

Gemeinde Blowatz

BL/177/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 35 "Erweiterung
Lebensmittelmarkt Kirchdorf", Entwurf vom 04.03.2021

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 09.04.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Blowatz (Vorberatung)	13.04.2021	N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	11.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“, Entwurf vom 04.03.2021 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frist: 17.05.2021

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Anschreiben Stellungnahme (5) (öffentlich)
2	Ausschnitt Plan (öffentlich)
3	Begründung (2) (öffentlich)

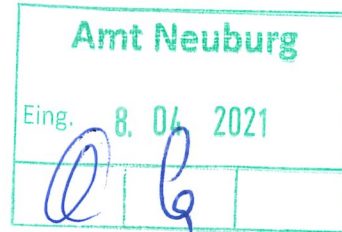


PLANUNGSBÜRO HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Amt Neuburg / Bauamt
Gemeinde Blowatz
Hauptstr. 10a
23974 Neuburg



Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Wismar, den 06.04.2021

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“, Entwurf vom 04.03.2021

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 15.03.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 sowie den Vorentwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat unser Büro gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. In der Anlage übersenden wir Ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 einschließlich der dazugehörigen Begründung und bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 17.05.2021.

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme an unser Büro, Planungsbüro Hufmann, Alter Holzhafen 8, 23966 Wismar, zu senden.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung mit Umweltbelangen dazu in der Zeit **vom 12.04.2021 bis zum 17.05.2021** während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf für jede Person zur Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden können.

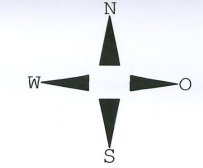
Mit freundlichen Grüßen


i. A. Faber Füllberg

Anlagen



Oertzenhof
Flur 1



Präambel

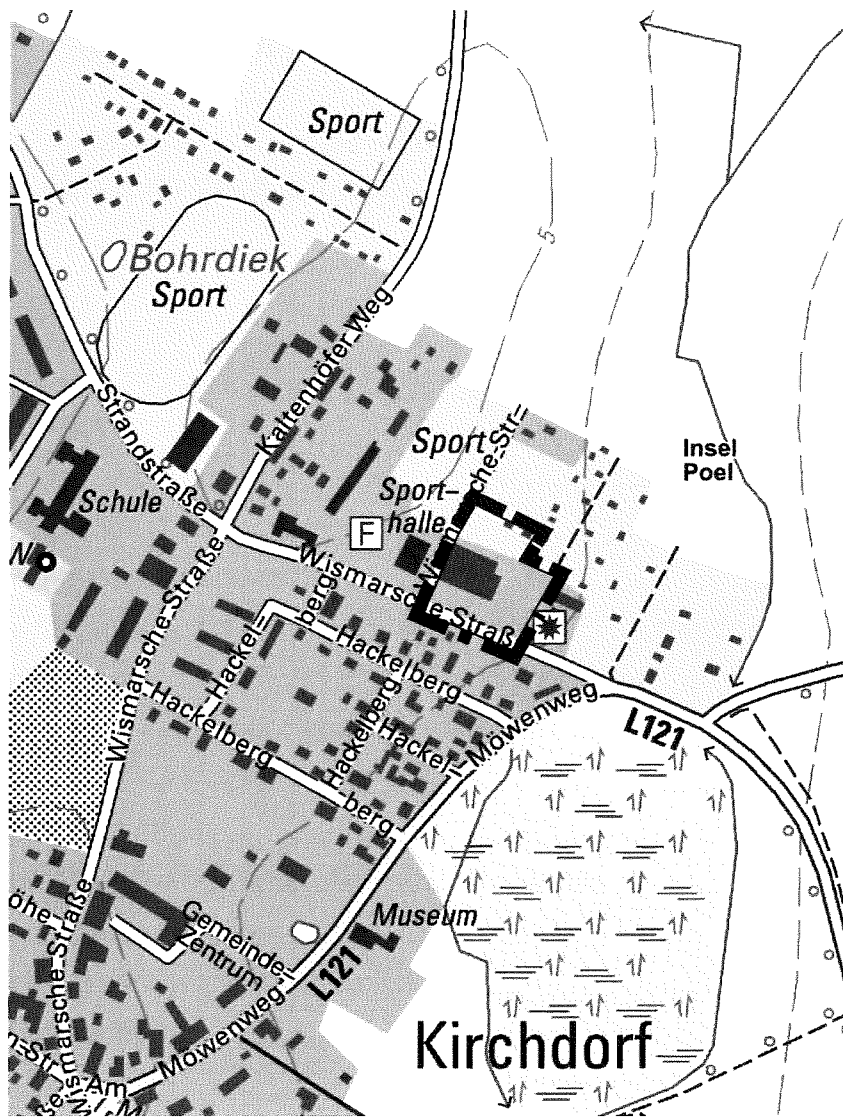
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 19.08.2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 682), wird nach Anhörung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Kirchdorf“, nördlich der „Wismarschen Straße“ gelegen, und die Bebauungspläne Nr. 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller Änderungen.

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Bebauungsplanzahl 215/8 „großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² zuzüglich der Nebenräume (z. B. Lager, Abstellfläche, Pfandannahme), eines Backshops sowie aller Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (z. B. Stellplätze, Abstellfläche) zulässig.
 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf gegenüber der Festsetzung in der Baunutzungsverordnung i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO in dem festgesetzten Sondergebiet SO zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden.
 1.3 Es ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Basis der Aufschüttungen der vorhandenen Geländeoberfläche zu verwenden.
 1.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind die Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylonen, von denen die Höhe der Pylonen über der Geländeoberfläche platzeuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 10,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.
2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind die Errichtung von Werbetafeln mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Die Abstände der Werbetafeln zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände der offenen Bauweise.
3. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Mauerwerk sind mit einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
4. **Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen abzuführen. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 21 und 202 BauGB)
 5.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutzmaßnahmen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwendung zuzuführen.
 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Muttererde ist diese zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbleiben.

SO	a
größtfläch. Einzelhandel	
GRZ 0,6	FH 10,0
DN 0°-25°	SD, FD, PD



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Verbrauchermarkt Kirchdorf“

im Osten der Ortslage Kirchdorf nördlich der Wismarschen Straße gelegen,
umfassend die Flurstücke 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2,
Gemarkung Kirchdorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 04.03.2021

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 12.03.2018 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung Netto-Markt“ beschlossen.

Dem vorausgegangen war der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32, dessen Geltungsbereich die unmittelbar nördlich an den bestehenden Verbrauchermarkt (Netto-Markt) anschließende Fläche und weitere benachbarte Flächen umfasste. Da die Aufstellung dieses Planes aufgehoben und dafür der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt wurde, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben „Erweiterung Netto-Markt“ herauszulösen und einen gesonderten Bebauungsplan hierfür zu erarbeiten. Daraus hat sich der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 35 ergeben, der nun die Fläche des vorhandenen Verbrauchermarktes und das Grundstück für den Erweiterungsbau (ehemals Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32) umfasst.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 35 für diesen ca. 0,6 ha großen Bereich besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes. Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde reagiert damit auf Planungen der Netto Marken-Discount AG & Co. KG, die vorsehen, die Verkaufsflächen zu erweitern. Darüber hinaus ist die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im Plangebiet geplant. Eine Erweiterung des Angebotes der Waren des täglichen Bedarfs stellt ebenfalls ein Ziel des Rahmenplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel aus dem Jahr 2017 dar.

Die bereits vorhandene Verkaufsfläche dieses Marktes von 798 m² wird mit der geplanten Erweiterung die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² fallen in die Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“ und bedürfen in einem Bebauungsplan der Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO. Obwohl aufgrund der unter Punkt 1.3 der Begründung erläuterten Atypik des Vorhabenstandortes die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels auch in einem Mischgebiet (MI) möglich wäre, verfolgt die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis das Ziel, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Im Rahmen der Planung werden neben den naturschutzrechtlichen Aspekten auch Belange des Immissionsschutzes geprüft und dargestellt.

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwidmung eines Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet) erfolgt im Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die gesamte nördlich von Wismar gelegene Insel Poel stellt das Gemeindegebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel dar. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von 37 km² und hat ca. 2 500 Einwohner (Stand 2020). Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Insel und hat 1 009 Einwohner (Stand 2020). Neben dem Hauptort Kirchdorf gibt es 15 Dörfer bzw. Ortsteile. Die Haupterschließungsstraßen der Insel führen durch die Ortslage Kirchdorf in Süd-Nord-Richtung von Wismar nach Am Schwarzen Busch und in Ost-West-Richtung von Vorwerk nach Timmendorf. Die Insel ist über den befahrbaren Poeldamm mit der Landesstraße L 121 an das Festland angebunden.

Die Ortslage Kirchdorf ist der Hauptort der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage an der Wismarschen Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des schon vorhandenen Verbrauchermarktes und eine dahinterliegende, ehemals als Kleingartensiedlung genutzte Fläche, auf der der Markt erweitert werden soll. Die überplanten Flurstücke 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kirchdorf, haben insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch eine zum Teil aufgelassene Kleingartenanlage und eine daran angrenzende Grünfläche, im Osten durch einen Gewerbebetrieb, im Süden durch die „Wismarsche Straße“ und daran anschließende Wohnbebauung sowie im Westen durch eine Sporthalle und eine Grünfläche. Die westlichen und nördlichen Flächen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung. In diesem ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Da diese Ausweisung nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes übereinstimmt, erfolgt im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel eine entsprechende Änderung. Es erfolgt die Umwidmung der Flächen dahingehend, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 682),

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Wismar, Stand Januar 2017, die digitale topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2020 sowie eigene Erhebungen.

Das seit dem 31.08.2011 gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) schreibt Ziele für alle Städte und Gemeinden der Region fest. Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Kirchdorf als Hauptort am nördlichen Rand des Planungsraums Westmecklenburg wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und Oberzentrums Schwerin geführt. Dieser Siedlungsschwerpunkt ist über die Landesstraße L 121 an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die Insel Poel wird als Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft eingestuft. Das Inselterritorium stellt gleichzeitig einen Tourismusschwerpunktraum dar. Die Insel ist an das regional bedeutsame Radroutennetz mit Verbindung an die Europäischen Fernradwege angeschlossen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), Programmsatz 4.3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist i. S. d. LEP M-V kein Zentraler Ort, weshalb die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nach LEP M-V nicht zulässig ist. Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ge-

meinde Ostseebad Insel Poel, Änderungsbereich 7, Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“, fanden aufgrund der Spezifik der Gemeinde Abstimmungen mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (EM M-V) statt. Grundlage für die Abstimmungen bildeten die fachlichen Expertisen der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 2017 und 2019). Im Ergebnis dessen wird von Seiten des EM M-V eingeschätzt, dass der Nahversorgungsstandort „Wismarsche Straße“ atypisch i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist und damit nicht den Regelvorschriften des LEP M-V 2016 Kapitel 4.3.2 unterliegt. Die Erweiterung findet landesplanerische Zustimmung. Obwohl aufgrund der Atypik die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels auch in einem Mischgebiet (MI) möglich wäre, verfolgt die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis das Ziel, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation

Zur Beurteilung der Marktsituation wurden folgende Gutachten durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, erstellt:

- Einzelhandelsgutachten zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Kirchdorf, Insel Poel, 31.05.2017
- Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung, November 2019.

Dem Hauptort der Gemeinde, Kirchdorf, kommt die Aufgabe zu, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Hier sind laut Strategiepapier 10 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2 015 m² und damit der überwiegende Teil der Verkaufsfläche der Insel vorhanden. Als strukturprägende Betriebe sind zwei Lebensmittelmärkte zu nennen. Ein Markt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² befindet sich im Nordosten der Ortslage Kirchdorf, nördlich der „Wismarschen Straße“, und ein weiterer mit über 800 m² Verkaufsfläche im Gebäudekomplex des Gemeindezentrums in Richtung Ortsmitte, der gemäß § 11 BauNVO dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist.

Auszug aus dem Strategiepapier

„Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:

Zur zukunftsorientierten Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung des Hauptortes Kirchdorf sowie der Inselbewohner und der Touristen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt am „Ergänzungsstandort Nahversorgung Wismarsche Straße [entspricht Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35, der Planverfasser]“ zulässig.“

Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele der Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.

Der Verbrauchermarkt nördlich der „Wismarschen Straße“ ist nach ausgiebiger Marktanalyse zu dem Ergebnis gekommen, dass für eine ausreichende zeitgemäße Versorgung das Warensortiment erweitert werden soll. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, Planungsrecht für den Ausbau des bestehenden Standortes zu schaffen und die Versorgung damit dem Bedarf der Bevölkerung der Gemeinde und

der Touristen, die die Insel vor allem in den Sommermonaten besuchen, anzupassen und zu verbessern.

Das Einzelhandelsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des klar definierten Einzugsbereiches (Insellage) nicht von einem Kundenabzug aus angrenzenden Gemeinden ausgegangen werden kann. Auch wurden städtebauliche Effekte durch eine veränderte Wettbewerbssituation für unwahrscheinlich erklärt. Eine Auswirkung auf den Betriebsbestand im Lebensmittelbereich wurde nicht prognostiziert.

1.5 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (SO) im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Planung, Erschließung und für die Ausgleichsmaßnahmen werden privat getragen, so dass die Gemeinde von allen Kosten freigehalten wird.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Kirchdorf an der „Wismarschen Straße“ und wird umgeben von Wohnbebauung, einem Gewerbebetrieb, Kleingärten, Grünflächen, einer Sporthalle und dem Gebäude der Feuerwehr. Im Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von 798 m² und den dazugehörigen 57 Kundenstellplätzen vorhanden. Das Gebäude des Verbrauchermarktes ist ein eingeschossiger Bau mit flachem Satteldach. Das gesamte Grundstück ist bis auf einen maximal 2,0 m breiten Gehölzstreifen zwischen der südlichen Parkplatzfläche und der „Wismarschen Straße“ versiegelt. Die nördlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Grünflächen sollen mit weiteren Bebauungsplänen planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Der bereits vorhandene Verbrauchermarkt im Plangebiet strebt eine Erweiterung an, da die bisherigen Kapazitäten bzgl. der Verkaufsfläche nicht mehr ausreichen. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an Einzelhandelsversorgung. Zudem wird mit der vorgesehenen Modernisierung des Verbrauchermarktes auf veränderte Anforderungen durch die Kunden (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale) reagiert. Die geplante Vergrößerung des Verbrauchermarktes ist somit notwendig für die Sicherung einer zeitgemäßen, verbrauchernahen Versorgung.

Die für die Erweiterung des Verbrauchermarktes vorgesehene Flächen sind aufgelassene Kleingärten, auf denen sich in Resten noch Hausgartenvegetation und Gebäudebestand befinden. Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot des Verbrauchermarktes erweitert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO geplant. Dies ermöglicht den Bau von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².



Blick auf das Plangebiet von der „Wismarschen Straße“, eig. Aufnahme



Blick auf die Erweiterungsfläche des Marktes von Süden, eig. Aufnahme



Blick von Osten auf die Grenze zwischen Markt und Erweiterungsfläche, eig. Aufnahme



Bestehende Zufahrt von der „Wismarschen Straße“, eig. Aufnahme

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits vorhandenen Verbrauchermarktes im Hauptort der Insel Poel, in Kirchdorf, zu schaffen. Dafür wird eine Fläche, nördlich an das jetzige mit dem Gebäude des Marktes einschließlich der Stellplatzflächen bebaut Grundstück angrenzend, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Verbrauchermarkt wird nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von über 800 m² erreichen, die die Einstufung des Marktes als „großflächiger Einzelhandel“ bewirkt. In der Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel führt das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V bzgl. der Art der baulichen Nutzung aus:

„Der Nahversorgungsstandort Wismarsche Straße ist atypisch im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO und unterliegt damit nicht den Regelvorschriften des LEP 2016 Kapitel 4.3.2 und ist somit nicht sondergebietspflichtig.“

In der Abwägung zu o. g. Stellungnahme äußert sich die Gemeinde dahingehend, dass im Einvernehmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgehalten wird.

Daraus schlussfolgernd wird mit dem Bebauungsplan Nr. 35 die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der geplanten Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Aufgrund der gewachsenen örtlichen Strukturen mit einer hohen baulichen Verdichtung und begrenzten Flächen zur Erweiterung ist die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nötig, um das Grundstück sinnvoll baulich nutzen zu können.

In dem SO sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhe auf maximal 10,0 m begrenzt wird. Als Dachform für das Hauptgebäudedach wird entsprechend dem schon vorhandenen Gebäude ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 25° festgesetzt. Für Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 0,3 m zulässig. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. An der westlichen Grenze entspricht die Baugrenze der Außenwand des bestehenden Marktgebäudes und wird in nördliche Richtung für den geplanten Erweiterungsbau und darüber hinaus fortgeführt. Die gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erforderliche Abstandsfläche wird auf der benachbarten Verkehrsfläche des jetzigen Flurstückes 215/19 liegen. An der südlichen Außenwand des bestehenden Marktgebäudes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1,0 m. Auf dem Flurstück 215/6 ist die Baugrenze jeweils 3,0 m von der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze entfernt. Daraus ergibt sich die Fortsetzung der östlichen Baugrenze auf dem Flurstück 215/8. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig sind die Errichtung von Fahnenmasten und Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt.