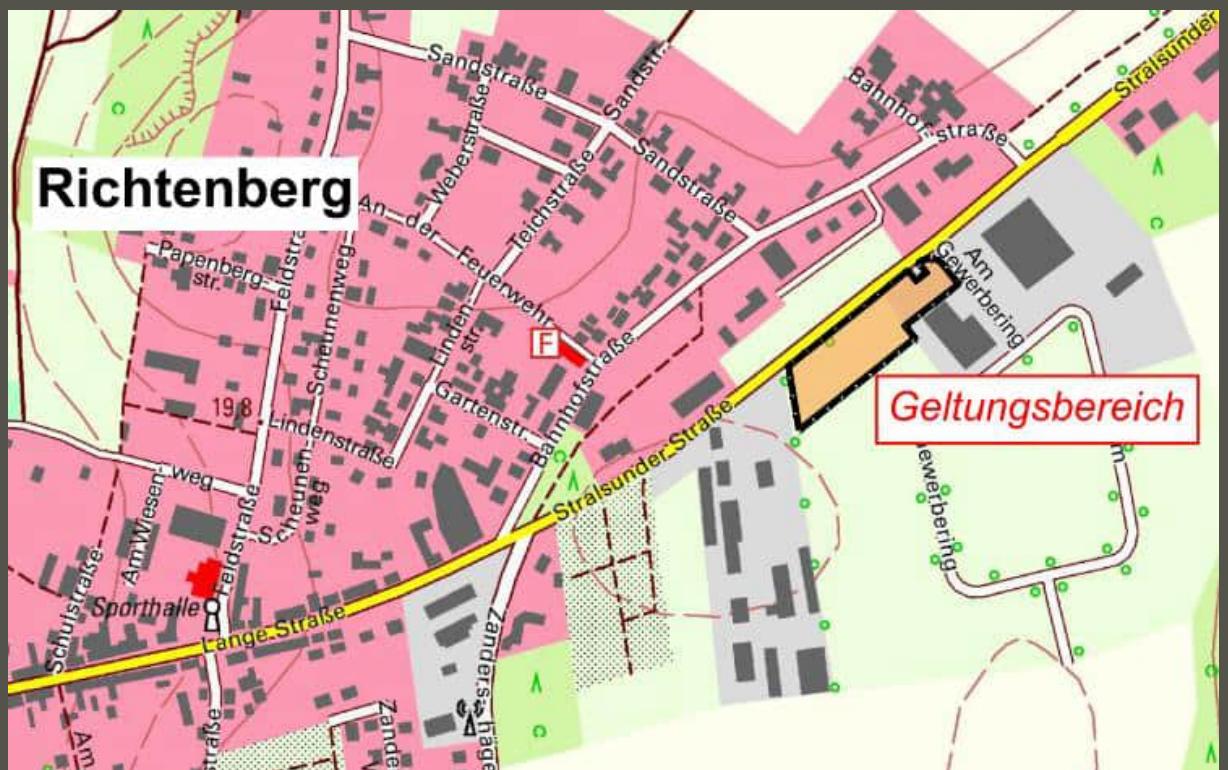


Stadt Richtenberg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“



Begründung
August 2025

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1 Städtebauliches Konzept	14
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3 Umweltprüfung	16
6.4 Verkehrskonzept.....	17
7. IMMISSIONSSCHUTZ	18
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR.....	19
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	19
8.2 Gewässer.....	19
8.3 Telekommunikation	19
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5 Brandschutz	20
9. DENKMALSCHUTZ	21
9.1 Baudenkmale	21
9.2 Bodendenkmale	21
10. ANLAGEN	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Initiative des Antragstellers, der GROTH Immobilien GmbH & Co. KG, zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 31.05.2024, hat die Stadt Richtenberg am 09.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Vollsortimenters (hier: EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von 1.500,00 m². Die geschätzte Gesamtnutzfläche wird ca. 2.300 m² betragen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit ca. 8,00 m avisiert. In unmittelbarer Nachbarschaft erfährt der geplante Standort eine Vorprägung durch einen bestehenden Discountermarkt (hier: ALDI), welcher direkt östlich angrenzt. Demgemäß unterliegt der Standort insgesamt bereits einer dem Planungsziel entsprechenden Vorprägung und wird lediglich um einen Vollversorger als Einzelhandelsagglomerationsstandort ergänzt.

Die zu errichtenden, mindestens 100, Stellplätze sollen mit dem Discounter gemeinschaftlich genutzt werden.

Der in Rede stehende Geltungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungskörpers der Stadt Richtenberg, südlich der Stralsunder Straße im örtlichen Gewerbegebiet.

Als Planänderungsvorhabenbettet sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit ca. 0,68 Hektar als Teiländerungsbereich untergeordnet in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ ein, welcher in Summe ca. 14,3 Hektar umfasst und Gewerbegebiete, Sonder- sowie Mischgebiete festsetzt. Für den in Rede stehenden Änderungsbereich setzt die Ursprungsplanung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Aus dieser lässt sich gemäß gültiger Rechtsprechung ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit 1.500 m² Verkaufsfläche nicht entwickeln. Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes erfolgt demgemäß über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend wird das Planungsziel mit der Schaffung eines Sondergebietes (SOgE) zur Ergänzung eines Einzelhandelsstandortes formuliert.

Die Herstellung der äußeren Erschließung soll auch weiterhin aus dem Westen über die Straße „Am Gewerbering“ erfolgen.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 10 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Richtenberg sind die betroffenen Grundstücke noch als Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen, sodass sich die Zielsetzungen einer Sondergebietsentwicklung „Großflächiger Einzelhandel“ mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Demgemäß ist der Flächennutzungsplan im **Parallelverfahren** gleichermaßen einem 1. Änderungsverfahren für den Bereich der Bebauungsplanänderung zu unterziehen. In der Folge wird im FNP eine Sondergebietsfläche gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauGB ausgewiesen werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. MV S. 130, 136)
- **Hauptsatzung der Stadt Richtenberg** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 25/1 (tlw.), 25/3 (tlw.), 26/2 (tlw.), 26/10 sowie 26/11 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Richtenberg in einem Flächenumfang von etwa 0,68 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Richtenberg ist gemeinsam mit der unmittelbar südwestlich angrenzenden Stadt Franzburg raumordnerisch die Funktion eines **zentralen Ortes** (hier: Grundzentrum) zugeordnet. (**Konzentrationsgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Versorgungsberiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich

beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [2]**). Die geplante Verkaufsfläche liegt mit ca. 1.500 m² im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche vergleichbarer Einzelhandelsstandorte und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Richtenberg hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Das gemeinsame Grundzentrum Franzburg/Richtenberg weist derzeit bereits einen vorhandenen Bestand an nahversorgungsrelevanten Einrichtungen auf. So befindet sich in der Stadt Franzburg ein EDEKA-Markt als Vollversorger und in der Stadt Richtenberg werden Netto- und Aldimärkte als Discounter betrieben. Um ein vermeintliches Gefährdungspotenzial durch den in Rede stehenden EDEKA-Standort auf die umliegenden Nahversorger auszuschließen, befindet sich in diesem Zusammenhang ein Einzelhandelskonzept in der Aufstellung. (**Erfüllung Kongruenzgebot aktuell in Prüfung**)

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 (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment der in Rede stehenden Nahversorgungseinrichtung bildet sich als typisches, nahversorgungsrelevantes Sortiment eines Vollversorgers ab. Durch die vorhandene Vorprägung des Standortes durch einen Discounter (hier: Aldi) entsteht defakto eine harmonische, sich in den Sortimenten ergänzende Einzelhandelsagglomeration. Von einer wesentlich negativen Beeinträchtigung weiterer Versorgungsbereiche des grundzentrums ist bei aktueller Betrachtung nicht auszugehen. Weiterhin soll der Standort des Vollversorgers im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Richtenberg auf einer für eben solche Entwicklungsabsichten vorgehaltene Fläche umgesetzt werden. Die Vorprägung durch den bestehenden Discounter unterstreicht diesen planerischen Ansatz zudem. (**Integrationsgebot erfüllt**).

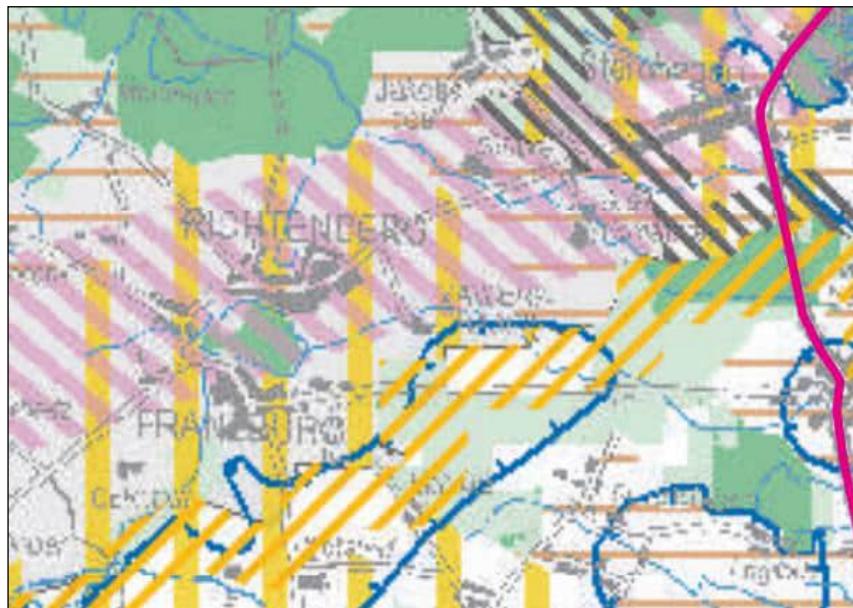


Abbildung 1: Auszug aus der Kartendarstellung LEP M-V 2016

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll. Demgemäß wird die Stadt Richtenberg gemeinsam mit der Stadt Franzburg als Grundzentrum ausgewiesen, zu deren Nahbereich zudem die Gemeinden Jakobsdorf, Millienhagen-Oebelitz, Velgast und Weitenhagen gehören (**3.2.4 [1] RREP VP-LVO M-V**).

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO-M-V** sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nachbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nachbereichs bereitstellen. Entsprechend ist die Versorgungsaufgabe mit der Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung des Nahbereiches Franzburg/Richtenbergs im Rahmen einer stützenden Funktion des Infrastruktornetzes sowie als Grundpfeiler der Da- seinsvorsorge formuliert. Die in Rede stehende Nahversorgungseinrichtung, welche im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich nachhaltig gesichert werden soll, unterstützt die Stadt Richtenberg in der Wahrnehmung dieser Funktionsausweisung nachhaltig sowie langfristig. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung der Versorgungsangebote die bereits vorhandenen Strukturen der Städte Franzburg/Richtenberg als Grundzentrum und stellt diese in dieser Hinsicht zukunftssicher auf.

Das Planvorhaben schließt an einen bereits durch einen Discounter (hier: ALDI-Markt) vorgeprägten Einzelhandelsstandort an und bildet durch die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 künftig eine Einzelhandelsagglomeration, welche von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Stadt sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden kann. Die Planung kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten

nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Stadt und Ihrer angeschlossenen Gemeinden ausgerichtet bewertet werden.

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, Uecker-münde und Wolgast zulässig. (**Ziel 4.3.2 [1] RREP VP-LVO-M-V**) Dies ist vorliegend unzweifelhaft.

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. (**Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V**). Eine diesbezügliche Prüfung findet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens statt.

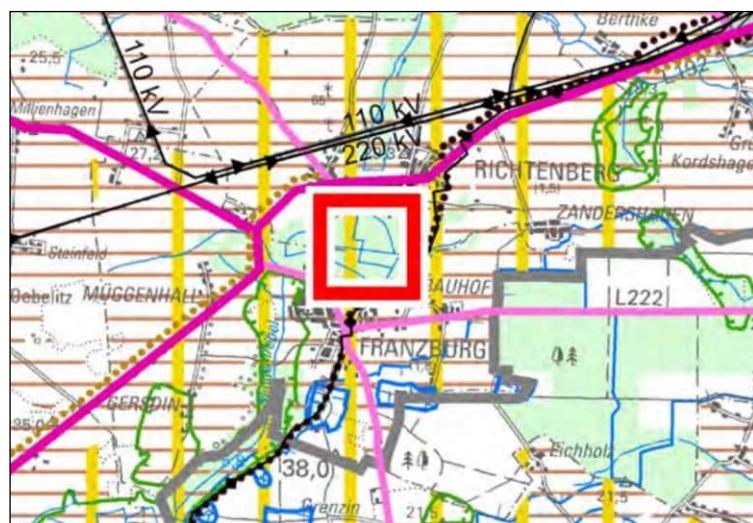


Abbildung 2: Ausschnitt der Kartendarstellung des RREP WM 2011

Flächennutzungsplan

Die Stadt Richtenberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Inkrafttreten vom 19.07.2006. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und lässt sich aus den dortigen Festlegungen nicht entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im **Parallelverfahren** einer 1. Änderung unterzogen. Die Fläche des Geltungsbereiches wird künftig als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 1 Abs 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Ein parallel zu führendes Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg wird demgemäß in diesem Falle angezeigt.

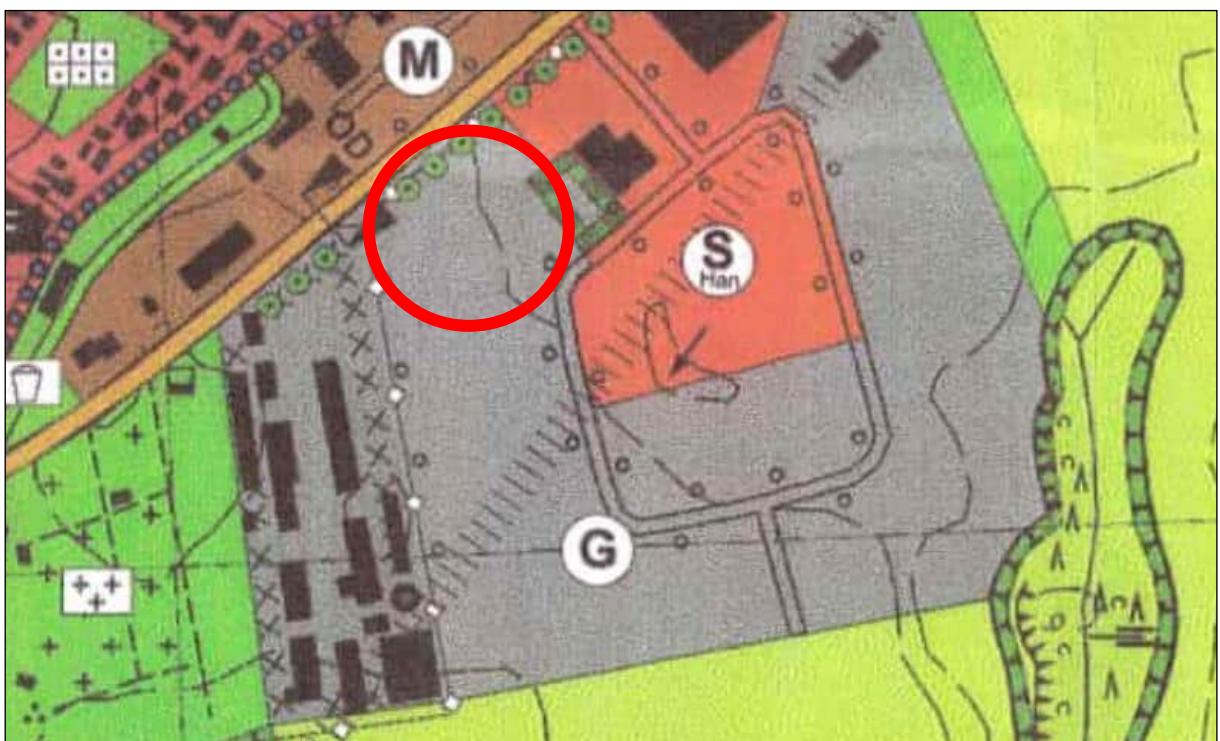


Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Richtenberg (Planungsraum rot)

Einzelhandelsfachplanung

Aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 04.06.2025, welche im Rahmen der Planungsanzeige der Stadt Richtenberg über das Amt Franzburg – Richtenberg am 20.02.2025 hergegeben wurde, geht hervor, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft werden soll, „ob und inwieweit durch das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch relevante Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des gemeinsamen Grundzentrums zu vermuten sind“. In diesem Zusammenhang bedarf es auch Sicht der Raumordnungsbehörde eines Nachweises, welche mindestens im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu führen ist. Alternativ bietet sich kontextuell die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes an. Beide Varianten werden geprüft, ein geeignetes Gutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ erstellt und der Raumordnungsbehörde sowie dem Landkreis Vorpommern-Rügen im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur Prüfung vorgelegt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Stadt Richtenberg mit ihren 1.301 Einwohnern (Stand: Dezember 2024) befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, zentral gelegen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Gemeinsam mit der Stadt Franzburg, welche Sitz des Amtes Franzburg-Richtenberg ist, bildet Richtenberg ein Grundzentrum. Mittig zwischen den Städten Barth, Stralsund, Grimmen und Triebsees gelegen, stellt Franzburg die kleinste Stadt des Bundeslandes dar. Die Stadt setzt sich aus den Orten Richtenberg und Zandershagen zusammen und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Franzburg, welche geographisch durch den Richtenberger See südlich abgegrenzt gelegen ist.

Ihren historischen Stadtkern konnte sich die pommersche Stadt Richtenberg strukturell weitestgehend erhalten und lässt den aus kriegerischen Auseinandersetzungen des 17. Und 18. Jahrhundert hervorgegangenen baulichen Bestand durch städtebauliche Fördermaßnahmen in gutem Zustand dastehen. Ortsbildprägend sind in diesem Zusammenhang die Stadtpfarrkirche St. Nikolai von um 1220 (Ursprung), das gründerzeitliche Rathaus aus dem Jahre 1895 als historisierender Klinkerbau sowie das Gebäudeensemble um den Marktplatz zu nennen.

In seiner Lagebeziehung zur historischen Stadt befindet sich das in Rede stehende Plangebiet am östlichen Rand, südlich der Stralsunder Straße. Eingebettet in ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet (hier: Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“, sowie dessen 1. Und 2. Änderung), welches bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in direkt östlicher Nachbarschaft beherbergt, erfährt das Planänderungsgebiet bereits eine der geplanten künftigen Nutzung entsprechende Vorprägung.

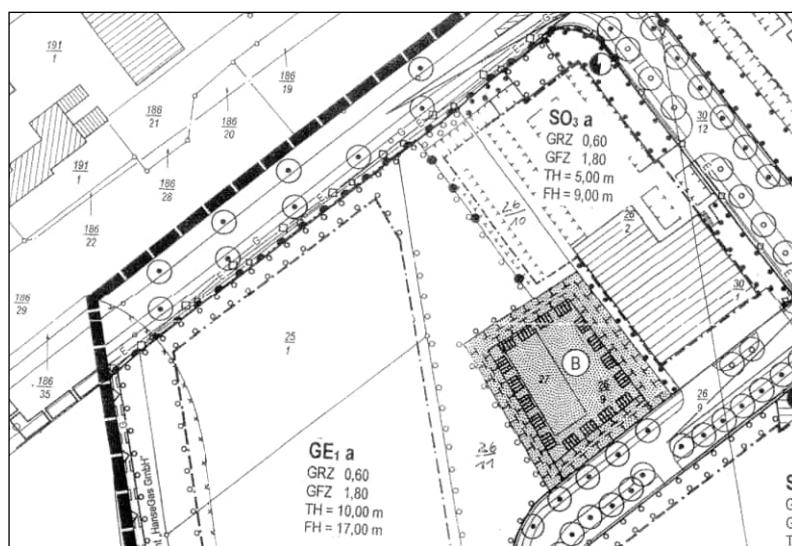


Abbildung 4: Auszug: 1. Änd. B-Plan Nr. 1 "Gewerbegebiet Richtenberg"

Im Westen grenzt ein ebenfalls gewerblich genutzter Standort an. Nördlich, jenseits der Stralsunder Straße/L 192, befindet sich ein Mischgebiet, welches im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes hinzugezogen und planungsrechtlich so ausgewiesen wurde. Jenseits nördlich dessen befindet sich Wohnbebauung.

Unmittelbar südlich befindet sich zudem eine unter Erhalt festgesetzte Biotopstruktur.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Landstraße L 192, welche in Ihrem weiteren Verlauf gen Osten an die Bundesstraße B 194 anbindet. Von dieser aus sind die Städte Stralsund im Norden und Grimmen im Süden inklusive dortiger Anbindung an die Bundesautobahn A 20 rasch erreichbar.

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet selbst umfasst in seiner Realnutzung derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ist sowohl unbebaut, als auch in seinem Inneren verkehrstechnisch unerschlossen.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 22,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 und ist nahezu eben.

Wertbiotope sowie geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht vorhaben. Unmittelbar südlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine zum Erhalt festgesetzte Biotopstruktur. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung. Eine Prüfung diesbezüglich wird im Rahmen der Umweltbetrachtung durchgeführt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Neubau eines Vollsortimenters in städtebaulicher Randlage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Stralsunder Straße / L 192 sowie eine vorhandene Vorprägung durch den benachbarten Discounter keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen.

Der neu zu errichtende Discounter wird im Westen des Geltungsbereiches platziert werden. Die erforderlichen Rampen zur Warenanlieferung werden jeweils im Rücken der Verkaufseinrichtungen, am südlichen Rand des Bebauungsplanes angeordnet.

Die äußere Erschließung wird dem derzeitigen Erschließungsbestand des bestehenden Discounters (hier: Aldi-Markt), ergo von Osten her über die Straße „Am Gewerbering“, entsprechen und mitgenutzt. Im Inneren erfolgt die Ausweisung von mind. 100 PKW-Stellplätzen, welche als Gemeinschaftsstellplätze mit dem Discounter zusammen genutzt werden.

In den unbebauten Randbereichen des Bebauungsplanes werden begrünte Flächen angelegt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche von 1.500 m² sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen realisiert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit des Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Marktgrößen und die notwendigen Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 8,00 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Da sich das anstehende Gelände nahezu eben bei etwa 22,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darstellt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist damit auf 30,50 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (SO gE) getroffen:

- 1.1.1 *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien.*
- 1.1.2 *Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.500 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.*
- 1.1.3 *Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.4 *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,00 m begrenzt- Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016.*
- 1.1.6 *Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50,00 m Länge zulässig sind.*

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetz ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie mehrerer Nebenanlagen. Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die Wohnnutzungen erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist sehr unwahrscheinlich.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung).

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und den zu errichtenden Einzelhandelsstandort wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „Am Gewerbering“ und weiterführend über die Stralsunder Straße im Rahmen einer **bestehenden Zufahrt** in das Plangebiet gebündelt, wodurch die überörtliche Erreichbarkeit hergestellt wird. Resultierend ist keine neu zu errichtende Zufahrt herzustellen. Die Anbindung wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch einen bestehenden Discounter und der optimalen Ausbaustufe der Anbindung an die Stralsunder Straße / L192 (hier: Aufweitung inklusive erforderlicher Abbiegespuren), werden auch die durch den geplanten Vollversorger hinzukommenden Verkehrsströme als unkritisch betrachtet und durch die bestehenden Verkehrsanlagen verzögerungs- und konfliktfrei aufgenommen.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Ergänzung durch einen Vollsortimenter an einem Ansiedelungsstandort eines Discounters lediglich eine unwesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Der Standort unterliegt bereits deutlichen Vorprägungen und ist verkehrstechnisch gut ausgebaut sowie angebunden. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Nutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden von der REWA GmbH Stralsund bereitgestellt und erfolgen im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind bereits auf die privaten Grundstücksflächen angelegt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine bereits vorhandene Regenwasserleitung in ein außerhalb des Geltungsbereiches errichtetes Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses ist mit einem Überlauf versehen, sodass anfallendes Niederschlagswasser in die Vorflut geleitet werden kann. Die Regenwasserleitung befindet größtenteils innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von der E.ON edis AG gewährleistet und erfolgt im Anschluss an die vorhandene Mittelspannungsleitung.

Der vorhandene Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechtsträgers zulässig.

Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben sowie der Erschließungsplanung vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

8.2 Gewässer

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Zuge der weiteren Planung über geeignete technische Einrichtungen (Sedimentationsanlagen, Abscheider) schadlos abgeleitet werden.

Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind am Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge der späteren Erschließungsplanung notwendig.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäß-
ßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

10. Anlagen

- 01 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Stand: August 2025

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.