

- VORENTWURF -

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SUNDHAGEN

i.V.m. der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
 - 2.4 Übergeordnete Planungen
 - 2.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
 - 2.5 Fachbeiträge und Gutachten
 - 2.6 Planungsunterlagen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Nutzungen
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Flächenbilanz
 - 4.4 Sonstige Angaben

Teil 2 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

TEIL 1 - VORENTWURF BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN- FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SUNDHAGEN

1 Rechtsgrundlagen

Die Unterlagen des Vorentwurfes der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB überwiegend die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinausgehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird der Bebauungsplan 24 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen ist im Parallelverfahren gemäß den im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes 24 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern.

Ziel ist es, mit der Errichtung des ALDI-Marktes einen absolut unterversorgten Bereich mit Grundnahrungsmitteln in der Gemeinde Sundhagen zu decken.

Bei einer Gemeindefläche von 159 km², aufgeteilt auf 35 Ortsteile und einer Einwohnerzahl von ca. 5300 gibt es aktuell nur eine Verkaufsstelle (Netto in Brandshagen).

Der Verbrauchermarkt versorgt nicht nur die Einwohner von Reinberg mit Grundnahrungsmitteln, sondern es wird gleichzeitig eine derzeit bestehende Versorgungslücke für die angrenzenden Ortsteile geschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss ein Einwohner aus Reinkenhagen/ Miltzow ca. 10 km fahren um zum dichtesten Einkaufsmarkt zu gelangen, ein Stahlbroder/ Falkenhagener, Dömitzower oder Tremter Einwohner muss auch ca. 10 km/ 14 km fahren. Wenn in Reinberg ein neuer Einkaufsmarkt errichtet wird, verkürzen sich die Fahrtwege für diese Einwohner deutlich (Reinkenhagen/ Miltzow 4-5 km, Falkenhagen 2 km, Dömitzow/ Tremt 4-5 km).

Viele Einwohner passieren diesen Standort bei der Fahrt zum oder vom Schulzentrum in Miltzow, wenn sie ihre Kinder bringen oder holen und können gleich ohne große Umwege einkaufen.

Zusätzlich können sich die Gäste der circa 200 Ferienhäuser in Stahlbrode mit Grundnahrungsmitteln versorgen, ohne extra nach Stralsund oder Greifswald fahren zu müssen.

Ein weiterer Punkt für den geplanten Standort ist der Pendlerverkehr sowie die Durchreisenden Urlauber, den ebenfalls ein Versorgungsangebot mit Grundnahrungsmitteln gegeben wird.

Die Ansiedlung des ALDI-Marktes trägt zur Stärkung der gemeindlichen Versorgungsstruktur bei. Daher wird das Vorhaben von der Gemeinde Sundhagen befürwortet und unterstützt.

Eine verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die vorhandene Landstraße L 30 im Süden des Plangeltungsbereiches gegeben. An die L 30 schließt unmittelbar die B 105 an, wodurch eine optimale Erreichbarkeit für die Einwohner besteht.

Eine landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen liegt mit Datum vom 17.01.2025 vor.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Sundhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sundhagen hat in der öffentlichen Sitzung am 11. Juli 2024 beschlossen, die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen durchzuführen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesenen baulichen Maßnahmen befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Sundhagen nicht in Übereinstimmung mit den ausgewiesenen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Als geplante Nutzungsart ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es deshalb erforderlich, die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Da die vorhandene und die geplante Nutzungsart im wirksamen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen und mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine geänderte gemeindliche Entwicklung beabsichtigt ist, wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Bauleitplanverfahren parallel zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen geändert.

Im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Änderungsbereich. Die gemeindlichen Zielsetzungen werden in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht.

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sundhagen erfolgt im Regelverfahren. Folglich ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Regelverfahren wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgenommen.

Ziel der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die vollständige Ermittlung der von der Planung berührten Belange und der Informationen der Öffentlichkeit.

Von der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Sundhagen ein Änderungsbereich betroffen.

Unter Zugrundelegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine Scopingunterlage für die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erarbeitet.

2.4 Übergeordnete Planungen

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes einsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Gemeinde Sundhagen ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als direkte Umlandgemeinde der Stadt Stralsund eingestuft. Die Gemeinde Sundhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum Stralsund.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Gemäß dem regionalen Raumentwicklungsprogramm befindet sich die Gemeinde Sundhagen im Stadt-Umland-Raum-Stralsund.

2.5 Fachbeiträge

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

Als relevante Artkulisse werden untersucht: Amphibien, Fledermäuse, Weichtiere, Säuger (Fischotter, Biber), Rundmäuler, Fische und Vögel.

2.6 Planungsunterlagen

Die Darstellung der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird in der westlichen Ortslage von Reinberg, im Kreuzungsbereich der B 105 und der L 30 vorgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen liegt in der Ortslage Reinberg im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 105 und Landstraße 30 in der Gemeinde Sundhagen. Reinberg befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen und im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wie folgt:

Im Norden: Ackerflächen
Im Osten: Bundesstraße B 105
Im Süden: Landstraße L 30
Im Westen: Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

| | |
|------------|----------|
| Gemarkung | Reinberg |
| Flur | 1 |
| Flurstücke | 21/7 |

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen umfasst insgesamt eine Fläche von 6.765 m².

4 Planinhalte

4.1 Nutzungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf den angegebenen Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, ist sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandenen Bodennutzungen werden in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In dem genannten Teilgebiet ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Es ist beabsichtigt in Reinberg im Kreuzungsbereich der B 105 und der L 30 einen Verbrauchermarkt anzusiedeln.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist derzeit unbebaut. Sie wird landwirtschaftlich genutzt.

Durch die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes mit der geplanten Art der Flächennutzung in Übereinstimmung gebracht.

4.2 Planungskonzept

In der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird der Änderungsbereich dargestellt und gekennzeichnet.

Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L30 der Gemeinde Sundhagen.

Im Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Ziel ist es, mit der Errichtung des ALDI-Marktes einen absolut unterversorgten Bereich mit Grundnahrungsmitteln in der Gemeinde Sundhagen zu decken. Es wird ein ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von circa 800 m² errichtet.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegende Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählt ebenfalls der Bereich, in den der Kunde nach der Bezahlung der Waren gelangt.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und die abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise die Waren für den Verkauf vorbereitet werden.

In Abstimmung mit der Gemeinde Sundhagen hat sich die ALDI-Grundbesitz GmbH und Co. KG für den geplanten Standort im Kreuzungsbereich der Landstraße L 30 und der Bundesstraße B 105 entschieden, um die genannte Versorgungslücke im Gemeindegebiet der Gemeinde Sundhagen zu decken. Gleichzeitig verkürzen sich für die eben genannten angrenzenden Ortsteile die Fahrwege erheblich.

Alternative Standorte für einen Verbrauchermarkt stehen der Gemeinde Sundhagen nicht zur Verfügung. Drei weitere Standortalternativen wurden untersucht, aber aus verschiedenen Gründen verworfen:

- Das Flurstück 47/24, Flur 1, Gemarkung Hinrichshagen war als Standort für einen Verbrauchermarkt im Gespräch, wurde vom Straßenbauamt als nicht umsetzbar abgelehnt.
- Das Flurstück 86/9, Flur 1, Gemarkung Hinrichshagen wurde teilweise an einen Investor verkauft. Die restliche gemeindeeigene Fläche soll weiterhin als Sportplatz für die Jugend zur Verfügung stehen.
- Das Flurstück 89, Flur 1, Gemarkung Hinrichshagen wurde zum Teil an einen Investor verkauft. Auf dieser Fläche befindet sich die ehemalige Schule. Die davorliegende gemeindeeigene Fläche wird derzeit als Wendehammer genutzt und muss weiterhin bestehen bleiben.

Aufgrund der Ausschlusskriterien wurde sich für den Standort im Kreuzungsbereich Landstraße 30 und Bundesstraße 105 für die Errichtung des Verbrauchermarktes entschieden.

Für die Standortwahl gibt es folgende Begründung:

- Durch eine an die Bebauung anschließende Lage des geplanten ALDI-Marktes werden Geräuschemissionen (Lieferverkehr) verhindert. Folglich entstehen keine negativen Auswirkungen für die Anwohner in der direkten Ortslage.
- Der Aldi-MARKT ist durch die Fußgängerampel mit Überweg im Kreuzungsbereich der B 105 und L 30 für die Bürger sehr gut fußläufig zu erreichen.
- Für ein qualitatives Einkaufserlebnis ist ein bestimmter Flächenbedarf erforderlich, der an diesem Standort gegeben ist. In der direkten Ortslage von Reinberg stehen diese Flächen nicht zur Verfügung.

- Zudem ist für ein qualitatives Einkaufserlebnis eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen erforderlich (Flächenbedarf).
- Für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist eine wirtschaftliche und machbare Lage von ausschlaggebendem Gewicht. Die Sichtbarkeit spielt eine entscheidende Rolle, die durch die unmittelbare Lage an der B 105 und L 30 gegeben ist.
- Es werden keine landschaftsbildprägenden Flächen mit einer hohen Wertstufe oder geschützte Biotope in Anspruch genommen. Der geplante Verbrauchermarkt wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte ergeben. Der geplante ALDI-Markt wird als Nahversorger eingestuft. Diese befinden sich in räumlicher Nähe zum Konsumenten. Nahversorger haben die Aufgabe die Bürger mit Gütern des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs zu versorgen. Der ALDI-Markt bietet überwiegend Nahrungs- und Genussmittel an. Die zentralen Orte Greifswald und Stralsund nehmen weiterhin eine große Rolle für die Versorgung der Bürger der Gemeinde Sundhagen ein. Sie dienen auch weiterhin zur Deckung der Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs, sowie aber auch der des mittelfristigen (z.B. Textilien, Schuhe, Spielwaren) und des langfristigen Bedarfs (z.B. Wohneinrichtung, Möbel, Elektronik).

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Filiale zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der im Parallelverfahren durchzuführenden 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen werden diese Grundlagen baurechtlich vorbereitet.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen den vorhandenen Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

4.3 Flächenbilanz

Im Rahmen der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen beträgt 6.765 m².

Der Plangeltungsbereich wird neu als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

| Art der Flächennutzung | vorhandene Flächennutzung in m² | geplante Flächennutzung in m² |
|---|---|---|
| Fläche für die Landwirtschaft | 6.765 | --- |
| Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel | --- | 6.765 |

4.4 Sonstige Angaben

Im Rahmen der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen werden planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

**TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES
DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a
BauGB**

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Scopingunterlage bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch 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);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- 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 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) 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) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), rtikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr.323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 30. November 2009

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Für einen Bereich im Sundhagener Gemeindegebiet haben sich Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Sundhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung Sundhagen hat am 11.07.2024 den Beschluss zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen gefasst.

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Sundhagen mit der Errichtung eines Verbrauchermarktes (ALDI-Marktes) westlich der B 105 und nördlich der L 30 in Reinberg in Übereinstimmung zu bringen.

1.3 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird folgende geplante Nutzungsart in dem Änderungsbereich angestrebt: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Der Vorhabenträger stellt an die Gemeinde Sundhagen den Antrag, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen für den Bereich des Flurstückes 21/7 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Reinberg zu ändern und ihn künftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet vorgenommen werden, in dem sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in einem gemeindlichen Bereich einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen beträgt 6.765 m².

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reinberg der Gemeinde Sundhagen.

Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), im Osten durch die Bundesstraße B 105, im Süden durch die Landesstraße L 30 und im Westen durch Bebauung begrenzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas welche durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den geringen Gehölzbestand geprägt. Es fehlt eine wirksame Sauerstoffproduktions- und Windschutzfunktion.

Klimatische Ausgleichsfunktion besitzen die umgebenden Gehölz- und Freiflächen im Gegensatz zu den bebauten Gebieten der Ortslage Reinberg. Sie tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch menschliche Aktivitäten im nahen Umfeld und daraus resultierende Immissionen liegen durch Kfz-Verkehr etc. vor.

2.1.2 Schutzgut Boden

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone des „Vorpommerschen Flachlandes“, der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ und Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“.

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme. Diese sind mit Bewertungsstufe 2 (mittel - hoch) bewertet.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird derzeit landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen ist der Plangeltungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Zukünftig soll der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gehen bisher unversiegelte Flächen verloren. Es werden Ackerflächen in Anspruch genommen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m und wird als hoch geschützt beurteilt. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „gering bis mittel“ eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potentiell natürliche Vegetationsform werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche genannt.

- **Biotoptypen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

12.1.2 Lehm-bzw. Tonacker (ACL)

14.7.5 Straße (OVL)

- **Flora und Vegetation**

Es kann festgestellt werden, dass die Biotope des Gebietes deutlich anthropogen überformt bzw. beeinflusst sind. Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ und der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerplatte um Reinberg“. Gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale“ wird dem betreffenden Landschaftsbildraum eine mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bebauung und verkehrliche Anlagen beeinflusst.

Die landschaftsbildbestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor. Das gesamte Gebiet hat derzeit keine Erholungseignung.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens aufgearbeitet.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Das GGB-Gebiet „Kleingewässerlandschaft bei Dömitzow“ (DE 1845-301) befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m östlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet L122 „Boddenküste am Strelasund“ befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m südöstlich des Plangebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG MV und Bäume gem. §18 und § 19 NatSchAG MV sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Allgemeine Vorgehensweise

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Allgemeine Vorgehensweise

| Baubedingte Projektwirkungen |
|---|
| - zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten |
| - Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen |
| - Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen |
| - temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr |
| - temporäre Scheuchwirkungen für Tiere |
| - temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel |
| - temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen |
| Betriebsbedingte Projektwirkungen |
| - Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt |
| - Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz |
| Anlagebedingte Projektwirkungen |
| - Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z.B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung) |
| - Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen |
| - Veränderung des Bodenwasserhaushaltes |
| - visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) |
| - Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen |
| - Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biototypen, Umwandlung von Biotypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna) |

Die möglichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter werden nachfolgend kurz beschrieben.

Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Boden zu erwarten. Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

Mit Schadstoffeinträgen ist weder durch die Anlage selbst noch durch den Betrieb zu rechnen.

Fläche

Den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Angesichts der angrenzenden Bebauung und Straßenverkehrsflächen zeigt die Fläche jedoch auch eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung.

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

Wasser

Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Klima/Lufthygiene

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Plangebiet werden durch den zusätzlichen Baukörper in nur geringem Ausmaß beeinflusst. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden partielle kleinklimatische Beeinträchtigungen aus der Bebauung ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Klima sind demnach nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und nicht innerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

Orts-/Landschaftsbild

Im Bereich des Plangebietes ist eine Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzende Bundes- und Landesstraße bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diesen Bereich nur als gering einzuschätzen.

Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Mensch/Gesundheit

Das Plangebiet hat derzeit keine Erholungseignung. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

Die Ansiedlung des ALDI-Marktes trägt zur Stärkung der gemeindlichen Versorgungsstruktur bei. Daher wird das Vorhaben von der Gemeinde Sundhagen befürwortet und unterstützt.

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

3 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

3.1 Maßnahmen zur Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar.

3.2 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sollen die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild kompensiert werden. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet.

Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

3.3 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tief greifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

4.1 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

4.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen zu begrenzen.

4.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen zu begrenzen.

4.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen zu beurteilen.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotop in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

4.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.