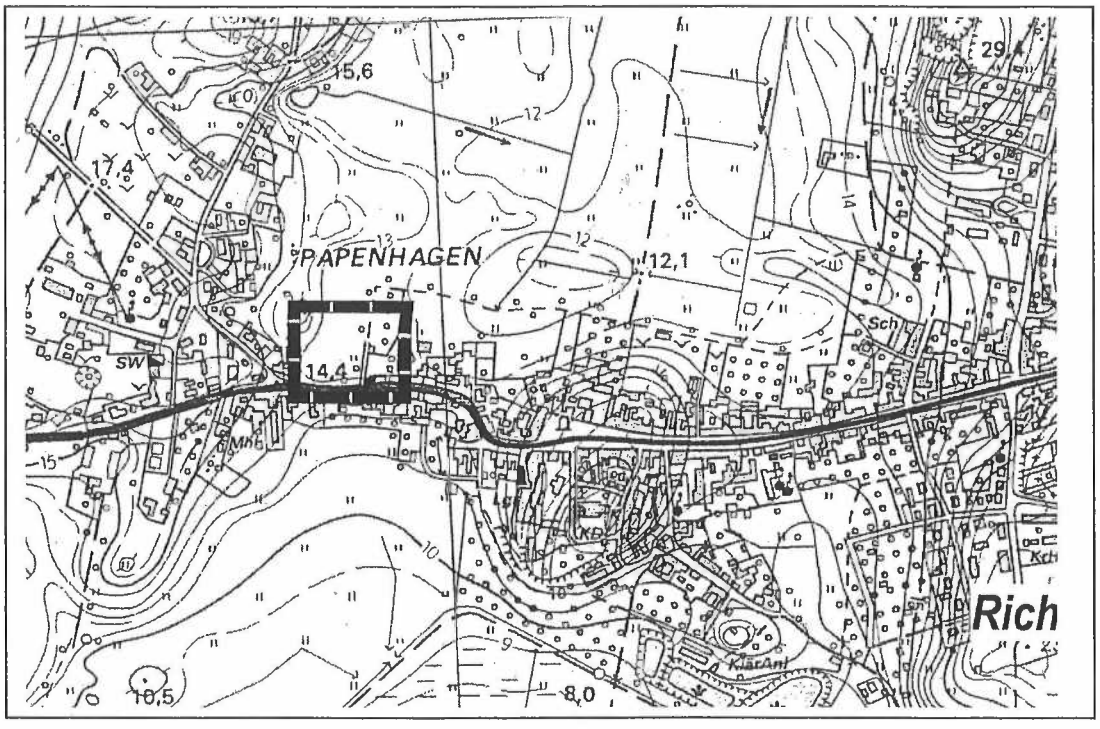
Stadt Richtenberg

Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Einzelhandel Papenhagen“

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Richtenberg**
Landkreis Nordvorpommern

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Michael Mäurer

Stand: 25.10.2010

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung 2

1. Lage des Plangebietes 2

2. Anlass und Ziele der Planung 2

3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen 3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 4

4. Städtebauliche Ausgangssituation und Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens 5

5. Inhalt des Bebauungsplanes 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 9
5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten 10

6. Verkehrserschließung 11

7. Ver- und Entsorgung 11
7.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung 11
7.2 Energie 12
7.3 Telekommunikation 12
7.4 Sonstiges 12

8. Immissionen 13

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 14

10. Kosten und Finanzierung 14

11. Flächenbilanz 15

12. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf 15

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 15
13.1 Bodendenkmalpflege 15
13.2 Fundmunition 16
13.3 Baugrund 16

Anlage: Prüfung auf Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in 18
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter 18

Teil I – Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Richtenberg, unmittelbar nördlich der Landesstraße 192. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 1,12 ha das Grundstück des bestehenden PLUS-Marktes an der Dorfstraße (Flurstücke 51/1, 52/1, 53/1, 54/1 und 310/1 der Flur 1, Gemarkung Papenhagen), das westlich angrenzende unbebaute Grundstück Dorfstraße 4a (Teile des Flurstückes 310/6) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße 192 (310/3, 119/3 (tw.), 119/4 (tw.), und 119/8 (tw.)).

2. Anlass und Ziele der Planung

Der vorhandene PLUS-Markt an der Dorfstraße in Richtenberg, der außerdem noch eine Bäckerei und eine Fleischergeschäft beherbergt, verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt 601 m². Marktüblich sind heute 800 m² Verkaufsfläche. Um im Vergleich mit anderen Einzelhandelsmärkten in der Region wettbewerbsfähig zu bleiben, beabsichtigt der Betreiber des vorhandenen Marktes eine entsprechende Vergrößerung seiner Verkaufsfläche. Es hat sich herausgestellt, dass diese Erweiterung im vorhandenen Gebäude bzw. auf dem gleichen Grundstück nicht möglich ist. Der Betreiber des Marktes und der Inhaber des Grundstücks/Gebäudes sind nicht identisch. Um zu verhindern, dass der Lebensmittelmarkt ganz schließt und sich aus Richtenberg zurückzieht, soll ein Neubau auf dem unmittelbar westlich angrenzenden, derzeit unbebauten Grundstück erfolgen.

Das betroffene Flurstück 310/6 der Flur 1, Gemarkung Papenhagen, ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und wird landwirtschaftlich genutzt. Somit wäre die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarktes gegenwärtig nicht möglich, da das Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert ist. Um Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Zur städtebaulichen und raumordnerischen Neuordnung des gesamten Standortes ist es notwendig, dass auch die Flächen des bestehenden Marktes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Nur so kann der Erhalt des Standortes gesichert sowie seine Attraktivität und der Erhalt der zulässigen Nutzung bzw. eine sinnvolle Umnutzung gewährleistet werden.

Wie bereits erwähnt, sind der Eigentümer des Grundstücks/Gebäudes im östlichen Teil des Plangebietes und der Betreiber des Einzelhandelsmarktes nicht identisch. Daher ist es nicht ohne weiteres möglich, im vorhandenen Gebäude künftig eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen bzw. gar den Abriss des Gebäudes zu verfügen, ohne damit unter Umständen Schadenersatzansprüche des Eigentümers zu begründen.

Die Planungsziele lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Baurecht für die derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von 835 m² bzw. einer Nutzfläche von 1.100 m²,
- Städtebauliche und gestalterische Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenentwicklung der Stadt Richtenberg,
- Ausweisung sonstiger zulässiger Dienstleistungs- und Gewerbenutzung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Ausgleich des durch die Neuerrichtung des geplanten Einzelhandelsmarktes entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 1998 (RROP VP) ist Richtenberg als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Gemeinsam mit Franzburg erfüllt Richtenberg die Funktion eines Unterzentrums. Die Stadt liegt im Mittelbereich um das Teiloberzentrum Stralsund sowie innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Weiterhin liegt Richtenberg direkt an der regionalen Achse Stralsund – Franzburg/Richtenberg – Tribsees (Landesstraße 192). Südlich Richtenbergs sind Flächen als „tiefgründige Moorstandorte" ausgewiesen. Allgemein gelten die an die städtischen Siedlungsflächen angrenzenden Flächen als „Räume mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft".

Gemäß RROP VP soll ein Unterzentrum folgende Kriterien erfüllen:

„Unterzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie den qualifizierten Grundbedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereiches decken können. Dazu gehören z. B. Grund-, Haupt- und Realschule sowie eine weiterführende Schule, ggf. eine Förderschule, der Sitz einer Amts-

verwaltung und andere Behörden, Fachärzte für Allgemeinmedizin und spezialisierte Fachärzte, Apotheke, größere Einzelhandelsgeschäfte und Zweigstellen mehrerer Kreditinstitute. Unterzentren sind an das Netz des ÖPNV angeschlossen und aus ihrem Verfechtungsbereich in höchstens 20 – 30 Minuten zu erreichen.“

Zum Thema Einzelhandel wird im RROP VP unter Punkt 6.4.2 folgendes ausgeführt:
„(1) Es ist darauf hinzuwirken, dass in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte Einzelhandelsstruktur erfolgt. Die Angebotsstruktur und –vielfalt soll sich am zentralörtlichen System und damit an der Versorgungsfunktion der jeweiligen Orte orientieren. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist anzustreben.

(3) In den Städten sollen sich die Einzelhandelsangebote in der Innenstadt, in den Wohngebieten und an der Peripherie ausgewogen ergänzen. Die Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu stärken.“

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Im Plangebiet beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m². Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht gegeben. Der geplante Einzelhandelsmarkt bleibt unterhalb von 1.200 m² Geschossfläche. Somit ist auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.2 bzw. Anlage 1 des Landes-UVP-Gesetzes erforderlich.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des F-Planes ab. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg ist das Plangebiet im östlichen Teil als gemischte Baufläche und im westlich Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Entwicklung aus dem F-Plan ist somit gegenwärtig nicht gegeben. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass kein Monitoring erforderlich ist.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2010.

4. Städtebauliche Ausgangssituation und Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Hier wurde zu Beginn der 1990er Jahre ein SB-Markt mit integriertem Bäckerei- und Fleischershop errichtet. Einige Jahre später wurde ein Teil der Lagerflächen dieses Marktes zu einem Bistro/Imbissgaststätte umgebaut. Auf den Grundstücksfreiflächen westlich des Marktgebäudes sind die zugehörigen Stellplätze untergebracht. Das Grundstück ist über eine eigene Zufahrt von der südlich liegenden Dorfstraße (Landesstraße 192) aus er-

schlossen. Dieser vorhandene SB-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt 601 m².

Die im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Flächen sind derzeit unbebaut und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Sie stellen sich zurzeit als Grünland dar. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich liegen die Dorfstraße (Landesstraße 192) und mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Im Westen und Osten grenzen ebenfalls Grundstücke der bebauten Ortslage an.

Einzelhandelssituation im Grundzentrum Richtenberg-Franzburg

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes am Standort Papenhagen in der Stadt Richtenberg auf das Grundzentrum Richtenberg-Franzburg wurde vom Büro GfK GeoMarketing im März 2010 eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt.

Die Nahversorgungssituation im Grundzentrum Richtenberg-Franzburg wird wie folgt bewertet.

Das Grundzentrum verfügt bereits über eine hohe Pro-Kopf-Ausstattung in Bezug auf die vorhandene Verkaufsfläche.

„Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote im Grundzentrum Richtenberg-Franzburg ist zunächst festzustellen, dass der Angebotsschwerpunkt eindeutig in Richtenberg liegt. Den dort angesiedelten zwei Lebensmittel-Discountern, den Getränkemärkten und den sonstigen Angeboten im Kombi-Markt stehen in Franzburg im Wesentlichen der E neukauf Supermarkt und eine Fleischerei gegenüber.

Die zentralen Einkaufslagen der beiden Städte leisten derzeit nur einen geringen Beitrag zur Versorgung im periodischen Bedarfsbereich. Ohne die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer dürfte sich dies auch perspektivisch kaum ändern. Es erscheint jedoch aus Gutachtersicht unwahrscheinlich, dass sich für ein solches Vorhaben ein Betreiber finden ließe, da weder die baulichen Strukturen, noch die potenzialseitigen Voraussetzungen gegeben sind.

Innerhalb Richtenbergs stellt sich die Situation derzeit ansonsten räumlich recht ausgewogen dar. So wird die wohnortnahe Versorgung im östlichen Stadtgebiet über den am Ortsrand gelegenen Standortbereich von Aldi und ergänzend den besser integrierten, aber kein umfassendes Angebot darstellenden Kombi-Markt sichergestellt. Die Versorgung im westlichen Stadtgebiet übernimmt heute der Plus-Standort. Dieser dürfte auch etwas zurgleichwohl geringen-Frequentierung der zentralen Einkaufslage am Markt beitragen.

Qualitativ ist festzustellen, dass zwischen Richtenberg und Franzburg eine Aufgabenteilung dahingehend besteht, dass Lebensmitteldiscounter nur in Richtenberg und ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment nur in Franzburg zu finden sind, so dass sich die Angebote gut ergänzen. Hierdurch dürfte im Grundzentrum insgesamt eine hohe Kaufkraftbindung möglich sein, da die Notwendigkeit, für den Lebensmitteleinkauf andere Einkaufsorte aufzusuchen, relativ gering ist."[1]

Bezüglich der Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Strukturen „muss konstatiert werden, dass der derzeitige Plus-Standort als kleinster der drei Lebensmittel-Märkte in der Tat von der Größe her nicht mehr den Ansprüchen eines zeitgemäßen Lebensmittel-Discounters entspricht.

Insofern läuft der Plus-Markt in Richtenberg Gefahr, im Zuge der Anpassung/Bereinigung des Standortnetzes nach der Übernahme von Plus durch die Edeka-Gruppe mit ihrer Discount-Schiene Netto aufgegeben zu werden. Dies hätte negative Folgen für die ausgewogene, Wohnortnahe Nahversorgung im Grundzentrum Richtenberg-Franzburg, so dass es ratsam erscheint, den Anbieter dort zu halten."[2]

Mögliche anzunehmende ökonomische Auswirkungen

Die Innenstadtbereiche von Franzburg und Richtenberg sind in Bezug auf das aperiodische Sortimentsangebot durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung des Verbrauchermarktes in Papenhagen nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die errechnete Umsatz-Umverteilungsquote in Bezug auf das Randsortiment des Discounters liegt bei ca. 3,2 %. Bezogen auf den periodischen Bedarfsbereich sind die Auswirkungen für die Standorte außerhalb der zentralen Lagen als sehr hoch zu bewerten, so dass die Nahversorgungseinrichtungen in diesem Bereich bei einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche im B-Plangebiet an die Grenze der wirtschaftlichen Tragfähigkeit stoßen könnten. Die errechnete Umsatz- Umverteilungsquote läge bei ca. 16,3 %. Dieser Wert ergibt sich bei der Annahme, dass die bestehende Verkaufsfläche durch einen branchengleichen Anbieter nachgenutzt wird. Da nach Aussagen der Gutachter aufgrund der beschränkten baulichen Möglichkeiten kaum davon auszugehen ist, dass eine derart angenommene Nachnutzung eintreten wird, kann im periodischen Bedarfsbereich durchaus von einer mit dem Vorhaben verbundenen Umsatz- Umverteilungsquote von deutlich unter 10% ausgegangen werden. Somit würden sich die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen auf ein Maß reduzieren, die für die anderen Wettbewerbsstandorte im Bereich Richtenberg-Franzburg tolerierbar sind. Zugleich ließe sich durch die zulässige

[1] GfK GeoMarketing, Verlagerung/Vergrößerung des Lebensmittelmarktes am Standort Papenhagen in Richtenberg, Verträglichkeitsanalyse März 2010
[2] GfK GeoMarketing,Verträglichkeitsanalyse März 2010

Erweiterung der Verkaufsfläche der Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort in Papenhagen sichern.

Unter dem Gesichtspunkt des Beeinträchtigungsverbotes kann festgestellt werden, dass durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung des Discounters in Papenhage Entwicklung der Innenstädte von Franzburg und Richtenberg nicht zusätzlich gefährdet wird. Unter Beachtung des Kongruenzgebotes kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass sich das Vorhaben angemessen in das zentralörtliche System einfügt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie werden folgende Inhalte im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen, da die Verkaufsfläche insgesamt knapp über die in den anderen Baugebieten zulässigen 800 m² hinausgeht.

In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 835 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discounterübliche Sortimente zulässig wie: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.

Der östliche Teil der Bauflächen im Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zum einen der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg und bietet zu anderen die besten Voraussetzungen für eine Nachnutzung der nach der Verlagerung des SB-Marktes frei werdenden Flächen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 6

BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig wären, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie der Eigenart der näheren Umgebung widersprechen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Es erfolgt für die vorhandenen 601 m² Verkaufsflächen innerhalb des Mischgebietes keine Sortimentsbeschränkung und auch kein genereller Ausschluss einer künftigen Einzelhandelsnutzung. Der betroffene Bereich im Osten des Plangebiets liegt innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Somit ist hier grundsätzlich auch ohne den Bebauungsplan Baurecht für Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen, gegeben. Dies betrifft auch die Nutzung durch Einzelhandel. Wenn der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen dieses Recht nehmen würde, kann der Eigentümer unter Umständen Schadenersatz geltend machen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass dieser Bebauungsplan nicht oder nur in geringem Maß die Einzelhandelssituation für die Stadt Richtenberg beeinflussen kann. Hier geht es letztlich vorrangig um den Erhalt des Lebensmittelmarktes am Standort Dorfstraße. Der vorhandene Markt verfügt über 601 m² Verkaufsfläche. Marktüblich sind heute 800 m². Der Markt muss also, um weiter wirtschaftlich betrieben werden zu können, entsprechend vergrößert werden. Im vorhandenen Gebäude bzw. auf dem gleichen Grundstück ist dies nicht möglich. Der Betreiber sieht die einzige Chance, den Standort überhaupt zu erhalten nur darin, unmittelbar nebenan zu bauen. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen auf dem Grundstück des bestehenden SB-Marktes sind durch die Überbauung mit dem Gebäude, Stellplätzen und Zufahrten bereits stark versiegelt. Dies wird analog auch für den geplanten Markt im westlichen Teil des Plangebietes zutreffen. Die Grundstücksfreiflächen werden auch hier für die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten genutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 fest, die für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,80 überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Es dürfen maximal 2 Geschosse errichtet werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im östlichen Teil des Plangebiets am vorhandenen baulichen Bestand und lassen einen geringen Spielraum für Veränderung oder Erwei-

terungen des Baukörpers. Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung des Einzelhandelsmarktes im Norden des Grundstückes vorgesehen, die Stellplätze sollen zwischen der Dorfstraße und dem geplanten Gebäude angeordnet werden. Dementsprechend werden die Baugrenzen im nördlichen Grundstücksteil festgesetzt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise gestattet Gebäudelängen bis zu 60 m. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d. h. Gebäude müssen mit einem seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes gemäß Landesbauordnung M-V errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird vor allen Dingen der bestehende Baukörper am östlichen Teil des Plangebiets berücksichtigt. Dieser ist über 50 m lang. Dem geplanten Markt im westlichen Teil des Plangebietes soll ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten

Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Die Stadt Richtenberg hat keine eigene Stellplatzsatzung. Hinsichtlich des voraussichtlich zu erwartenden Stellplatzbedarfes wird daher Bezug auf die vor dem 1. September 2006 geltende LBauO M-V genommen. Danach ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz vorzusehen. Im Fall des bestehenden SB-Marktes, der eine Verkaufsfläche von 601 m² hat, sind im Falle einer Weiternutzung für den Einzelhandel somit 30 bis 60 Stellplätze erforderlich. Derzeit sind auf dem Gelände des Marktes 55 Stellplätze vorhanden und der Bedarf damit gedeckt.

Der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Einzelhandelsmarkt wird max. 835 m² Verkaufsfläche haben. Somit ergibt sich hier ein Bedarf von 42 bis 84 Stellplätzen, die auf dem Grundstück unterzubringen sind.

Der Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen ausreichend Platz für die erforderlichen Stellplätze bzw. für eine flexible Anordnung dieser auf dem Grundstück. Der hierfür vorgesehene Bereich ist in der Planzeichnung als „Fläche für Stellplätze“ ausgewiesen. Nur hier und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Auf den übrigen Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen damit nicht zugelassen.

Der bestehende SB-Markt ist über eine Zufahrt von der Landesstraße 192 (Dorfstraße) aus erschlossen. Da der vorhandene und der geplante Markt nicht gemeinsam betrieben und auch nicht nach außen gemeinsam beworben werden sollen, ist für den geplanten Markt im westlichen Plangebiet eine eigene Zufahrt von der Landesstraße 192 aus vorgesehen. Zwi-

schen den beiden Grundstücken besteht ein Geländeabsatz, der dazu führen würde, dass bei einer gemeinsamen Erschließung über das Flurstück 310/1 ein höherer baulicher Aufwand entsteht.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (Landesstraße 192). Der vorhandene Einzelhandelsmarkt im östlichen Teil des Plangebiets hat eine eigene Zufahrt. Der neu geplante Markt im westlichen Teil des Plangebietes soll ebenfalls eine eigene Zufahrt erhalten. Eine gemeinsame Zufahrt ist nicht geplant, da es sich um zwei verschiedene Grundstückseigentümer handelt. Die grundbuchliche Sicherung von Überwegungsrechten ist nicht erwünscht. Mit dem Straßenbauamt Stralsund als zuständigem Straßenbaulastträger ist die technische Anbindung an die Landesstraße abzustimmen. Gleichzeitig ist mit dem Einreichen der Unterlagen die Genehmigung für die erforderliche Fällung einer Kastanie einzuholen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Grundstücken untergebracht. Siehe hierzu auch Punkt 5.4 „Stellplätze und Grundstückszufahrten".

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet und erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Trinkwasserleitung teilweise über das private Grundstück im geplanten Sondergebiet, ansonsten liegen die Hauptversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße. Im Bereich des privaten Grundstücks wird ein Leitungsrecht in einer Breite von insgesamt 4 m festgesetzt. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind beim bestehenden Markt bereits vorhanden und für den geplanten Markt noch bis auf die private Grundstücksfläche zu legen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen und der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickert werden. Es wird gesammelt und zentral in die nächste Vorflut abgeleitet. Hierfür steht der nordöstlich des Plangebietes verlaufende Graben 25/9/3 zur Verfügung, über den auch schon die Entwässerung des vorhandenen Marktes erfolgt. Für die Einleitung des Regenwasser der neu hinzukommenden Baufläche ist bei der Unteren Wasserbehörde

des Landkreises Nordvorpommern ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 LWaG zu stellen. In der Dorfstraße ist ein Regenwasserkanal vorhanden, dieser dient jedoch ausschließlich der Entwässerung der Landesstraße 192 und befindet sich in der Rechtsträgerschaft des Straßenbauamtes Stralsund. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 0,75 m bis 1,25 m unterhalb der Geländeoberfläche an. Es fließt in nördliche Richtung ab.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll aus dem zentralen Trinkwassernetz erfolgen. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes in ca. 200m Entfernung in Richtung Müggenhall und in ca. 100m Entfernung in Richtung Markt Richtenberg steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereit. In einer Entfernung von 350 m in Höhe Papenhagen gegenüber Dorfstr. 15 steht eine Löschwassermenge von 96m³/h zur Verfügung.

7.2 Energie

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch die Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich. Dafür ist es notwendig, rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag zum Anschluss an das Niederspannungsnetz zu stellen. Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG durch Anschluss an die vorhandene Niederdruckgasleitung. Diese Leitung verläuft im Bereich des Sondergebietes parallel zur Dorfstraße auf dem privaten Grundstück, im östlichen Teil des Plangebietes innerhalb des öffentlichen Straßenraumes entlang der Landesstraße 192. Im Verlauf der auf privaten Grundstücksflächen liegenden Niederdruckgasleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der E-ON Hanse AG in einer Breite von 2 m beidseits der Leitung festgesetzt.

7.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet. Die für die Versorgung des weiteren Gebietes notwendigen Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum der Landesstraße 192 bereits vorhanden. Die fernmeldetechnische Versorgung der privaten Grundstücksflächen ist aber grundsätzlich möglich. Dazu ist es erforderlich, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Erschließungspläne der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

7.4 Sonstiges

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung

des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

8. Immissionen

Durch den Parkplatzbetrieb, den Anlieferverkehr und die technischen Anlagen am Gebäude des geplanten Einzelhandelsmarktes im Sondergebiet werden Emissionen freigesetzt. Die künftige Nutzung des Mischgebietes, in dem sich der heutige PLUS-Markt befindet, ist gegenwärtig noch offen. Die vorhandene gastronomische Einrichtung wird vermutlich erhalten bleiben. Ansonsten dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg als Wohnbauflächen ausgewiesen, die südlich und östlich angrenzenden als gemischte Bauflächen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ein Gutachten zur Immissionssituation erstellt (Geräuschimmissionsprognose; Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, G. Ehrke, vom 18.05.2009). In dieser Prognose wird die gesamte Mischgebietsfläche im östlichen Teil des Plangebietes aufgrund der gegenwärtig unklaren künftigen Nutzung mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² versehen. Auf den Sondergebietsflächen werden die Geräuschemittenten entsprechend der Angaben des künftigen Betreibers berücksichtigt. Relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm sind im Einflussbereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Ergebnis der Berechnung wurde folgendes festgestellt:
„Damit von den Beurteilungspegeln des Gewerbelärms im B-Plangebiet keine Immissionsrichtwerte nach der TA an der schutzbedürftigen Wohnbebauung in der Umgebung des Vorhabens überschritten werden, sind folgende Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich:"
Keine Anlieferung in der Nachtzeit von 22:00-6:00 Uhr. Während dieser Zeit ist die Zufahrt von der Landesstraße 192 aus mit einer Schrankenanlage zu sperren.
„.... Durch den geplanten Verbrauchermarkt wird der öffentliche Verkehr auf der L 192 nur unwesentlich beeinflusst. Das ist auch noch so, wenn man davon ausgeht, dass auch die 55 Stellplätze des vorhandenen Verbrauchermarktes weiterhin von einem Einzelhandelsunternehmen genutzt werden. Der vom öffentlichen Straßenverkehr verursachte Lärm würde sich

erst dann spürbar verändern, wenn sich die bereits vorhandene Verkehrsmenge durch den zusätzlich von dem B-Plangebiet angezogenen Verkehr verdoppeln würde. ...“

Die Gebäude im B-Plangebiet liegen überwiegend im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Hierfür sind nur geringe und technisch beherrschbare Anforderungen an die Außenbauteile der gewerblich genutzten Gebäude zu erfüllen. Die zum B-Plangebiet gerichteten Fassaden der benachbarten Wohngebäude liegen in den Lärmpegelbereichen III und IV, wobei die Gebäude nahe der L 192 bedingt durch den öffentlichen Verkehrslärm am stärksten belastet sind.“ (Quelle: Geräuschimmissionsprognose; Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, G. Ehrke, vom 18.05.2009).

Im Plangebiet befinden sich derzeit kaum schutzbedürftige Nutzungen. „Bei Realisierung der vorgegebenen Lärmminderungsmaßnahmen werden vom vorhabenbedingten Gewerbelärm keine Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung überschritten. In der Geräuschimmissionsprognose wurden für die relevanten Schallquallen worst-case-Annahmen getroffen. Die tatsächlichen künftigen Geräusch-Immissionen werden eher geringer ausfallen.“ (Quelle: Geräuschimmissionsprognose; Ing.-Büro für Akustik und Bauphysik, G. Ehrke, vom 13.02.2009)

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Richtenberg entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Alle durch Planung, Gutachten, den erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlagen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden von der Graf von Thun und Hohenstein Veit Gewerbebauten KG, Leibnitzstraße 6 in 95447 Bayreuth, als Vorhabenträger finanziert.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	10.688 m²
Davon	
Sondergebiet	4.916 m²
Mischgebiet	4.290 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.482 m²

12. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.08.2007 /31.03.2008
Weiterer geplanter Verfahrensablauf:	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.08.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	11.08-11.09.2009
Erneute Auslegung	19.07.-03.08.2010
Satzungsbeschluss	IV Quartal 2010

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

13.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

13.3 Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt (Ing.-Büro Heppner, Hauptstraße 17 in 18442 Zimkendorf; Stand: 30.10.2007). Die Bewertung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse, die gründungstechnischen Empfehlungen und Hinweise werden hier zusammenfassend wiedergegeben:

„Im Rahmen der Voruntersuchung sind im B-Plangebiet unterschiedliche Baugrundverhältnisse festgestellt worden. Bei den in der Niederung – Bereich RE 1 – ausgeführten Aufschlüssen BS 2 bis BS 5 wurden oberflächennah organische Bodenarten – Torf, vereinzelt Mudde – erkundet. Sie sind, bezogen auf OF.-Gelände bis in Tiefen zwischen 1,25 m (BS 3) und 2,6 m: nördlicher Teil (BS 2a) bzw. bis maximal 3,1 m (BS 5): südlicher Teil (BS 5) angetroffen worden. Die organischen Bildungen weisen eine breiig bis weiche Konsistenz auf und sind nicht vorkonsolidiert, so dass sie bei punktueller Belastung extrem zusammendrückbar sind. Es ist dabei mit größeren Setzungen – bis 1/10 der jeweiligen Schichtdicke – zu rechnen, die sich über Jahrzehnte erstrecken. Sie sind somit nicht als Gründungsschicht für Fundamente geeignet. Darunter bzw. bei der BS 1 – Bereich RE 2 - unterhalb des Mutterbodens folgen mineralische Bodenarten: vorwiegend schluffige Sande, stellenweise Geschiebelehm und –mergel vereinzelt weiche Schluffe. Die v. g. Bodenarten sind vorwiegend normal belastbar bzw. mäßig belastbar: Locker gelagerte schluffige Feinsande der Bodengruppe SU+ bzw. weiche Schluffe. Des Weiteren ist bei den festgestellten oberflächennahen Gewässerständen zu berücksichtigen, dass die schluffigen Feinsande bei Anschnitt unter Wasser i. a. Treibsandeigenschaften aufweisen. .....

..... Im Bereich der RE1 - > 80% des Aufschlussgebietes – sind bei einer Bebauung in jedem Fall zusätzliche gründungstechnische Aufwendungen einzukalkulieren. Um die gründungstechnischen Aufwendungen zu minimieren, sollte der Standort des Verbrauchermark-

tes so weit wie möglich im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes angeordnet werden. Bei einer Flachgründung ist ein vollständiger Bodenaustausch der organischen Bodenarten erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass die unterhalb der organischen Bildungen anstehenden locker gelagerten wasserführenden schluffigen Feinsande bei anschnitt unter Wasser Treibsandeigenschaften aufweisen. Sie können sich somit durch hydraulische Grundbrucherscheinungen weiter auflockern, ins Fließen geraten und ihre Tragfähigkeitseigenschaften verlieren. Deshalb sind bei dem v. g. Bodenaustausch Wasserhaltungsmaßnahmen - geschlossene Wasserhaltung – einzukalkulieren, wobei die Grundwasserstände während der Erdarbeiten hierbei entscheidend sind. Es kommt des weiteren eine Tiefgründung mittels Pfählen in Betracht.

Für den Parkplatzbereich wird aus wirtschaftlichen Erwägungen eine schwimmende Gründung empfohlen. Zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Untergrundes sollte von der vorhandenen Vegetationsdecke/Grasnarbe aus geeignetes grobkörniges Material – u. a kiesige Sande, RC-Material, - in Verbindung mit geeigneten Geotextilien – knotensteifes Geogitter als Bewehrungselement in Verbindung mit einem Trennvlies – zum Einsatz kommen. .....

..... Das B-Plangebiet ist in niederschlagsreicher Jahreszeit für gummibereifte Baufahrzeuge nur befahrbar, wenn vorher geeignete Befestigungsmaßnahmen – u. a. Auffüllung mit Betonrecyclingmaterial – durchgeführt werden. Nach Festlegung der einzelnen Objektstandorte sind weitere standortbezogene Baugrundaufschlüsse erforderlich. Ausgehend von der Grundrissfläche von 25 m x 50 m und einer durchschnittlichen Bodenaustauschtiefe von 1,25 m – BS 3 – werden die Kosten des bei einer Flachgründung notwendigen Bodenaustausches für den Verbrauchermarkt mit 45.000, - € Brutto geschätzt.“

Auf die weiteren Inhalte der Baugrundvoruntersuchung des Ing.-Büros Heppner vom 30.10.2007 wird verwiesen.

Richtenberg, den

Wegner, Bürgermeister

Anlage: Prüfung auf Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

a) Schutzgut Mensch

Durch den Parkplatzbetrieb, den Anlieferverkehr und die technischen Anlagen am Gebäude des geplanten Einzelhandelsmarktes im Sondergebiet werden Emissionen freigesetzt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten werden.

Bewertung:

Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit kaum schutzbedürftige Nutzungen. Die Gebäude im Plangebiet liegen überwiegend im Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109. Hierfür sind nur geringe und technisch beherrschbare Anforderungen an die Außenbauteile der gewerblich genutzten Gebäude zu erfüllen.

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

In der lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung in der Umgebung des Vorhabens die Belieferung des Discountmarktes mit Lkw nur tagsüber erfolgen darf. Nachts sind keine Lkw-Fahrten im Plangebiet zulässig.

Siehe weiter auch die Ausführung in Kapitel 9 im Teil I – Begründung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotoptypen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und weisen eine geringe Biotopstruktur aus. Zusätzlich besteht durch den vorhandenen Verbrauchermarkt und die Landesstraße 192 eine Vorbelastung des Plangebietes. Aufgrund der Biotopstruktur ist nicht von einem Vorkommen geschützter Arten auszugehen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung für wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen werden daher nicht erwartet.

c) Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen teilweise Torfe und Mudden über schluffigen Sanden sowie Geschiebelehmen bzw. Geschiebemergeln an. Sie werden durch Grundwasser bestimmt. Lehme besitzen allgemein eine gute bis mäßige Nährstoffversorgung und ein mittleres Puffervermögen. Durch die anthropogen Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens infolge landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und Versieglung überformt und vereinheitlicht.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Böden im Plangebiet sind in ihrer Funktion infolge bestehender Nutzung beeinträchtigt und werden daher mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Aufgrund der Planung ist eine zusätzliche Versieglung von maximal 4.387 m² gegeben. Hierdurch kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

d) Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet gibt es keine natürlichen Gewässer. Es liegt außerdem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Grundwasser steht jedoch in einer Tiefe von 0,75 m bis 1,25 m unterhalb der Geländeoberfläche an. Es fließt in nördliche Richtung ab. Ca. 200 m nördlich des Plangebietes wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm ein Bereich mit einer sehr hohen Bedeutung für das Grundwasserdargebot ausgewiesen. Das nutzbare Grundwasserdargebot liegt bei >10.000 m³ / Tag.

Bewertung:

Das Grundwasser im Plangebiet hat eine hohe Empfindlichkeit. Durch die Torfböden mit einer geringen Sorbtionsfähigkeit ist das hoch anstehende Grundwasser einer besonderen Gefährdung ausgesetzt. Der hohe Versiegelungsgrad verringert zudem die Grundwasserneubildung im Planbereich. Da das Grundwasser jedoch nicht als Trinkwasser genutzt wird, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

e) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum "Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima". Das Klima wird kleinräumig durch die angrenzenden bebauten Flächen und durch die nach Norden hin

angrenzenden Acker- und Grünlandflächen beeinflusst. Im Plangebiet sind keine bedeutenden Klimaausgleichsflächen vorhanden.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt in Bezug auf das Klima eine geringe Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen infolge der zusätzlichen Bebauung können ausgeschlossen werden.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Bereich der Jungmoränenlandschaft der Weichseleiszeit. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch eine flachwellige Grundmoräne aus. In der Ortslage von Richtenberg wird das Plangebiet jedoch stark durch den angrenzenden Siedlungsbereich geprägt. Es sind von der Planung keine landschaftlichen Freiräume betroffen.

Bewertung:

Das Landschaftsbildpotential wird aufgrund der umgebenden Bebauung mit einer geringen Bedeutung bewertet. Mit der zusätzlichen Bebauung ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Bewertung:

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet.

h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Einzelhandel Papenhagen“ der Stadt Richtenberg

1 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 will die Stadt Richtenberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 835 m² im Ortsteil Papenhagen schaffen.

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da keine Voraussetzung für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben ist.

Die Stadt Richtenberg hat am 20.08.2007 und am 31.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde nicht durchgeführt, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 11.08. - 11.09.2009 statt.
Die Landesplanungsbehörde wurde am 01.10.2007 über die Planungsabsichten der Stadt Richtenberg informiert.

Am 03.08.2009 wurde von der Stadt Richtenberg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Bis zum 11.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.
Eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nicht, da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.08.2009 – 11.09.2009

Da Seitens des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung und der Industrie und Handelskammer Rostock Bedenken bezüglich der Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens geäußert wurden fand eine Überarbeitung der Begründung auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens statt.

Am 28.06.2010 wurde erneut von der Stadtvertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschlussgefaßt.

Bis zum 03.08.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.
Eine verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.07. – 03.08.2010.

Es wurden keine wesentlichen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebracht.

Von der GBR SB-Markt Richtenberg wurde vorgebracht, dass als Alternative zum Neubau eines Einzelhandelsmarktes die Nutzung der vorhandenen Immobilie zu wenig in der Abwägung berücksichtigt wurde.

Am 25.10.2010 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.10.2010.

3 Ergebnis der Abwägung

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
Die vorgebrachten Anregungen der GbR SB- Mark Richtenberg wurden nicht berücksichtigt.
Die Bedenken bezüglich der Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens wurde dahingehend berücksichtigt, dass ein Einzelhandelsgutachten erstellt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 835 m² zu keiner Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadtlage von Richtenberg führt.

Richtenberg, den

_____
Wegener, Bürgermeister