

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
"Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei"
der Gemeinde Rosenow
nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
Entwurf

Übersicht (Geltungsbereich auf Kataster, unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil

- 1. Angabe der Rechtsgrundlage**
- 2. Das Vorhaben**
- 3. Anwendbarkeit des § 13a BauGB**
- 4. Bestehende gemeindliche Bauleitplanungen**
- 5. Einordnung in übergeordnete Planungen**
- 6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**
- 7. Einzelheiten der Planung**
- 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
- 9. Sicherung der Erschließung**
- 10. Finanzierung**

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
1. 2. Für das durchzuführende Verfahren sind nunmehr folgende Gesetzestexte maßgeblich:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939).

2. Das Vorhaben

- 2.1. Es ist beabsichtigt, die unmittelbar an der Stavenhagener Straße (Bundesstraße 104) nach dem Abriss der alten Molkerei entstandene Freifläche in zentraler Ortslage mit einem Verbrauchermarkt mit 800 qm Verkaufsfläche zu bebauen. Hinzu kommen die entsprechenden Nebenanlagen mit etwa 65 Stellplätzen, Werbepylonen, Fahrradunterstand, Unterstand für Einkaufskörbe und dergleichen mehr.
- 2.2. Dazu wurde bereits ein Bauantrag vorbereitet. Nunmehr war jedoch festzustellen, dass es dem Vorhaben an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung fehlt. Mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Geschoßfläche von 1.100 m² kann im ländlichen Bereich wie in der Gemeinde Rosenow nicht ausgeschlossen werden, dass vom Vorhaben schädliche Umweltauswirkungen ausgehen. Dies gilt es im Verfahren besonders zu beleuchten.

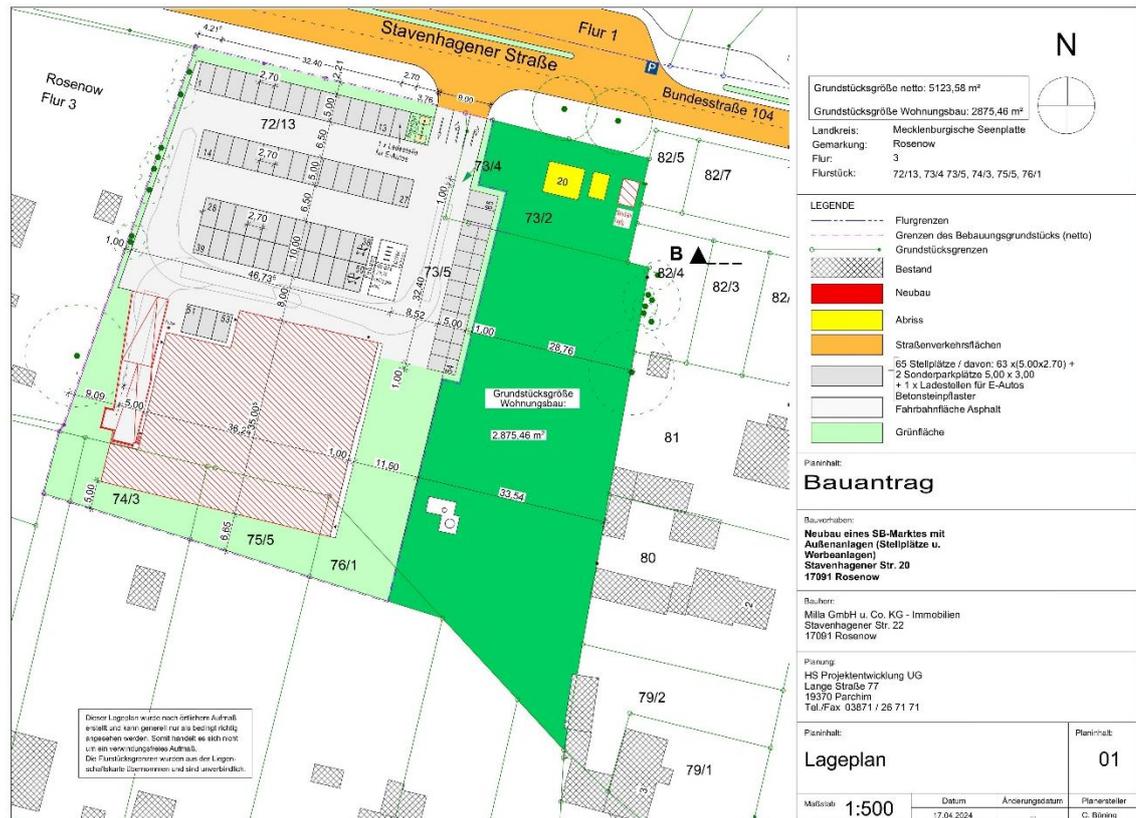


Abb. 1: Lageplan zum Bauvorhaben der Errichtung eines SB-Marktes mit Nebenanlagen

2.3. Schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben, z. B. die Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen. Auswirkungen i. S. einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) überschreiten. So kann die Zunahme des Lärms in einer ruhigen Wohnstraße nur um wenige dB (A) bereits eine „Auswirkung“ sein. Zur Vermeidung derartiger Auswirkungen müssen verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenstellplätze so angeordnet sein, dass Störungen von Wohnbereichen weitgehend ausgeschlossen sind.

2.4. Infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist bzw. das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist, insbesondere Einrichtungen des ÖPNV fehlen. Auswirkungen liegen auch vor, wenn Kapazitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (bspw. Abwasser, Energie, Abfallbeseitigung, Feuerwehr) nicht ausreichend sind.

Im Hinblick auf das Vorhaben in Rosenow ist festzustellen, dass die infrastrukturelle Ausstattung über ausreichende Kapazitäten verfügt und insofern negative Auswirkungen des Vorhabens nicht zu befürchten sind.

2.5. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies wäre z. B. der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

Auch hier kann für das Bauvorhaben in Rosenow festgestellt werden, dass aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zur Bundesstraße 104 solche negativen Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu befürchten sind. Die durchschnittliche Anzahl der Fahrzeuge in 24 Stunden bezogen auf das jeweilige Erhebungsjahr ergibt den DTV (Kfz) gesamt. Dabei ist der Schwerlast-Anteil am täglichen Verkehr gesondert zu ermitteln (im vorliegenden Fall 12,7 % Schwerlastverkehr bei einer täglichen Verkehrsmenge von 4.257 Kfz / 24 Stunden).

Dauerzählstelle: Rosenow

Info: Bei der Erfassungsart "2" umfasst der Schwerverkehr (SV) nur LKW-ähnliche Fahrzeuge. ---: Keine belastbaren Zähldaten.

Allgemeine Angaben			
Name	Rosenow	DTV-Kfz	4.257 Kfz/24 h
Straße	B104	SV-Anteil	12,7 %
Land	Mecklenburg-Vorpommern	Erfassungsart	8+1
BAST-Nr.	1724		
TK-Blatt	2344		

Richtungsbezogene Angaben		
	Richtung 1	Richtung 2
Fernziel	Neubrandenburg	Teterow
Nahziel	Abzweig Neubrandenburg, Abzweig B192	Stavenhagen, Abz. B194 Waren (Müritzt)
DTV-Kfz	2.151 Kfz/24 h	2.106 Kfz/24 h
SV-Kfz	282 Kfz/24 h	259 Kfz/24 h

Abb. 2: DTV 2021, Automatische Zählstelle Rosenow (Quelle: Bundesanstalt für Straßenwesen)

2.6 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und infolgedessen Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen oder in Wohngebieten die ausreichende Versorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem

für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus geht es auch um eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, die durch eine übermäßige Konzentration entsprechender Angebote an einem Standort gefährdet werden kann.

Der in der Ortslage vorhandene Frischemarkt schließt zum Jahresende. Insofern soll der neue SB-Markt diese entstehende Lücke der Versorgung für die Bevölkerung von Rosenow und dem Umland schließen. Hauptaugenmerk bei diesem Markt sind Waren des täglichen Bedarfs und lediglich in Randsortimenten auch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Es entsteht hiermit durch Kaufkraftbindung keine Konkurrenzsituation.

2.7. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Beeinträchtigungen der Funktionen des Hauptzentrums oder auch der Neben- und Nahversorgungszentren einer Gemeinde sowie die Schädigung der Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches. Die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.

Indiz für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann neben dem Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes auch eine Maßnahme der Städtebauförderung sein.

Eine in einem städtebaulichen Konzept vorgesehene Stärkung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs könnte durch die Ansiedlung eines Vorhabens außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs behindert werden und die planmäßige Fortführung gefährden.

Liegt das Einzelhandelsvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, können sich Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche dann ergeben, wenn der zu erwartende Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft des ihm funktional zugeordneten Stadtteils überschreitet.

Aufgrund der geringen Größe von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.100 m² Geschossfläche des Vorhabens in Rosenow sowie der fehlenden Kumulation mit Verkaufseinrichtungen im Bestand bzw. in Planung kann ein zentraler Versorgungsbereich vollständig ausgeschlossen werden.

2.8. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können insbesondere bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein.

Maßgeblich ist, ob sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt bzw. sich dem Landschaftsbild unterordnet, ob es an einem exponierten Standort vorgesehen ist oder als Fremdkörper empfunden wird. Bei größeren Baumassen sind erhöhte Anforderungen an das Bauwerk auch hinsichtlich seines Maßstabs und der nicht zu bebauenden Freiflächen (insbesondere der Stellflächen) zu stellen.

Die in der zentralen Ortslage von Rosenow in Anspruch zu nehmende Freifläche war vormals gewerblich genutzt (Molkerei). Dieser bauliche Bestand dominierte die Gesamtfläche. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben eine Beeinträchtigung der örtlichen Situation verbunden ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ebenfalls komplett auszuschließen.

2.9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein, z. B. Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen, Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude.

Auch hier ist einerseits auf die innerörtliche Lage sowie andererseits auf die gewerbliche Vornutzung zu verweisen. Erst durch Abriss der Altbestandes ist die Freifläche entstanden, die nunmehr im Sinne der Nachnutzung baulich in Anspruch genommen werden soll. Insofern sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu befürchten.

3. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

3. 1. Seitens der Gemeinde Rosenow wird angestrebt, die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei“ auf der Grundlage des § 13a BauGB aufzustellen.
3. 2. Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.

Unter § 13a Abs. 1 BauGB wird diesbezüglich wie folgt ausgeführt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. 3. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 auf einer Fläche von 5.225 qm ein Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel entwickelt werden soll, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm (1,0 ha) beträgt. Damit kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.
- 3.4. Zudem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel) sichergestellt, dass mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 8 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt mehr als 100 oder mit einer Gästezimmerzahl von mehr als 80 bis weniger als 200;

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines SO - Einzelhandel angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Sondergebietes nicht zulässig ist.

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit einer Stellplatzzahl von mehr als 50

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines SO - Einzelhandel angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Sondergebietes nicht zulässig ist.

3. Bau eines Freizeitparks mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines SO - Einzelhandel angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Sondergebietes nicht zulässig ist.

4. Bau eines Parkplatzes mit wenigstens 0,5 ha

Kann ausgeschlossen werden, da im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger (Durchführungsvertrag) sich der Vorhabenträger verpflichtet, auf der Plangebietsfläche einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche zu errichten.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weniger als 2,0 ha groß ist und die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem Sondergebiet nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m².

Kann ausgeschlossen werden, da im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger (Durchführungsvertrag) sich der Vorhabenträger verpflichtet, auf der Plangebietsfläche einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bzw. einer Geschossfläche von 1.100 m² zu errichten.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 5.225 qm gesichert ausgeschlossen ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

4. Bestehende gemeindliche Bauleitplanungen

- 4.1. Die Gemeinde Rosenow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 19.10.1999 rechtswirksam ist.

Dieser beinhaltet die Darstellungen Mischgebiet (MI) für den nördlichen Teilbereich und Kleinsiedlungsgebiet (WS) für den südlichen Teilbereich des Plangebietes.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Rosenow

Damit steht das Vorhaben der Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 800 m² Verkaufsfläche den derzeitigen Darstellungen des F-Planes entgegen. Hier bedürfte es der Darstellung einer Sonderbaufläche / eines Sonstigen Sondergebietes.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Diese Möglichkeit ist in § 13a Abs. 2 unter Nr. 2 BauGB verankert worden.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1.;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3.;
4.

- 4.2. Zusätzlich verfügt die Gemeinde Rosenow am Standort "Alte Molkerei" über einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei"), welcher seit 23.09.2017 in Kraft getreten ist.

Dieser ist ebenfalls als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt worden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans war der Antrag des Flächeneigentümers zur Errichtung einer Servicewohnanlage mit 24 Wohneinheiten. Hintergrund war der steigende Bedarf für das Segment des altengerechten Wohnens im ländlichen Raum in und um Rosenow.

Ziel dieses B-Planes war es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Servicewohnanlage zu schaffen, die Erschließung zu sichern sowie eine städtebauliche Ordnung des ehemals gewerblich genutzten Areals der alten Molkerei herbei zu führen.

Seit dem Inkrafttreten der Satzung wurde im Wesentlichen die Fläche beräumt und damit der städtebauliche Missstand beseitigt. In diesem Zusammenhang sind keine Altlasten angetroffen worden. Die Umsetzung des ursprünglichen, Planungsanlass gebenden Bauvorhabens ist jedoch nicht erfolgt.

GEMEINDE ROSENOW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bebauungsplan Nr.2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

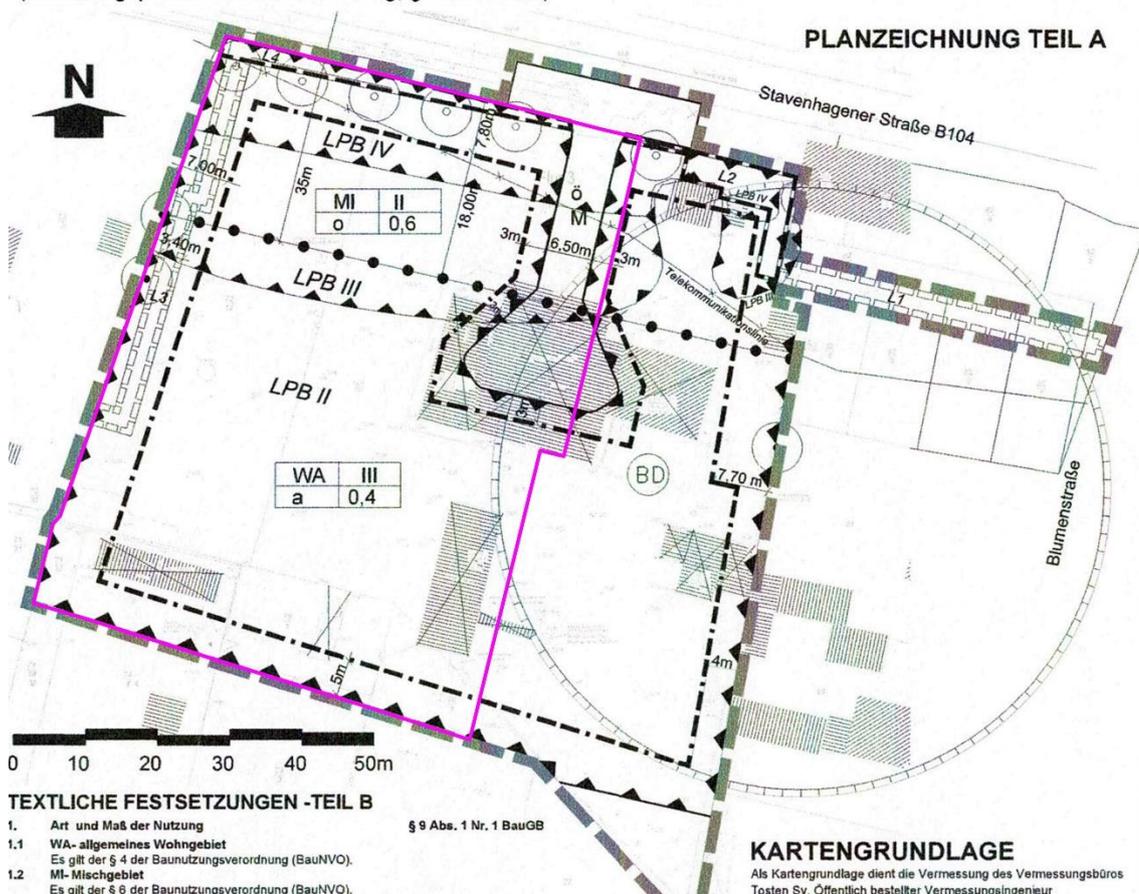


Abb. 4: Kopie des B-Planes Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" der Gemeinde Rosenow mit Darstellung der Abgrenzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

5. 1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

5. 1.1. Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

5. 1.2 Im LEP M-V werden die Flächen der Gemeinde Rosenow (in Abb. 5 als rote Fläche gekennzeichnet) als Ländliche Räume dargestellt. Damit liegt die Gemeinde Rosenow außerhalb der ländlichen Gestaltungsräume sowie des Stadt-Umland-Raumes um Neubrandenburg.

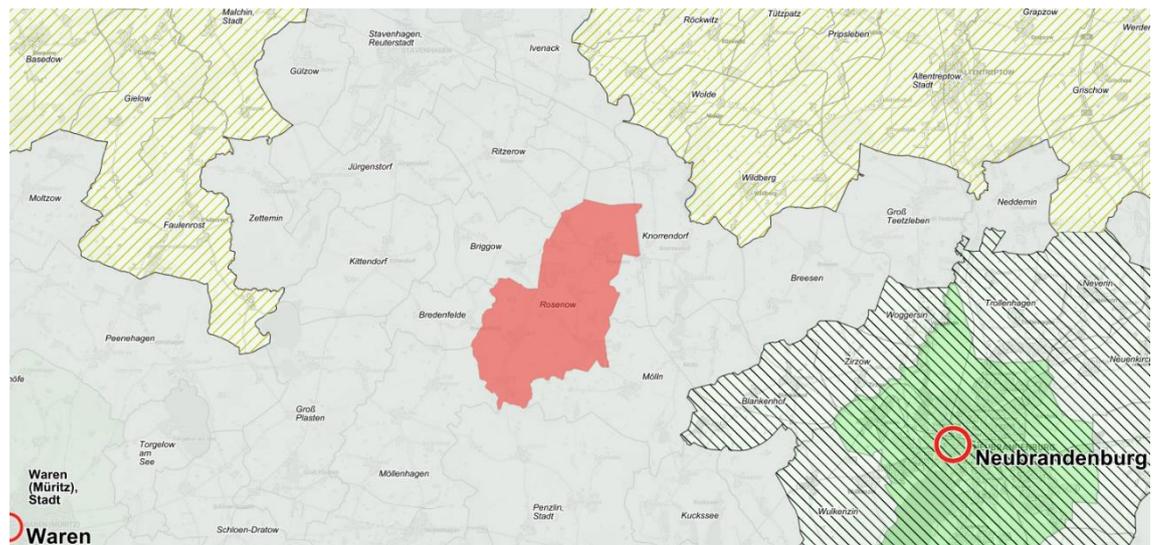


Abb. 5: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm _ Raumstruktur (Quelle GAIA MV).

5.1.3. Ebenfalls auf der Ebene des Landesraumentwicklungsprogramms wurde das Gebiet der Gemeinde Rosenow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

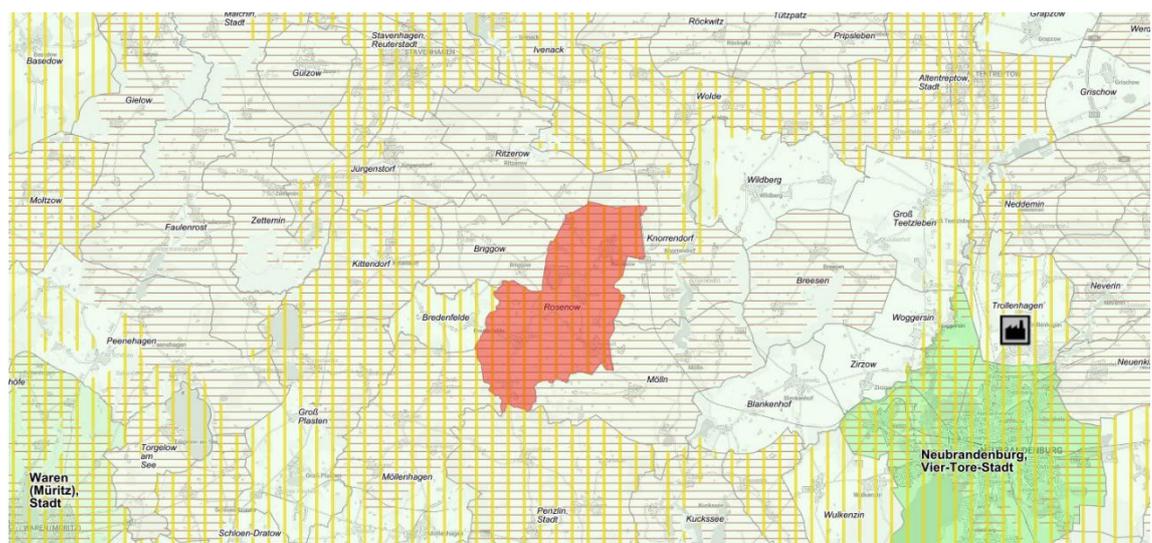


Abb. 6: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm _ Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung (Quelle GAIA MV).

- 5.1.4. Weiterhin wird im LEP ausgeführt, dass östliche Teile des Gemeindeterritoriums als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung sowie große Teile des Gemeindeterritoriums als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten sind.

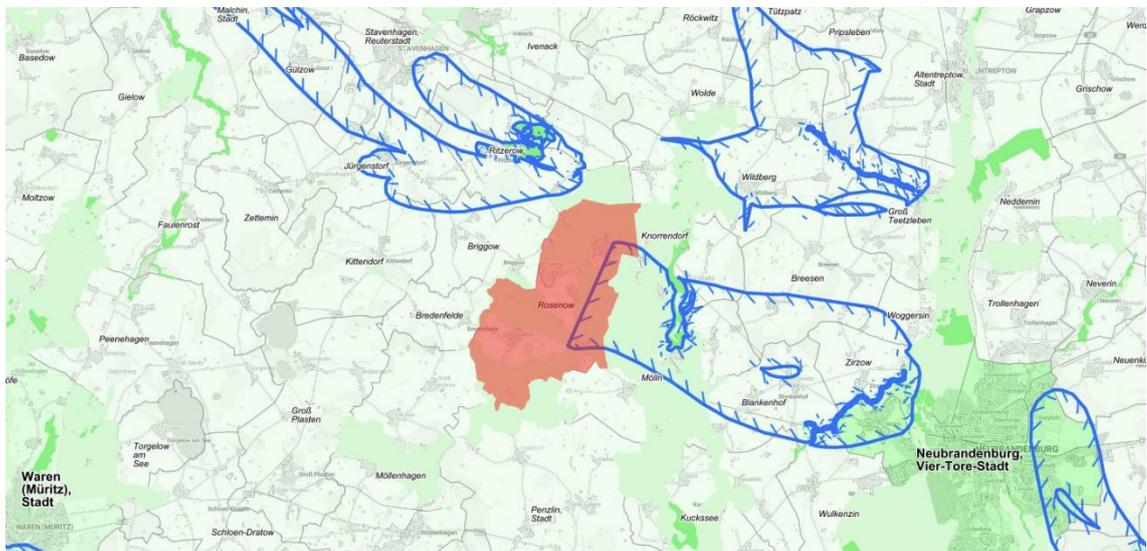


Abb. 7: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm _ Naturraumentwicklung für das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege bzw. Unterirdische Raumordnung für das Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassersicherung (Quelle GAIA MV).

5. 2. Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

5. 2.1. Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Rosenow, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.

5. 2.2. Im Textteil des RREP MSE wird bezüglich der Gemeinde an verschiedenen Stellen ausgeführt. So ist unter anderem dem RREP zu entnehmen, dass die Gemeinde Rosenow eine Gemeinde im Nahbereich des Grundzentrums Reuterstadt Stavenhagen mit Zuordnung zum Mittel- und Oberbereich Neubrandenburg ist.

Dabei gehört die Gemeinde Rosenow zu den als Siedlungsschwerpunkte benannten Gemeinden. Unter Punkt 3.3 Siedlungsschwerpunkte heißt es dabei wie folgt:

(3) Die Gemeinden Blankensee, Burow, Gielow, Möllenhagen, Neukalen, Rosenow und Tutow sollen als Siedlungsschwerpunkte ergänzend zu den Zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.

Zur Begründung wird wie folgt ausgeführt:

Gemeinden werden nur dann als Siedlungsschwerpunkte eingestuft, wenn sie mindestens eine der drei in Tabelle 4 genannten Anforderungen erfüllen. In der Planungsregion erfüllen die Gemeinden Blankensee, Burow, Gielow, Möllenhagen, Neukalen, Rosenow und Tutow die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt in den Ländlichen Räumen. Sie sind größere und bevölkerungsstärkere Gemeinden in den Ländlichen Räumen, die für die ortsansässige Bevölkerung Leistungen des Grundbedarfs und Arbeitsplätze bereitstellen und in Teilen auch überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahrnehmen.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Planung mit diesen in der Regionalplanung verankerten Zielen in Übereinstimmung steht.

6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

6. 1. Konkreter Planungsanlass bildet der Antrag der Flächeneigentümerin auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des SB-Marktes am Standort Rosenow.
6. 2. Mit § 12 BauGB - Vorhaben- und Erschließungsplan - hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Planungsinstrument in die Hand gegeben, um spezifische Einzelvorhaben zu entwickeln. Dazu wird auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger erarbeiteten, planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlages ein satzungsgebendes Verfahren eingeleitet.
- 6.3. Allgemeines Planungsziel ist es, für das Erschließungs- und Bebauungskonzept des Vorhabenträgers, im vorliegenden Fall für die Errichtung eines SB-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² sowie den nutzungsspezifischen Nebenanlagen (u.a. Stellplätze, Werbepylon) die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

7. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 1.1. Mit der Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei“ der Gemeinde Rosenow soll im Hinblick auf die angestrebte Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel entwickelt werden.
 7. 1.2. Aus städtebaulichen Gründen wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 800 m² festgesetzt. Zur Klarstellung die Definition der Verkaufsfläche wird auf das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 verwiesen, wonach die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume zur Verkaufsfläche zu zählen ist.
7. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 5.225 qm Gesamtfläche) sowie der angestrebten Nutzung soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit zwei Vollgeschoßen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei

Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

7. 2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, aber auch den Anforderungen an die bauliche Nachverdichtung baulich vorbelasteter Böden wird für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In der BauNVO wird unter § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche wie folgt ausgeführt:

- (1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.
- (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- (3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.
- (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen. **Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;** weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- (5) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

Damit darf auch im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen der Nebenanlagen überschritten werden.

7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

7. 3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei am eingereichten Projekt orientiert.

7. 3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7. 3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die

Gesamtlänge des jeweiligen zu errichtenden Gebäudes nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht.

7. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

7. 4.1. Das Plangebiet wird von Norden über die Stavenhagener Straße (B 104) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt erschlossen. Der in Anspruch zu nehmende Ein- und Ausfahrtsbereich wurde im Planwerk gekennzeichnet. Dem liegt das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers zu Grunde. Danach ist dieser Ein- und Ausfahrtsbereich 9,0 m breit und verfügt über eine Spur in das Gebiet hinein und zwei Spuren (jeweils Wartebereiche für Links- und Rechtsabbieger) hinaus.

7. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

7. 5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

7. 5.2. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

7. 5.3. Weitere Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Rosenow wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

7. 5.4. Artenschutz

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" waren aufgrund des maroden Gebäudebestandes und des beabsichtigten Rückbaues der Gebäude artenschutzrechtliche Bestimmungen verbunden. Diese zielten auf Schaffung von alternativen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter hin. Diese mit dem Abriss des Gebäudebestandes im Zusammenhang stehenden Maßnahmen wurden vollständig umgesetzt. Insofern sind diese im Rahmen der neuerlichen Überplanung der Fläche der "Alten Molkerei" ohne Relevanz.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der immer wiederkehrenden Grundstückspflege der nach Rückbau des Gebäudealtbestandes neu entstandenen Freifläche ist im Zusammenhang mit der nunmehr angestrebten Bebauung eine artenschutzrechtliche Relevanz der Planung nicht zu erkennen.

7. 6. Flächen mit Leitungsrechten

Diese Flächenausweisungen finden sich bereits auf der Satzung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Rosenow und wurden auf dieser Ebene übernommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Sicherung von vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das festgesetzte Leitungsrecht auf den Flächen umfasst die Befugnis der Gemeinde Rosenow, der Eigentümer der stadttechnischen Anlagen und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, auf den bestimmten Flächen folgende unterirdische stadttechnische Anlagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten:

Fläche L1 - Trink- und Schmutzwasserleitung (nicht im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 verortet)

Fläche L 2 - Fernwärmeleitung und Elektroleitung,

Fläche L 3 - eine Fernwärmeleitung und

Fläche L 4 - eine Fernwärmeleitung und eine Elektroleitung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

7. 7.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Rosenow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

7. 7.2. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 ist durch die Gemeinde Rosenow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

7. 8.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Rosenow des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 aufgenommen.

7. 8.2. Die im Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 bereits aufgenommenen Hinweise ergeben sich aufgrund der Erkenntnisse, die im Zusammenhang mit dem satzungsgebenden Verfahren des B-Planes Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" an gleicher Stelle gewonnen worden sind.

8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

8. 1. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei“ wird eine ca. 5.225 qm große, in der zentralen Ortslage von Rosenow gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Rosenow ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Verbrauchermarktes mit marktspezifischen Nebenanlagen zu schaffen.

8. 2. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 5.225 m²

davon

- Straßenraum	0 qm
- Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	5.225 qm

8. 3. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel - wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 5.225 qm

- überbaubar (GRZ 0,6 + 50/100, jedoch maximal 0,8)	4.180 qm
- nicht überbaubar	1.045 qm

sind.

9. Sicherung der Erschließung

Die Angaben zur Sicherung der Erschließung wurden weitgehend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" entnommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der Sonstigen Träger öffentlicher Belange im weiteren Planverfahren erhalten diese jedoch die Möglichkeit zur neuerlichen Äußerung und Aktualisierung der tatsächlichen Gegebenheiten.

9. 1. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung bis zum Anschluss an das öffentliche zentrale Wasserversorgungsnetz des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen mit Sitz in Stavenhagen.

9. 2. Schmutzwasser

Schmutzwasseranschlusspunkte befinden sich im Bereich der Blumenstraße und im Bereich der Tarnowstraße. Der konkrete Anschlusspunkt wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung geklärt.

9. 3. Regenwasser
Auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. zur Verdunstung bzw. zur Versickerung zu bringen.
9. 4. Brandschutz
Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Löschwasserentnahmestelle des östlich des Plangebietes liegenden Löschteiches.

Die Entfernung des Plangebietes zum Löschteich (ca. 280m) ist mit Schlauchlängen der örtlichen Feuerwehr problemlos abdeckbar.
9. 5. Elektroenergie
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist vom Versorger als möglich eingeschätzt worden. Näheres ist zwischen Vorhabenträger und Versorger auf der Ebene der Erschließungsplanung zu vereinbaren.
9. 6. Gasversorgung
Aufgrund fehlenden Anlagenbestandes ist eine Gasversorgung im Plangebiet nicht gegeben.
9. 7. Fernwärme
In der Gemeinde Rosenow wird in der Ortslage Rosenow durch die Landwerke Rosenow GmbH ein Nahfernwärmenetz vorgehalten. Ein Anschluss ist möglich und wird durch die Gemeinde ausdrücklich gewünscht. Näheres ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zwischen Vorhabenträger und Versorger zu vereinbaren.
9. 8. Telekommunikation
Seitens des Versorgungsträgers (Telekom AG) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

10. Finanzierung

- 10.1. Die Gemeinde Rosenow hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Durchführungsvertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
- 10.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 8 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Eine Erweiterung des Verkehrsraumes der B 104 steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an. Sollten sich dennoch zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes Notwendigkeiten ergeben, wurde mittels Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger sämtliche Kosten übernimmt.

10. 3. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 8 sind zunächst einmal keine Maßnahmen des Artenschutzes / der Kompensation verbunden. Sollten sich dennoch auf der Grundlage behördlicher Forderungen solche Maßnahmen ergeben, wurde mittels Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger sämtliche Kosten übernimmt.

Rosenow, Mai 2024

N. Stettin
Bürgermeister