28 und 29). Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche planerisch vorbereitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam stellt diese Fläche als gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der geplanten Größe des Marktes mit 1.920 m² Verkaufsfläche überschreitet er die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei 800 m² liegt und ist damit innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche nicht zulässig.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist somit an diesem innerstädtischen Standort nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Damit besteht gemäß § 1 (3) BauGB für die Errichtung dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtung die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO aufzustellen.

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt) durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit integriertem Bäcker nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im westlichen Stadtgebiet von Anklam und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Anklangs.

Die Stadtvertretung Anklam hat in der Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee gefasst.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Hansestadt Anklam westlich des Stadtkerns, südöstlich des Kreisverkehrs Leipziger Allee/ Demminer Straße.

Er ist 11.634 m² groß und umfasst die Flurstücke: 1/1, 2, 3/2, 6/1, 6/2, 7 der Flur 18 und die Flurstücke 16/1, 16/3, 18/1 und 18/3 der Flur 22 der Gemarkung Anklam.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um das ehemalige Gelände der Waagenbau Anklam GmbH Leipziger Allee 28 bis 30.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Leipziger Allee und im Nordwesten durch die Demminer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umschließt im Westen das Wohngrundstück Demminer Straße 62 (Flurstückes 5 und Flurstück 4/2 der Flur 18).

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohngrundstücke Demminer Straße 62- Flurstücke 1/4, 1/3 der Flur 18 und an das Flurstück 19/2 der Flur 22, im Osten an folgende Grundstücksgrenzen der Flur 22, Flurstücke 16/4 (Otto- Lilienthal- Gymnasium), 17 (Landkreis Vorpommern-Greifswald- Gesundheitsamt), und 18/8 (Musikschule- gemeinnützige Einrichtung Fritz-Reuter-Ensemble) an.

3.0 VERFAHREN

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee nach § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn b. die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder c. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft.

3.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach L UVPG M-V

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, soweit der in der Nummer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Planziel des Bebauungsplanes ist es, auf den ehemaligen gewerblich genutzten Flächen der Waagenbau Anklam GmbH nordwestlich der Leipziger Allee durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum Baurechte für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, eines Vollsortiments SB-Marktes mit 1.920 m² Verkaufsfläche mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café mit einer Grundfläche von maximal 80 m², für die Errichtung eines Fachmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche sowie für die dazugehörigen 116 Stellplätze Im Innenbereich von Anklam zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für das Vorhaben Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG) beträgt 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Außenbereich. Da das Landes-UVPG M-V auch für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 LUVPG verlangt, wird diese für dieses Verfahren notwendig.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 LUVPG M-V aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter (Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgüter anhand der Kriterien der Anlage 3 zum LUVPG M-V auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen:

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens
- die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Tabelle 1: Vorprüfung des Einzelfalls

Lfd. Nr.	Kriterium gem. Anl. 3 LUVPG M-V	Beschreibung/Prüfung	Bewertung
1	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
a)	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Planziel ist es, Baurechte für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, eines Vollsortiment-SB-Marktes mit 1.920 m ² Verkaufsfläche mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café mit einer Grundfläche von maximal 80 m ² , für die Errichtung eines Fachmarktes mit maximal 800 m ² Verkaufsfläche sowie für die dazugehörigen 116 Stellplätze zu schaffen. Dafür werden auf der Fläche des ehemaligen Waagenbau Anklam GmbH nordwestlich der Leipziger Allee alte Bestandsgebäude abgebrochen und Versiegelungen entfernt.	unerheblich
b)	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben ist hier lediglich verkehrstechnisch zu erwarten. Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge mit den entsprechenden Nutzungen und Erschließungen. Unmittelbar am Straßenraum gelegene weitere öffentliche Einrichtungen wie Theater, Musikschule, Landkreis bilden bereits verkehrstechnische Einflüsse auf die Erschließungswege. Der bestehende Straßenraum in dem Vorhabengebiet ist breit und ausreichend ausgebaut und kann eine zusätzliche Zuwegung zum geplanten Einzelhandels-	unerheblich

		standort an geeigneter Stelle aufnehmen. Mit den geeigneten verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgt keine erhebliche zusätzliche Belastung.	
c)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p><u>Fläche/Boden:</u> Da das Vorhaben im Siedlungsgefüge liegt, werden bereits massiv anthropogen vorbelastete, stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Ein natürliches oder naturnahes Bodengefüge liegt nicht vor. Im Landschaftsplan der Stadt Anklam ist das Vorhabengebiet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Es besteht also ein schutzgutbezogenes Interesse, das Gelände zu beräumen und kritische Stoffe einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,9 vorgesehen. Die Neuversiegelung von maximal 90% steht einer bereits 89%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird also kein erheblicher negativer Effekt für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Trinkwasserschutzzone III befindet sich in ca. 770 m Entfernung, die TWS-Zone II in ca. 1.700 m Entfernung. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen:</u> Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und Kartierungen von relevanten Tierartengruppen (Fledermäuse, Vögel) vorgenommen. Im Ergebnis des AFB wurde die in der Industriebranche zu erwartende Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse (Rauch-, Mehlschwalben, weitere Ubiquisten sowie Zwerg-, Rauhautfledermaus) festgestellt (NESSLER 2021). Es wurden in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 wirksam verhindern können.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u> Der starke Versiegelungsgrad der Flächen lässt eine hohe biologische Vielfalt nicht erwarten. Die beauftragten Kartierungen haben die Ausstattung an Arten auf dem Gelände konkretisiert. Die durch das Vorhaben betroffenen relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse werden durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 geschützt, siehe oben Tiere und Pflanzen.</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
d)	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Es ist mit einem branchenüblichen Abfallaufkommen zu rechnen. Dieses wird durch die zuständigen Entsorger entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder einer Wiederverwertung zu geführt.	unerheblich

e)	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch das Vorhaben kann es baubedingt und betriebsbedingt zu Immissionen kommen. Diese sind räumlich und zeitlich begrenzt und nicht als erheblich einzustufen. Bei Ausführung des Vorhabens kann es anlage- und betriebsbedingt zu Belästigungen durch Immissionen kommen. Ein beauftragtes Lärmgutachten untersuchte die Lärmauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten durch die Schallimmissionen eintreten. Lichtimmissionen sind im Bereich Leipziger Allee und Demminer Straße durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen.	unerheblich
f)	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind	Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb.	Nicht betroffen
aa)	verwendete Stoffe und Technologien	Für das Vorhaben ist kein Einsatz gefährlicher Stoffe oder Technologien notwendig.	nicht betroffen
bb)	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Das Vorhaben ist kein Störfallbetrieb und befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.	nicht betroffen
g)	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Risiken für die menschliche Gesundheit.	nicht betroffen
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		

a)	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Vorhabengebiet befindet sich in dem Verkehrsbereich zwischen Leipziger Allee, Kreisverkehr und Demminer Straße im südwestlichen Siedlungsgebiet von Anklam. Die Fläche wird geprägt durch die alte Bebauung der Waagenbau Anklam GmbH sowie die verkehrliche Erschließung der baulichen Anlagen. Die verfallenen Gebäude und die erschließende Versiegelung sollen abgebrochen werden. Zurzeit sind kleine Flächen und Hallen verpachtet. Eine Teilfläche wird als Parkplatz und Fahrzeugabstellfläche genutzt. Die Fläche hat keinerlei Bedeutung für Erholung, land-, forst- oder fischereiliche oder sonstige Nutzungen.	unerheblich
b)	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<p><u>Fläche:</u> Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine stark versiegelte, mit Bauruinen bestandene Fläche, die durch eine Nachnutzung mit Einzelhandelbetrieb und Fachmarkt nachgenutzt werden soll. Durch die Wiedernutzung der bereits vorbelasteten Fläche wird eine Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen vermieden. Einer Neuversiegelung von bis zu 90% stehen eine Bestandsversiegelung von ca. 89% gegenüber. Auf dem innerstädtischen Gelände, das aus städtebaulicher Perspektive eine sinnvolle Nachnutzung durch das Vorhaben erfährt, ist eine hohe Versiegelung angemessen und schont damit unversiegelte Bereiche.</p> <p><u>Boden:</u> In dem Vorhabengebiet stehen durch die anthropogene Vorbelastung ausschließlich stark verdichtete, in ihrem natürlichen Bodengefüge stark gestörte Böden an. Laut Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie stehen in dem Bereich Tieflehm-Fahlerde und Parabraunerde mit geringem Wassereinfluss an. Der Landschaftsplan Anklam 1992 kennzeichnet das Gebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Durch die Nachnutzung des Geländes wird ein umweltbelastender Missstand behoben und die gefährdenden Stoffe einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Nördlich, nah angrenzend an das Vorhabengebiet wird Niedermoor etc. mit Grundwassereinfluss ausgewiesen. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben nicht tangiert.</p> <p><u>Landschaft:</u> Der Bereich des Vorhabens wird geprägt durch die umliegende Bebauung (Musikschule, Theater, Verwaltungsgebäude und Wohnbebauung) sowie die Straßen und den Kreisverkehr. Die geplanten Baukörper werden sich architektonisch in die städtebauliche Struktur und das landschaftliche Bild des Gebietes einfügen.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers ist anthropogen beeinflusst. Durch die starke Vorbelastung des Gebietes aber auch durch die anstehenden Bodenverhältnisse</p>	unerheblich unerheblich unerheblich

		<p>wird die Reservehaltung des Grundwassers als mittel eingestuft. Durch die versiegelten Flächen ist die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert, der oberirdische Wasserabfluss ist beschleunigt. Durch die Neuversiegelung wird dieser Fakt nicht wesentlich verbessert, es kann jedoch vor Ort versickert werden.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt:</u> Durch die Ausstattung des Vorhabengebietes (Bebauung, Versiegelung) ist keine reiche Artenausstattung oder hohe biologische Vielfalt zu erwarten. Es sind jedoch zahlreiche auffällige Baukörper vorhanden, die als Habitate für gebäudebewohnende Arten (Rauch-, Mehlschwalben, weitere Ubiquisten sowie Zwerg-, Rauhautfledermaus) dienen (NESSLER 2021). Die durch das Vorhaben betroffenen relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse werden durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 geschützt. Es sind gesetzlich geschützte Bäume von Rodungen betroffen, für die Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen.</p>	unerheblich
c)	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
aa)	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das dem Plangebiet nächstgelegene internationale Natura 2000-Gebiet, das SPA Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich zum Plangebiet. Das GGB DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ liegt ca. 450 m vom Vorhabengebiet entfernt. Durch die Satzung B1-2020 „Einkaufszentrum REM-Anklam“ mit den dazugehörigen Stellplätzen im innerstädtischen Gefüge erfolgt keine Störung auf die Natura-2000-Gebiete.	nicht betroffen
bb)	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer aa) erfasst,	Etwa deckungsgleich mit den Natura-2000-Gebieten liegt auch das NSG Nr. 328 „Peenetal von Jarmen bis Anklam“ etwa 300 m nordwestlich des Vorhabengebietes. Auch hier ist nicht von einer Störung durch das im Siedlungsraum liegende Vorhaben auszugehen.	nicht betroffen
cc)	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer aa) erfasst,	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind im oder im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.	nicht betroffen

dd)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate sind nicht betroffen. Etwa Deckungsgleich mit den Natura-2000-Gebieten liegt ca. 300 m nordwestlich des Vorhabens das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störungen des LSG hervorzurufen.	nicht betroffen
ee)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In dem Vorhabengebiet sind keine Naturdenkmale verortet.	
ff)	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleén, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die Nordseite der Leipziger Allee wird von zwei Baumreihen (§ 19 LNatSchAG M-V) geprägt. Beide sind laut Biotopkartieranleitung M-V als geschlossene Baumreihen (BRG) zu klassifizieren, wobei die eine Reihe aus älteren Bäumen besteht (Stammdurchmesser nahe des Geltungsbereichs von ca. 0,5 m bis 1,00 m). Bei der anderen BRG handelt es sich zwar um eine Nachpflanzung, es sind jedoch mehr als 5 Bäume auf 100 m größer als 10 cm Stammdurchmesser. Die Bäume befinden sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabens.	unerheblich
gg)	einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,	Im Vorhabengebiet sind keine einstweilig sichergestellten NSG vorhanden.	Nicht betroffen
hh)	gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes,	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Für das Vorhaben müssen voraussichtlich 19 nach Baumschutzsatzung der Stadt Anklam geschützte Bäume gerodet werden. Ausnahmen von dem Rodungsverbot können nach § 5 gewährt werden, wenn eine nach baurechtlichen und berggesetzlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Es werden auf dem Gelände 46 einheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt und der Eingriff damit ausgeglichen.	unerheblich
ii)	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete	Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete.	nicht betroffen

	nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		
jj)	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Ein Lärmaktionsplan der Stadt Anklam existiert für den Bereich Leipziger Allee/Demminer Straße nicht. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Immissionen bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen der umgebenden Schutzgüter untersuchte und darstellte. Das Gutachten zeigte auf, dass durch den Betrieb des EKZ die Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten (LOBER 2021).	unerheblich
kk)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Mittelzentrums der Stadt Anklam. Die Realisierung des geplanten Vorhabens verbessert und verdichtet das Nahversorgungsnetz im westlichen Stadtteil von Anklam und trägt zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches bei.	nicht betroffen
ll)	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um archäologisch bedeutende Landschaften. Das im Plangebiet stehende Baudenkmal Wohnhaus Leipziger Allee 29 ist ruinös. Nach einer Standortberatung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV und dem Vorhabenträger am 18.11.2021 wird das Gebäude aus der Denkmalliste herausgenommen und einem Abbruch zugestimmt. Das Planvorhaben nimmt Rücksicht auf die östlich in der Nachbarschaft stehenden Baudenkmale Leipziger Allee 27, ehemalige <u>Präparandenanstalt</u> und die hofseitige Turnhalle des Lilienthalgymnasiums. Ensembles sind nicht verzeichnet. Laut Beiplan Nr. 8 der 1. Änderung des FNP Anklam befindet sich an der südwestlichen Grenze des Vorhabengebietes im Straßenraum der Leipziger Allee zwischen den Kreuzungen Am Bock und Spantekower Landstraße ein Bereich in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Dieser Bereich wird durch die Realisierung des Vorhabens betroffen sein. Da das Vorhaben innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten erfordert, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können, bedürfen die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals daher gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmi-	unerheblich

		<p>gung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Bei Arbeiten in dem Bereich, wird das Vorgehen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt und notwendige Maßnahmen veranlasst.</p>	
3.	<p>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p>		
a)	<p>der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,</p>	<p>Bei Realisierung des Vorhabens ist mit einer leichten bis mittleren Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs sowie von Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. In welchem Umfang es zu einem Anstieg der Lärmimmissionen kommt, wurde gutachterlich geprüft. Das Gutachten zeigte auf, dass durch den Betrieb des EKZ die Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten (LOBER 2021). Lichtimmissionen sind im Bereich Leipziger Allee und Demminer Straße durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zu rodende Bäume werden ausgeglichen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse werden umgesetzt. <u>Fläche/Boden:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten <u>Klima/Luft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten <u>Landschaft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten <u>Kulturgüter, sonstige Schutzgüter:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	<p>unerheblich</p>
b)	<p>dem etwaigen grenzüberschreitenden</p>	<p>Aufgrund des Vorhabens und seiner Auswirkungen ist bei dessen Realisierung und bei Umsetzung der Ver-</p>	<p>unerheblich</p>

	Charakter der Auswirkungen,	meidungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu rechnen.	
c)	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität wird aufgrund der o.g. Prüfung nicht als erheblich eingestuft.	unerheblich
d)	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich erheblich auf die Schutzgüter auswirken, wird aufgrund des Vorhabens nach der o.g. Prüfung als gering eingestuft.	unerheblich
e)	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen des Vorhabens müssen in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Baubedingt ist mit einer Zunahme vom Lärm und Staubbmissionen zu rechnen, diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagenbedingte Lichtimmissionen werden im innerstädtischen Kontext als unerheblich eingestuft. Betriebsbedingt ist mit einer leichten bis mäßigen Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen, welche aber aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes zwischen Leipziger Allee, Kreisverkehr und Demminer Straße als unerheblich einzustufen sind. Gutachterlich wurde aufgezeigt, dass durch Schallimmissionen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erfolgen (LOBER 2021). Durch die bestehenden Nutzungen im Einzugsbereich der Leipziger Allee werden die zusätzlichen Belastungen als unerheblich eingestuft. Das Vorhaben ist theoretisch reversibel, hat aber Bestandsschutz solange der Bebauungsplan Gültigkeit hat. Die im Geltungsbereich vorzunehmenden Ersatzpflanzungen werden dauerhaft angelegt und gepflegt. Sie können siedlungstypischen Tierarten dauerhaft als potenzielle Lebensräume dienen. Weitere dauerhafte, negative Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens im anthropogen geprägten Siedlungsraum nicht zu erwarten.	unerheblich
f)	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Das Vorhaben hat nach o.g. Prüfung im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.	unerheblich
g)	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	In der o.g. Prüfung wurde dargestellt, dass dieses Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht. Geeignete Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Auswirkungen werden gutachterlicherseits ermittelt und sind geeignet, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	unerheblich

3.1.1 Prüfung der Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter

Das dem Plangebiet nächstgelegene internationale Natura 2000-Gebiet, das SPA Gebiet DE2147-401 „Peenetallandschaft“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich zum Plangebiet.

Der Abstand des nächstgelegenen Schutzgebietes zum innerstädtischen Plangebiet liegt damit um den Schwellenwert von 300 m. In Anbetracht der zwischen dem Plangebiet und dem Natura 2000-Gebiet liegenden Nutzungen (innerörtliche Straßen, Kreisverkehr und begleitende Wohnbebauung sowie Ortsumgehung von Anklam) kann davon ausgegangen werden, dass die hier untersuchte Satzung im innerstädtischen Kontext nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

3.1.2 Prüfung der Anhaltspunkte zu Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes –Immissionsschutzgesetz

Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes –Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3.2 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensschritte

Da das geplante Vorhaben die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Tabelle 2: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	25.02.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt Anklam- Land	§ 2 Abs. 1 BauGB	21.04.2021
Planungsanzeige -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vomJuni 2021
Landesplanerische Stellungnahme		
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt Anklam- Land und im Internet		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung im amtlichen Mitteilungsblatt Anklam- Land		

4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. B1- 2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247) in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung
- Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530)
- Landes-UVP-Gesetz- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern vom 23. September 2018, (GVOBl. M-V vom 26.10.2018 S. 362) Gl.-Nr.: 2129 – 8
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

4.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Haff Vermessung GmbH Co.KG Straße der Einheit 7, 17309 Jatznick Tel.: 039741/80467, E-Mail: Service@haff-vermessung.de, Gemarkung Anklam, Flur 18, 22, Lagebezug ETR S 89, Höhenbezug DHHN 2016/NHN im Maßstab 1:250.

5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

5.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern,

Laut **Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016** ist Anklam ein Mittelzentrum, das in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten hat.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) auf dem integrierten Standort der Leipziger Allee -Ecke Demminer Straße wird das vorhandene Innenpotenzial und die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt, um der Anforderung nach einer bedarfsgerechten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gerecht zu werden.

Die Standorte des Verbrauchermarktes und des Fachmarktes verfügen über eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, sind über den ÖPNV gut erschlossen und über die Lage an der wichtigen Verkehrsachse Leipziger Allee/ Demminer Straße sehr gut an das innerstädtische und regionale Straßennetz angebunden

Weiter wird hier bezüglich des **Landesraumentwicklungskonzeptes Mecklenburg Vorpommern vom Juni 2016** entsprechend 4.3.2(5) folgendes Ziel genannt

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.

Die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes am Standort Leipziger Allee, Demminer Straße ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Als Lebensmittelmarkt führt das Vorhaben zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Daher sind die entsprechenden Ziele des Kapitels 4.3.2 für Einzelhandelsprojekte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern einschlägig und zu beachten.

Im Einzelnen:

- Ziel 1 (Konzentrationsgebot):
Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.
 - Anklam ist ein Mittelzentrum. Damit wird dieses Gebot erfüllt.
- Ziel 2 (Kongruenzgebot):
Einzelhandelsgroßprojekte 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.
 - Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines großen Verbrauchermarktes zur Ergänzung des Versorgungsangebotes für nahversorgungsrelevante Kernsortimente und zur Verbesserung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes im Wohngebiet der Leipziger Allee und der Demminer Straße. Durch das Planvorhaben wird das ehemalige Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei“ ersetzt und die räumlich strukturelle Angebotssituation im Bereich der Leipziger Allee und Demminer Straße wesentlich verbessert.

Es wird erwartet, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche der Stadt Anklam kommt. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums wird nicht überschritten und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

- Ziel 3 (Integrationsgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

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

Die zentrenrelevanten Sortimente und die zentralen Versorgungsbereiche sind im kommunalen Einzelhandelskonzept 2. Fortschreibung für die Stadt Anklam aus dem Jahr 2013 bestimmt. Dieses Einzelhandelskonzept 2. Fortschreibung vom Dezember 2013 wird zurzeit fortgeschrieben. Der Stadt Anklam liegt ein Entwurf des Einzelhandelskonzept 3. Fortschreibung vom August 2021 zur Beschlussfassung vor.

Laut Einzelhandelsgutachten 3. Fortschreibung Entwurf vom August 2021 „ist der geplante Neubau eines REWE –Marktes am Standort Demminer Straße/Leipziger Allee ein Beitrag, um die Angebotslücke nach qualitativ hochwertigen Lebensmittel und Bio –Produkten zu schließen.

Das durch verdichteten gründerzeitlich geprägten Geschosswohnungsbau geprägte Wohnquartier Leipziger Allee, Demminer Straße verfügt nach der Schließung zweier Lebensmittelmärkte in der Leipziger Allee teilweise über keinen fußläufig erreichbaren Nahversorger mehr.

Da der Verbrauchermarkt die Nahversorgung für den Bereich der Leipziger Allee/Demminer Straße übernehmen soll, die Räume ehemaliger Lebensmittelmärkte in der Anklamer Straße zwischenzeitlich anders genutzt werden und hier weiter keine geeigneten Flächen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung stehen, gibt es keine Standortalternativen.

Mit der Revitalisierung des ungenutzten Standortes durch einen neuen Verbrauchermarkt und einen Fachmarkt kann die Versorgungslücke an einem integrierten Standort wieder geschlossen werden.

Die Obergrenze der Verkaufsfläche von 1.920 m² für den Verbrauchermarkt bewegt sich im Rahmen der für Anklam nachhaltigen tragfähigen Verkaufsfläche und entspricht den aktuellen Flächenanforderungen an einen modernen Nahversorger.

Laut Einzelhandelsgutachten 3. Fortschreibung Entwurf vom August 2021 wird weiterhin ausgeführt, dass „sich in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel und Einrichtungsgegenstände, Drogerieartikel Entwicklungsbedarfe zeigen.

Diese Angebotsformen sind durch flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich im Hauptgeschäftszentrum keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben.

Neuansiedlungen könnten in einem Branchenmix mit einem großen Verbrauchermarkt erfolgen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und mittelzentral bedeutsame Angebotsstandorte zu stärken.“

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Demminer Straße ein Haltepunkt des ÖPNV befindet, sind beide Märkte auch für Einwohner des Umlandes gut erreichbar.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in dieser Größenordnung und die eines Fachmarktes wirkungsanalytisch auf die Verträglichkeit mit den umgebenden Zentralbereichen geprüft.

Es wird nicht erwartet, dass ein Zielkonflikt mit den raumordnerischen Vorgaben vorliegt.

- Ziel 4 mit Aussagen zu Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- trifft hier nicht zu, da Nahversorger zentrenrelevante Kernsortimente führen.
- Ziel 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.
 - Die Stadt Anklam richtet ihre Einzelhandelsentwicklung nach dem Einzelhandelskonzept 3. Fortschreibung– Entwurf aus.
Dahingehend entwickelt sich das Vorhaben auf der Grundlage eines kommunalen Konzeptes. Das Ziel 5 ist somit erfüllt.“

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010

Die im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern folgenden verankerten raumordnerischen Ziele des Programmpunktes 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern vom August 2010 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.

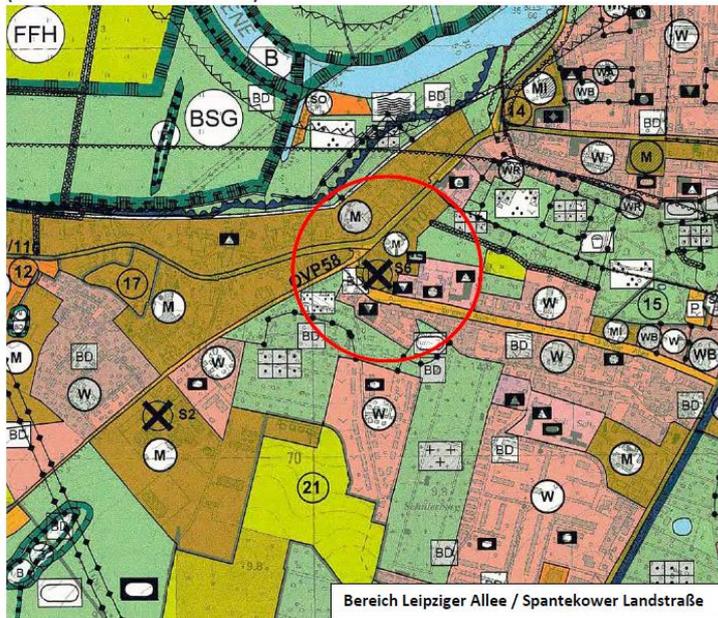
(2) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

5.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Anklam besitzt einen Flächennutzungsplan rechtswirksam seit dem 20.07.2005.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischter Baufläche mit der Kennzeichnung einer Altlastenfläche dar. Somit entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam, 1. Änderung
(rechtswirksam seit 20.07.2005)



Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan neu als Sondergebiet– großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 BauNVO dargestellt.

6.0 AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG

6.1 Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee befindet sich im Südwesten der Stadt am Rande der Kreuzungspunkten der Leipziger Allee mit der Demminer Straße im Nordosten und mit der Spantekower Straße im Südwesten. Der Standort liegt unmittelbar südöstlich angrenzend an den Kreisverkehr der Kreuzung der Demminer Straße mit der Leipziger Allee zwischen beiden Straßen.

Das bebaute ungenutzte Plangebiet liegt integriert in einer dicht bebauten umgebenden Stadtstruktur bestehend aus den Gemeinbedarfseinrichtungen: Musikschule, Landratsamt, Gymnasium im Osten entlang der Nordseite der Leipziger Allee, dem Theater Anklam und Wohnbebauung im Süden der Leipziger Allee und gemischten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen im Nordosten und Nordwesten entlang der Demminer Straße.

Das Plangebiet ist durch die städtischen Hauptstraßen, die aus Richtungen Innenstadt und Südstadt kommen und weiter in Richtung Westen die Verbindung in das Umland in Richtung Demmin und Spantekow herstellen, verkehrlich gut erschlossen. In der Demminer Straße und Leipziger Allee verkehren innerörtliche und regionale Buslinien mit Haltepunkten. Fußläufig ist das Gebiet über Gehwege entlang der Straßen erreichbar.

Für die geplante Bebauung werden sämtliche bauliche Anlagen abgebrochen.

6.2 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

6.2.1 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches neigt sich von Südosten in Richtung Nordwesten um ca. 2 m. Es liegt im Südosten im Bereich der Leipziger Allee bei Höhen von 4,63 m NHN, im Nordwesten im Bereich der Demminer Straße bei Höhen von 2,51 m über NHN, im Nordosten treten Höhen um 2,93 m NHN und im Südwesten um 4,42 m NHN auf.

6.2.2 Baugrund/Grundwasser

Da im gesamten Plangebiet Gebäude stehen, wird davon ausgegangen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt und Natur zwischen 2 und 3 m. Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

6.2.3 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das ehemals von der Waagenbau Anklam GmbH genutzte Gelände mit den Werkstätten, Hallen und Lagern sowie das ehemalige Wohnhaus an der Leipziger Allee stehen leer und sind seit Jahren dem Verfall preisgegeben. Von 11.634 m² Fläche der Waagenbau GmbH sind 10.344 m² versiegelt. Nur ca. 1290 m² (11% der Fläche) sind unversiegelt.

Alle baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden ohne Ersatz oder Verlagerung beseitigt.

Der Lage der Zufahrt in das ehemalige Fabrikgelände bleibt erhalten und wird zur Erschließung des Sondergebietes hergerichtet.

Im Süden, Westen und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die gemeinsamen Rad- und Gehwege der Verkehrsflächen der Straßenräume Leipziger Allee und Demminer Straße an. Das Wohngrundstück Leipziger Allee 30 mit dem zweigeschossigen Wohnhaus und den Nebengebäuden wird dreiseitig vom Plangebiet umschlossen.

Im Norden grenzen die Wohngrundstücke Demminer Straße 62 (Flurstück 1/4 und das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 1/3 der Flur 18 und der Garten des Wohngrundstückes Demminer Straße 63, Flurstück 19/2, Flur 22 an das Plangebiet an.

Die Nutzungen im Osten sind geprägt durch die Nutzungen der Musikschule und durch die Turnhalle des Lilienthal- Gymnasiums. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Baudenkmale.

6.2.4 Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V/ Abbruch und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. Nr. B1- 2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee stehen 20 gesetzlich geschützte Bäume, davon können 19 geschützte Bäume aufgrund der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Anklam vom 26.04.2001 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Anklam. Es werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 Zentimetern (gemessen in ein Meter Höhe vom Erdboden) als geschützte Landschaftsbestandteile unter besonderen Schutz gestellt.

6.2.4.1 Bestimmungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang, dem Vitalitätszustand und der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktion des geschützten Baumes. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

Bei 50 bis 100 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu zwei Ersatzbäume,

bei über 100 bis 150 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu drei Ersatzbäume zu pflanzen.

bei über 150 bis 200 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu vier Ersatzbäume,

bei über 200 Zentimeter Stammumfang des abzunehmenden Baumes sind bis zu fünf Ersatzbäume zu pflanzen.

Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 10 Zentimeter betragen.

Tabelle 3: Erfassung der **geschützten Bäume** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B1-2020 „Einkaufszentrum REM-Anklam“ und Ersatz bei Abbruch

Nr.	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang cm	Art Trivialname	Anzahl	Ersatz laut Baumschutz-kompensationserlass	Ersatz
1	20	62	Ahorn	1	1:2	-
2	30	94,2	Walnuss	1	1:2	2
3	35	110	Ahorn	1	1:3	3
4	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
5	20	62	Ahorn	1	1:1	2
6	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
7	2 x 20	62	Ahorn	1	1:2	2
8	45	141	Ahorn	1	1:3	3
9	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
10	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2

11	50	157	Linde	1	1:4	4
12	40	125	Ahorn	1	1:3	3
13	80	251	Linde	1	1:5	5
14	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
15	4 x 20	62	Ahorn	1	1:2	2
16	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
17	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
18	30	94,2	Ahorn	1	1:2	2
19	25	78,5	Ahorn	1	1:2	2
20	40	125	Ahorn	1	1:2	2
Gesamt 20 ge- schützte Bäume				Abbruch von 19 ge- schützten Bäume		Ersatz von 46 Bäu- men

Für die abzubrechenden 19 geschützten Bäume sind 46 Bäume neu zu pflanzen. Diese Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware zu verwenden.

Innerhalb der Ortslagen kann die Hansestadt Anklam die Ersatzpflanzung mit nichtheimischen Laubgehölzen anerkennen. Die Verpflichtung zur Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen auf fremden Grundstücken setzen die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Pflanzung und Pflege voraus.

Der Antragsteller kann die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung durch die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages an die Stadt Anklam abwenden, wenn die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück nicht möglich ist oder in absehbarer Zeit wieder zu einem Ausnahme- oder Befreiungstatbestand führen würde. In diesem Fall setzt der Bürgermeister die Geldleistung entsprechend der zu fordernden Ausgleichs- und Ersatzpflanzung fest. Das gilt auch, wenn der Antragsteller seine Verpflichtung nach Abs. 2 und 3 nicht erfüllt. Bei der Bemessung des Geldbetrages werden die Beschaffungskosten der Ersatzpflanzungen und eine Pflanz-, Pflege- und Grunderwerbskostenpauschale in Höhe von 35 % der Nettoerwerbskosten berücksichtigt.

6.2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 6/1 der Flur 18 der Gemarkung Anklam das Baudenkmal Wohnhaus Leipziger Allee 29.

Es steht bereits seit Jahren ungenutzt leer. Auch das Vermauern der straßenseitigen Fenster konnte den Verfall des Gebäudes im Innern und auf der Hofseite nicht aufhalten.

Für eine Nutzung im Zusammenhang mit den Märkten ist dieses Gebäude ungeeignet und somit der Abbruch geplant. Nach einer Standortberatung am 23.08.2021 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde durch den Eigentümer ein Antrag auf Prüfung des Denkmalwertes beim Landkreis Vorpommern-Greifswald eingereicht. Der Antrag wurde vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege geprüft. Einer Standortbesichtigung am 18.11.2021 durch

das Landesamt ergab, dass auf Grund des schlechten Zustands des Gebäudes der Denkmalstatus aufgehoben und einem Abbruch stattgegeben wird. Im Plan erfolgt somit keine nachrichtliche Übernahme.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

In östlicher Nachbarschaft stehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Baudenkmale Leipziger Allee 27, ehemalige Präparandenanstalt und die hofseitige Turnhalle des Lilienthalgymnasiums.

Frühzeitig auf einer Standortberatung am 23.08.2021 wurden mit Vertretern der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, der Stadt Anklam, dem Planungsbüro und dem Vorhabenträger der Vorentwurf beraten und die folgenden bei der Planung zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belange abgestimmt:

- Gegen die Fortsetzung der straßenseitigen Bauflucht des Baudenkmals Leipziger Allee 27 für das zur Straßenseite Leipziger Allee gerichtete neue Baufeld bestehen keine Bedenken.
- Der Abstand des neuen Baufeldes zum benachbarten Denkmal Leipziger Allee 27 muss mindestens 10 m betragen.
- Bezüglich des Abstandes des neuen Baufeldes zum hofseitigen Baudenkmal „Turnhalle des Lilienthalgymnasiums“ bestehen keine denkmalpflegerischen Forderungen.

Diese Belange wurden bei der Planung berücksichtigt.

6.2.6 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Anklam ist am Standort Bebauungsplanes, auf der Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der WBA-Waagenbau Anklam GmbH, Leipziger Allee 28-30 eine Altlast gekennzeichnet.

Zur Untersuchung der Belastung des Standortes auf Altlasten wurden durch die S. I.G._ DR.-ING.STEFFEN GmbH orientierende Bodenuntersuchungen vom 02.10.2013 auf dem ehemaligen Betriebsgelände durchgeführt.

In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass das Areal einer jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung unterlag. Da sich insbesondere durch frühere Fertigungsprozesse (z.B. Galvanik) bzw. den Einsatz und die Lagerung umweltrelevanter Stoffe (z.B. Säuren, Öle, Farben, Salze etc.) sowie illegale Abfallablagerungen nach Stilllegung des Betriebes mögliche Beeinträchtigungen des Bodens und u.U. Grund- bzw. Oberflächenwasser nicht ausschließen lassen, steht der Standort entsprechend einem Schreiben vom Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 03.07.2013 potenziell unter Altlastenverdacht.

Die orientierenden Untersuchungen ergaben, dass im Bereich der Bohrpunkte unter den versiegelten kontaminierten Flächen, die darunter anstehenden Sedimente weitgehend unauffällig sind und nicht auf Schadstoffeinträgen hinweisen.

Die organoleptische Einschätzung bestätigte sich in den insgesamt unkritischen Laborergebnissen. Die Gehalte der untersuchten Parameter unterschreiten die Prüfwerte gemäß BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. liegen unterhalb der Bestimmungsgrenze.

Da es sich bei den orientierenden Erkundungen lediglich um Aufschlüsse handelt, deren Aussagekraft sich zunächst auf den unmittelbaren Untersuchungsgegenstand beschränkt, ist unter Berücksichtigung der Größe der Fläche, der langjährigen industriellen Vornutzung sowie der durch die nahezu vollständigen Versiegelungen bzw. Bebauung eingeschränkten Zugänglichkeit bzw. Bohrfreiheit die Übertragung der Ergebnisse der Untersuchungen sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung begrenzt.

Dennoch deuten die Feld- und Laborerkundungen darauf hin, dass sich die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der früheren Produktions- und Lagerflächen primär auf die oberste Betonschicht beschränken und die innerhalb der Versiegelung vorhandenen Sperrschichten den Stoffeintrag unterbunden haben.

In Anbetracht der diversen Ablagerungen von Produktionsrückständen und sonstigen z.T. gefährlichen Abfällen sowie der zumindest visuell angetroffenen Bausubstanzbelastungen empfiehlt das Gutachten im Vorfeld von baulichen bzw. Nutzungsänderungen ein Schadstoffkataster zu erstellen.

Rück- bzw. Tiefbauarbeiten sind generell unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen sind. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

6.2.7 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen auszuschließen, ist eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

6.2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen (Telefonkabel, Elektrokabel, Regen- und Abwasserleitungen werden abgebrochen und wenn notwendig, wie bei der Abwasserleitung neu verlegt.

Die Lage dieser abzubrechenden und umzuverlegenden Abwasserleitung wird im Plan ohne Normcharakter dargestellt.

7.0 INHALT DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (großer Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.920 m² mit angeschlossener Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café) mit einer Grundfläche von maximal 80 m², sowie für die Errichtung eines noch zu bestimmenden Fachmarktes (Non-Food Markt) mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und den dazugehörigen 116 Stellplätze.

Zwei Baufelder bestimmen die Standorte der Märkte.

Zurückgesetzt zur Demminer Straße kann ein etwas über 50 m langes für den großflächigen Verbrauchermarkt entstehen.

Der Fachmarkt ist südlich davon und im Anschluss an die Musikschule im Bereich der Leipziger Allee geplant. Beide Gebäude können in einer Höhe von bis zu maximal 7,90 m errichtet werden.

Maximal 8 m hohe Werbepylone sind den Zufahrtsbereichen zu den Märkten zugeordnet.

Angepasst an die Ortstypik in der Leipziger Allee erhalten die Gebäude straßensichtig eine teilweise rotbunte Klinkerfassade.

Die Stellplatzflächen für ca. 113 entlang der Leipziger Allee und der Demminer Straße werden mit einer mindestens 50 cm hohen rotbunten Klinkermauer umgeben.

Zur Gestaltung der angrenzenden Straßenräume und der Stellplatzfläche werden auch als Ersatz für die abzubrechenden 19 Bäume 46 mittelkronige Ahornbäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu den Stellplätzen, wie auch die Belieferung der Märkte ist über die Errichtung neuer Zufahrten im Süden ausgehend von der Leipziger Allee gegenüber der Zufahrt zur Straße Am Bock und im Nordwesten über den Kreisell / Demminer Straße gesichert.

Fußläufig und für Radfahrer ist das Plangebiet über die angrenzenden Geh- und Radwege entlang der Leipziger Allee und Demminer Straße erreichbar.

7.2 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung

7.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 4 Nr.2 und 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Sicherung der wohnungsnahen modernen und marktüblichen Versorgung der Bevölkerung in Anklam ist der Neubau einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung notwendig. Für die Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es dient insbesondere der Unterbringung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.920 m². Zulässig ist weiterhin eine angeschlossene Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung und dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft (Bäcker und Café mit einer Grundfläche von maximal 80 m² und ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zur Sicherung der Ordnung die für die oben genannten Nutzungen notwendigen Nebenanlagen, die Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und die freistehenden Werbeanlagen nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig. Dazu sind die Standorte der Stellplätze, der Nebenanlagen und der Werbeanlagen im Plan bestimmt. Zulässig sind im gesamten Sondergebiet auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie z.B. Wärmepumpe; Rückkühler.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Gebäudeoberkante, bezogen auf Normalhöhennull und durch die Grundflächenzahl definiert und orientiert sich dabei an dem für die Märkte notwendigen Bedarf.

Aufgrund der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit dem Baufeld wird auch auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet.

7.2.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt § 18 BauNVO

Als Maß der Nutzung werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 mit 11,50 m über NHN festgesetzt. Damit ist unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes die Errichtung von ca. 6,90 bis 7,90 m hohen Baukörpern möglich. Damit unterschreiten die geplanten Gebäude die Höhen von Gebäuden in der Umgebung

- Musikschule: Traufhöhe 9,80 m ü NHN, Firsthöhe 17,55 m ü NHN,

- Wohnhaus Demminer Straße 62: Traufhöhe 8,60 m ü NHN, Firsthöhe 12,40 m ü NHN.
Somit orientieren sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an der Höhe der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe als Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Ortsbild noch mit prägende Bauteil (z.B. Attika). Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um 1,00 m überschreiten. Die maximalen Höhen der beiden Werbeanlagen werden ebenfalls im Meter ab Bezugspunkt festgesetzt. Damit sind ab Gelände maximal 8,00 m hohe Werbeanlagen zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen sind Meter über NHN Im DHHN 2016.

7.2.2.2 Zulässige Grundfläche - § 19 BauGB

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Durch die Eigenart des Sondergebietes, die durch die Gebäude für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und dem Fachmarkt und deren Verkehrsflächen geprägt ist, in Verbindung mit den beengten Verhältnissen des innerstädtischen Standortes, wird aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgelegt. Diese Grundflächenzahl übersteigt die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze der baulichen Nutzung von 0,8. Die Versiegelung im Bestand beträgt jedoch bereits 89 %.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist aus städtebaulicher Sicht notwendig. Sie berücksichtigt neben der Versiegelung durch die Baukörper der Märkte und den dazugehörigen gehörenden Verkehrs- und Nebenanlagen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da durch das geplante Vorhaben ein städtebaulicher Missstand, der durch den Leerstand in dem Gebäude und den ungenutzten ungeordneten Flächen besteht, beseitigt wird. Der Versiegelungsgrad auf der Fläche vergrößert sich nur geringfügig um 0,01%. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet.

Die Einhaltung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wäre nur durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe möglich. Dies würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, was nicht dem Entwicklungsziel des Planes entspricht und damit keine Alternative darstellt.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 12 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 22 BauNVO

Die Errichtung des Verbrauchermarktes in der notwendigen, marktüblichen Größe ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise, die eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, möglich.

Die Standorte der Gebäude des Verbrauchermarktes und des Fachmarktes werden durch ausreichend große durch Baugrenzen bestimmte Baufelder festgelegt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können die befahrbaren Flächen, Stellplätze, Ladezonen und Nebenanlagen, Stützmauern, aber auch die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird die Lage der zu den Märkten gehörenden Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Plan durch eine Umgrenzung der entsprechenden Flächen festgesetzt. Dies schließt nicht aus, dass auch innerhalb der Baufelder, wenn notwendig, Stellplätze errichtet werden können.

7.4 Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Als Ersatz für den Abbruch von 19 nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Anklam vom 26.04.2001 und zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes sind durch den Grundstückseigentümer 46 Laubbäume der Art *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (Spitzahorn) innerhalb des Plangebietes zu pflanzen (Qualität: HST, STU 10 cm). Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

Ein geschützter Baum (Ahorn) an der Leipziger Allee bleibt bestehen. Bei Abgang ist dieser zu ersetzen.

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz der Arten

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz der Natur. Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen, sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die folgenden aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung werden festgesetzt.

7.4.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten sind die Abrissarbeiten und eine weitere Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Damit ist eine Bauzeitbeschränkung grundsätzlich von Anfang Oktober bis Ende Februar anzusetzen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung die abzureißenden Gebäude vor Abriss auf Brutvögel untersucht. Werden bei dieser erneuten Kontrolle keine Brutvögel und ihre Nester festgestellt, kann im kontrollierten Bereich mit den Abrissarbeiten begonnen werden. Gebäude die bereits so baufällig sind, dass eine Begehung nicht mehr möglich ist sind davon ausgenommen, da hier nicht mit ausreichender Sicherheit ein Vorhandensein von brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann.

V 2: Fledermäuse Gebäudeabriss

Der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Februar erfolgen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen liegen außerhalb des Plangebietes bzw. betreffen die Bauausführung. Sie werden als Hinweise in den Plan übernommen.

V 3: Fledermäuse

V 3.1 Um eine Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse ausschließen, sollte die Baumreihe entlang der Leipziger Allee erhalten bleiben.

Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, die nicht durch die Baumaßnahme betroffen sind, bleiben erhalten.

V3.2 Bei der Planung sollte die Beleuchtung des geplanten Parkplatzes, sowie des Gebäudes so angepasst werden, dass unnötiges Streulicht minimiert wird. So wird verhindert, dass die Beleuchtung zum Tod vieler Insekten führt, die die Hauptnahrungsquelle der Fledermäuse darstellen.

7.4.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG bei tatsächlichem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten umzusetzen bevor durch das Vorhaben zu erwartende Beeinträchtigungen eintreten. In diesem Fall müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen **vor Beginn** der Abrissarbeiten umgesetzt sein.

A 1: Ersatz-Niststätten Brutvögel

Für den Verlust von Niststätten der Mehl- und Rauchschnalbe, sowie die Niststätten der Gebäudebrüter wie Hausrotschnalbe und Haussperling ist ein adäquater Ersatz für sechs Mehl-schnalbennester, drei Rauchschnalbennester, sowie sechs Nischen-/Höhlenbrüternester zu schaffen. Die Ersatznester müssen **vor Beginn der Maßnahme** zur Verfügung stehen.

Da diese vorgezogene Maßnahme durch die Abbrucharbeiten nicht innerhalb des Plangebietes umzusetzen ist, wird der Ersatz außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die konkreten Standorte werden im Laufe des Verfahrens bestimmt.

Da die Maßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt wird folgender Hinweis in den Planaufgenommenen.

Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehl- und Rauchschnalbe, sowie der Gebäudebrüter Hausrotschnalbe und Haussperling sind vor Baubeginn folgende Ersatzquartiere zu errichten.

- 3 Doppelnester „Mehlschnalbennest Nr. 9A“ der Firma Schwegler
- 3 Rauchschnalbennester Einzelnester „Rauchschnalbennest Nr. 10“ der Firma Schwegler
- 6 Nischen-/Höhlenbrüternestkästen „Nischenbrüterhöhle 1N“ der Firma Schwegler

Der Standort der Ersatznester muss mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden. Es muss nachgewiesen werden, dass die Maßnahme die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten adäquat ersetzt. Dafür ist nach Umsetzung der Maßnahme ein zweijähriges Monitoring notwendig.

A 2: Ersatzquartiere Fledermäuse

Es werden bei den Abrissarbeiten Ruhestätten von Fledermäusen zerstört. Dies betrifft die Arten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus. **Eine Ausnahmegenehmigung muss beantragt werden.**

Um den Quartierverlust auszugleichen, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Da diese Maßnahme vorgezogen erfolgen muss, können innerhalb des Plangebietes keine Ersatzquartiere errichtet werden. Hier werden im Laufe des Verfahrens geeignete Standorte außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Da die Maßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt wird folgender Hinweis in den Planaufgenommenen.

Für den Verlust an Fledermausquartieren für die Arten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus sind vor Baubeginn außerhalb des Plangebietes geeignete Ersatzquartiere zu bestimmen. Denkbar wäre eine Schaffung von Quartiermöglichkeiten im Dachbereich von Gebäuden außerhalb. Hier könnten hinter der Attika 2cm Platz geschaffen und raue Hölzer als Halt für die Tiere angebracht werden.

8.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Entsprechend § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden zur harmonischen Gestaltung des Stadtbildes folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Bei den zur Leipziger Allee und Demminer Straße gerichteten Fassaden sind mindestens 1/3 in Klinkersichtmauerwerk der Farbe rotbunt auszuführen.
2. Die Stellplatzflächen sind in den Bereichen entlang der Leipziger Allee und Demminer Straße mit 0,50 m hohen Einfriedungen aus rotbunten Klinkern zu errichten.
3. Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Werbeflyer sind weitere Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes, an dem die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

9.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu den Stellplätzen, wie auch die Belieferung der Märkte ist über die Errichtung neuer Zufahrten im Süden ausgehend von der Leipziger Allee gegenüber der Zufahrt zur Straße Am Bock und im Nordwesten über den Kreisel /Demminer Straße gesichert.

Infolge der neuen Nutzungen entstehen zusätzliche induzierte Verkehre, die über das anliegende Straßennetz Leipziger Allee und den Kreisverkehr Demminer Straße/Leipziger Allee abgewickelt werden müssen.

Zur Sicherstellung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Anlage 3) die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt und einen reibungslosen Verkehrsablauf nachgewiesen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität keine grundsätzlichen Einwände gegen die Umsetzung des Planvorhabens bestehen.

„Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen Leipziger Allee und Demminer Straße sind zwar mit Verkehrsmengen von 600-700 Kfz/h im Gesamtquerschnitt während der Spitzenstunde des Prognosenullfalls auf einem mittlerem bis hohem Niveau, können aber durch die Knotenpunktform als Kreisverkehr mit geringen mittleren Wartezeiten und einer sehr guten Qualitätsstufe (QSV A) in der Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Eine zusätzliche Kreisverkehrszufahrt, über die das Plangebiet angeschlossen wird, bewirkt bei vollständiger Umlegung der Quell- und Zielverkehre der geplanten Einzelhandelsmärkte, dass die mittleren Wartezeiten in den bestehenden Zufahrten infolge der zusätzlichen Verkehrsmengen um maximal 2,0s ansteigen. Die sehr gute Qualitätsstufe QSV A kann dabei aufrechterhalten werden und der Kreisverkehr mit 32m Außendurchmesser weist danach immer noch große Reserven auf, weitere Verkehrsmengen aufzunehmen. Die zusätzliche Kreisverkehrszufahrt lässt sich dabei aus konstruktiver und geometrischer Sicht in die bestehende Kreisverkehrsanlage einbinden und kann direkt aus allen bereits vorhandenen Zufahrten angefahren werden. Der Verzicht auf einen Fahrbahnteiler in der Zufahrt zum Plangebiet begünstigt dabei die Befahrbarkeit für Großfahrzeuge und ist angesichts der sichtlich geringeren Verkehrsbelastung in dieser Zufahrt, die in der Spitzenstunde infolge des Quell und Zielverkehrs etwas unter 400 Kfz/h liegt, noch als verträglich einzustufen.

Infolge der auf dem Plangebiet und im Kreisverkehr geringeren Fahrgeschwindigkeiten sind gemäß der Einsatzbereiche von Überquerungsanlagen für zu Fußgehende der RASSt06 (Bild 77, S. 88) keine baulichen Maßnahmen zur Querung der Fußverkehre erforderlich. Obwohl ein Fahrbahnteiler den Betrieb an Kreisverkehren begünstigt, dem Querverkehr zu Gute kommt und den Regelfall darstellt, wird der Verzicht auf eine Verkehrsinsel an dieser Grundstückszufahrt als günstiger eingeschätzt, um den Aufwand der Umbaumaßnahmen am Kreisverkehr möglichst gering zu halten und die direkte Anfahrbarkeit für Großfahrzeuge zu ermöglichen.

Die Anbindung des Plangebietes über den Kreisverkehr wird aus verkehrstechnischer und –sicherheitstechnischer Sicht als gute Lösung angesehen, die ein flexibles Erreichen und Verlassen des Plangebiets aus und in alle Richtungen ermöglicht.

An der zweiten Zufahrt an der Einmündung Leipziger Allee/Am Bock ist im Gesamtquerschnitt die prognostizierte Spitzenstundenbelastung des Prognosenullfalls etwas geringer als im unmittelbaren Umfeld des Kreisverkehrsplatzes und weist hier im Gesamtquerschnitt ca. 500 Kfz/h auf. Es wird damit gemäß Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) an der Einmündung eine sehr gute Verkehrsqualität erzielt. Die mittlere Wartezeit des maßgebenden Linksabbiegers liegt im Prognosenullfall mit 8s unter 10s und erreicht damit die QSV A.

In einem Szenario, dass der gesamte Quell- und Zielverkehr der geplanten Nutzungen über diese Zufahrt abgewickelt werden würde, führt infolge der sichtlich erhöhten Verkehrsbelastung am Knoten zum Verlust einer Qualitätsstufe. Die mittleren Wartezeiten des maßgebenden Linkseinbieger steigen um mehr als 10s an und erzielen damit mit einer Wartezeit von 18,4s die QSV B. Es handelt sich hierbei immer noch um eine gute Verkehrsqualität, dennoch werden die Wartezeiten mehr von den Wartepflichtigen wahrgenommen als das bei direkter Anbindung über den Kreisverkehr zu verzeichnen ist.

Im Szenario, dass Quell- und Zielverkehre über den Kreisverkehr angebunden werden, ergibt sich zwar auch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Leipziger Allee, die sich auf die

mittleren Wartezeiten aus der Einmündung „Am Bock“ auswirkt. Der Anstieg beträgt hier allerdings weniger als 2,0s, wodurch die mittlere Wartezeit gerade noch unter 10s verbleibt und die QSV A erhalten werden kann.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Anbindung an der Leipziger Allee ebenfalls umsetzbar.

Infolge dessen, dass sich die Zufahrt in Kurveninnenlage befindet, ergeben sich jedoch schlechte Randbedingungen für die Sicht auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmenden der Leipziger Allee.

Die einzuhaltenden Sichtdreiecke bei Tempo 50 gehen zum Teil nach hinten, wodurch in beiden Richtungen mehrere Hindernisse im Sichtfeld stehen. Östlich der Zufahrt befinden sich ein Parkstreifen und mehrere Bäume im Sichtfeld, die die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge nahezu vollständig unterbinden.

Die durchgeführte Schleppkurvenprüfung an dieser Zufahrt zeigt zudem auf, dass aufgrund der dicht an der Zufahrt stehenden Bäume und des westlich gelegenen Fahrbahnteilers keine Befahrbarkeit für Großfahrzeuge bei der Ausfahrt vom Plangebiet auf die westlich liegende Leipziger Allee möglich ist.

Infolge des eingeschränkten Sichtfeldes und der fehlenden Befahrbarkeit kann eine Ausfahrt auf die Leipziger Allee ohne zusätzliche Maßnahmen an dieser Stelle nicht empfohlen werden.

Es wird vorgeschlagen, dass die Anbindung ausschließlich als Zufahrt zum Plangebiet fungiert und die Ausfahrt mittels Verkehrszeichens Z 267 als unechte Einbahnstraße unterbunden wird.

Obwohl das Abbiegen von der Leipziger Allee auf das Plangebiet für Großfahrzeuge mit entsprechendem Ausholen möglich sein wird, wird mit Blick auf die in Anspruch zu nehmenden Flächen angeraten, den Lieferverkehr vollständig über die Kreisverkehrs-anbindung abzuwickeln.

Die zweite Zufahrt sollte nur im Ausnahmefall von Lkw-Führenden benutzt werden, wenn sie die Anfahrt über den Kreisverkehr nicht erkannt haben und fälschlicherweise auf die Leipziger Allee abgebogen sind. Hierbei ist Voraussetzung, dass sie dann auf dem Gelände des Plangebietes ihren Weg fortsetzen können und auch die Laderampe erreichen. Eine Überprüfung und Bewertung der inneren Erschließung und der Befahrbarkeit innerhalb des Plangebietes war nicht Bestandteil der Untersuchung. Es wird aber die Möglichkeit gesehen, dass der Lkw als allerletzte Möglichkeit über das Plangebiet zurück zum Kreisverkehr gelangen und an diesem dann wenden kann, um dann die angedachte Anfahrt zur Laderampe zu vollziehen.

Im Rahmen der Schulwegsicherung der in der Nachbarschaft des Plangebiets liegenden Schule sollte aber in Erwägung gezogen werden, den Kreisverkehrsplatz mit Fußgängerüberwegen zu ergänzen, um hier eine klare Bevorrechtigung der zu Fußgehenden und damit auch der Schulkinder zu erwirken.“

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen bestätigen die Festsetzungen der baulichen Zu- und Einfahrtbereiche.

Weitere in den Untersuchungen vorgeschlagene Maßnahmen betreffen nicht die Bauleitplanung.

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es ist vom Störgrad einem Mischgebiet zuzuordnen.

Von den Nutzungen im Plangebiet, der geplanten Einkaufseinrichtungen, einschließlich der Stellplätze treten Schallimmissionen auf, die auf die benachbarten Nutzungen einwirken.

Bei der zu betrachtenden schützenswerten Nachbarschaft handelt es sich, von der tatsächlichen Nutzung her um eine Mischung verschiedener Nutzungen, wo neben Wohngebäuden auch gewerbliche Einrichtungen (z.T. brachliegend wie der Waagenbau selbst), Einzelhandel, Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Verwaltung Landkreis, Fritz-Reuter-Ensemble/Musikschule) und das Theater Anklam bzw. die Vorpommersche Landesbühne zu finden sind. Aus diesem Grunde wird ein Schutzanspruch der Nachbarschaft wie bei einem Mischgebiet als sachgerecht angesehen.

Einwirkungen durch Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden durch die Planung nicht erwartet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Prüfung der Schallimmissionen ausgehend von den geplanten Nutzungen im Plangebiet nach TA-Lärm in der Nachbarschaft durchgeführt.

Als Bewertungsmaßstab für die Schallimmissionsprognose ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend, die bezüglich Gewerbelärm wiederum auf die TA-Lärm verweist. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 1:1 den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen und in der folgenden Genehmigungsplanung ohnehin die TA-Lärm anzuwenden ist, wird im weiteren auf die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Bezug genommen.

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm - heranzuziehen. Sie bilden die Grundlage, um im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen eine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung zu erkennen und die Einwirkung von Lärm auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden

lfd. Nr.	Gebietsnutzung nach Baunutzungsverordnung	Immissionsrichtwerte	
		TAG	NACHT
		dB(A)	dB(A)
1	2	3	4
d)	in Kern-, Dorf- und Mischgebieten (MK, MD, MI)	60	45
e)	in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)	55	40

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Beurteilungszeiten:

TAG 06:00 – 22:00 Uhr,
 NACHT 22:00 – 06:00 Uhr (ungünstigste Stunde).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die in Tabelle 4 aufgezeigten Immissionsrichtwerte sind zum Schutz der benachbarten Nutzungen einzuhalten.

Die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan B1-2020 der Hansestadt Anklam „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 17219 Ankershagen vom 01.Juli 2021-Anlage 4 untersuchte die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums, einschließlich des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens. Laut Gutachten überschreiten die Immissionen durch den Betrieb des geplanten Einkaufszentrums, gemäß der ausgeführten Prognose, die IRW der TA-Lärm nicht.

Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräte ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder mit entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden. Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern. Es sind an der Grenze des Plangebietes die Immissionswerte für ein Mischgebiet von 60 dB (A) am Tag und 45 dB(A) Nacht einzuhalten.

11.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

11.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.

11.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung. Die Stadt Anklam hat diese Pflicht dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam übertragen. Dieser hält öffentliche Anlagen bereit. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben. Das Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird mit Hilfe einer Sedimentationsanlage nach Reinigung in vorhandene Regenwasserkanäle, wenn notwendig zurückhaltend und gedrosselt eingeleitet und damit aus dem Gebiet herausgeführt.

11.3 Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für eine telekommunikationstechnische Erschließung und somit für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

11.4 Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.ON e.dis AG.

11.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes“ einhalten (EEWärmeG). Das EEWärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien abdecken müssen.

11.6 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/ h (Gewerbeansiedlung) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens des Marktes zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten aus dem öffentlichen Netz vorgesehen.

11.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104, sind bei der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

12.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Gefahrstoffermittlung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die noch vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Der Bauherr hat vor Beginn dieser Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä. und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung §15 (5))

Vor Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Behörde (Tätigkeiten mit Asbest bzw. Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG)anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz

Für den Einsatz der Feuerwehr sind im Zuge des konkreten Bauprojektes:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw.- Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. Feuerwehraufstellflächen sind sicherzustellen.
- Schaffung ordnungsgemäßer Kennzeichnung der Wege, Straßen , Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.).

Wasserwirtschaft

Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben.

Bohrungen für Baugrunderkundungen, Erdwärmennutzung, Brunnen oder Tiefengründungen sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, sofern diese so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaushaltsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und ebenfalls bei o.g. Behörde anzuzeigen.

Tiefbau/ Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG M-V ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst und Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch alle Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

13.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		11.634	m²	100 %
Sondergebiet Einzelhandel		11.634	m²	100 %
GRZ 0,9 davon überbaubare Fläche	10.470,6 m ²			90%
Unversiegelte Fläche	1.163,4 m ²			10%

ANLAGE 1: Artenschutzfachbeitrag – AFB Bauvorhaben B1- „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neunbrandenburg vom 11.11.2021

ANLAGE 2: Fachbeitrag Fledermäuse von Capis Natura -Büro für faunistische Erfassungen,
Tim Kuchenbäcker, Straße des Friedens, 17094 Cölpin

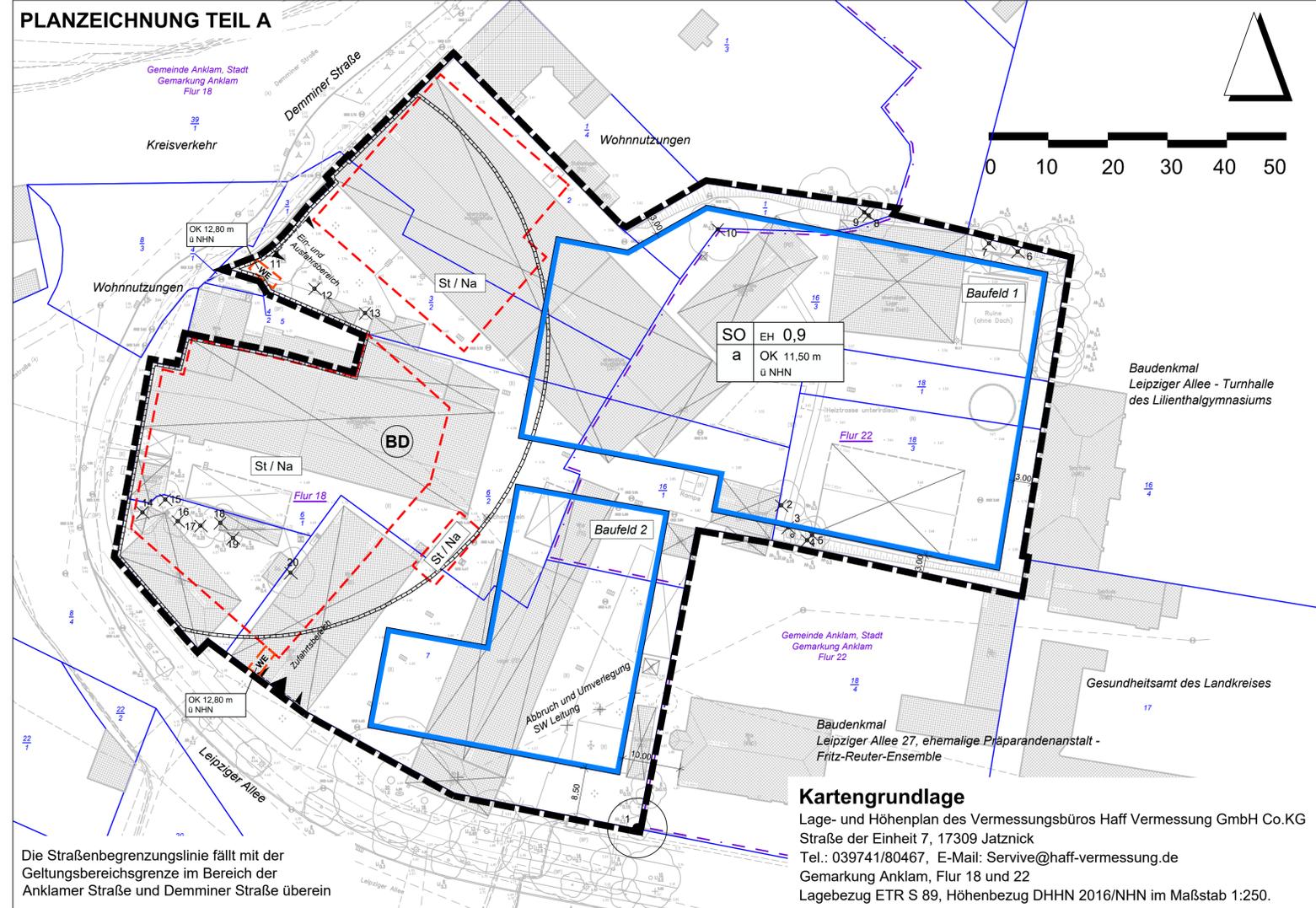
ANLAGE 3: Verkehrstechnische Untersuchungen zur Revitalisierung Industriebrache Waagenbau Anklam GmbH von IPO Unternehmensgruppe GmbH Ingenieurplanung & Organisation, Storchenwiese 7, 17489 Greifswald vom September 2021

ANLAGE 4: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan B1-2020 der Hansestadt Anklam „Einkaufszentrum REM Anklam“ von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Am Nationalpark 10, 7219 Ankershagen vom 01. Juli 2021

HANSESTADT ANKLAM

Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“
Leipziger Allee (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V. mit § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung, sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam vom xx.xx.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Anklamer Straße und Demminer Straße überein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Zweckbestimmung und Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**
 - Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
 - Zulässig sind im Sondergebiet Einzelhandel:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1920 m².
 - ein angeschlossene Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung mit dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von maximal 80 m²
 - ein Non-Food-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²
 - die dazugehörigen Stellplatzanlagen mit den Verkehrsanlagen, sowie
 - Werbepläne, Werbeanlagen
 - Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
 - sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise, durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung, um 1,00 m überschritten werden.
 - Die Errichtung von Werbeanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür vorgesehenen Standorten mit der Bezeichnung WE zulässig.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind im gesamten Gebiet sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Pflanzgebot**

Als Kompensation für die Abbrüche von 19 nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Anklam vom 26.04.2001 und zur Grünordnung sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes 46 Laubbäume z.B. Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn) zu pflanzen, Qualität:HS, STU mindestens 10 cm.

- Maßnahmen zur Vermeidung /Minimierung V 1: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung**

Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten sind die Abrissarbeiten und eine weitere Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig. Damit ist eine Bauzeitenbeschränkung grundsätzlich von Anfang Oktober bis Ende Februar anzusetzen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung die abzubrechenden Gebäude vor Abriss auf Brutvögel untersucht. Werden bei dieser erneuten Kontrolle keine Brutvögel und ihre Nester festgestellt, kann im kontrollierten Bereich mit den Abrissarbeiten begonnen werden. Gebäude, die bereits so baufällig sind, dass eine Begehung nicht mehr möglich ist, sind davon ausgenommen, da hier nicht mit ausreichender Sicherheit ein Vorhandensein von brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann.
V 2: Fledermäuse Gebäudeabriss
Der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Februar erfolgen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 5.1** Mindestens 1/3 der zur Leipziger Allee und Demminer Straße gerichteten Fassaden sind mit einem Klinkersichtmauerwerk Farbe rotbunt auszuführen.
- 5.2** Entlang der Leipziger Allee und der Demminer Straße sind die Stellplatzflächen mit einer 0,50 m hohen Einfriedung aus rotbunten Klinkern zu errichten.
- 5.3** Werbeanlagen- Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Werbeanlagen sind weitere Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes, an dem die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO _{EH}	Sondergebiet Einzelhandel	§ 11 BauNVO
0,9	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
OK 11,50 m über NHN	maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016)	§ 18 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

a	abweichende Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO
—	Baugrenze	§ 22 Abs. 4 BauNVO
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

—	Straßenbegrenzungslinie	
↔	Anschluss der Sondergebietsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche Ein- und Ausfahrt	Zufahrt
 - Sonstige Planzeichen**

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
□	Stellplätze und Nebenanlagen	§ 2 Abs. 2 PlanZV
□	Standort Werbepylon	§ 2 Abs. 2 PlanZV
18,00 m	Bemaßung	§ 2 Abs. 2 PlanZV
 - Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

1	Erhalt eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes mit Nummer	
BD	Bodendenkmal	
 - Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**

▨	Gebäudebestand - Abbruch	Böschung
101	Flurstücksnummer	9,50 Höhenpunkt in Meter über NHN
○	Flurstücksgrenze	Flurgrenze
13	Abbruch geschützter Baum mit Nummer	
- | Nutzungsschablone | Baugebiet | Grundflächenzahl |
|-------------------|-----------|-----------------------|
| | | Höhe baulicher Anlage |

Hinweise

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Teilfläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden bei weiteren Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Bezüglich Altlasten haben Rück- bzw. Tiefbauarbeiten generell unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.
V 3: Fledermäuse
V 3.1 Um eine Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse ausschließen, sollte die Baumreihe entlang der Leipziger Allee erhalten bleiben. Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, die nicht durch die Baumaßnahme betroffen sind, bleiben erhalten.
V 3.2 Bei der Planung sollte die Beleuchtung des geplanten Parkplatzes, sowie des Gebäudes so angepasst werden, dass unnötiges Streulicht minimiert wird.
A 1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)
Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehl- und Rauchschnalbe, sowie der Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling sind vor Baubeginn folgende Ersatzquartiere zu errichten:
 - 3 Doppelnester „Mehlschnalbenest Nr. 9A“ der Firma Schwegler
 - 3 Rauchschnalbenester Einzelnester „Rauchschnalbenest Nr. 10“ der Firma Schwegler
 - 6 Nischen-/Höhlenbrüternistkästen „Nischenbrüternistkästen Nr. 1N“ der Firma SchweglerDer Standort der Ersatznester muss mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden. Es muss nachgewiesen werden, dass die Maßnahme die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten adäquat ersetzt. Dafür ist nach Umsetzung der Maßnahme ein zweijähriges Monitoring notwendig.
A2 Für den Verlust an Fledermausquartieren für die Arten Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus sind vor Baubeginn außerhalb des Plangebietes geeignete Ersatzquartiere zu bestimmen. Denkbar wäre eine Schaffung von Quartiermöglichkeiten im Dachbereich von Gebäuden außerhalb. Hier könnten hinter der Attika 2cm Platz geschaffen und raue Hölzer als Halt für die Tiere angebracht werden.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger und im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am xx.xx.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom xx.xx.2022 gebilligt.
- | | | |
|---------|--------|-------------------|
| Anklam, | Siegel | Der Bürgermeister |
|---------|--------|-------------------|
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am xx.xx.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- | | | |
|---------|--------|---------------------------------|
| Anklam, | Siegel | Öffentlich bestellter Vermesser |
|---------|--------|---------------------------------|
- Die Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“, Leipziger Allee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
- | | | |
|---------|--------|-------------------|
| Anklam, | Siegel | Der Bürgermeister |
|---------|--------|-------------------|
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am xx.xx.2022 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des xx.xx.2022 in Kraft getreten.
- | | | |
|---------|--------|-------------------|
| Anklam, | Siegel | Der Bürgermeister |
|---------|--------|-------------------|

Kreis Vorpommern- Greifswald Hansestadt Anklam



Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“
Leipziger Allee
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)
Entwurf

Datum: November 2021

Maßstab: 1 : 500