

**VORENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUR 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: Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Standortwahl
 - 2.3 übergeordnete Planungen
 - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bebauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Belange
 - 5.7 Flächenbilanz

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**

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 2Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- 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, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Sundhagen hat in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen beschlossen.

Die Gemeinde Sundhagen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 24 für die Errichtung eines Verbrauchermarktes aufzustellen. Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 BauGB liegen für die geplante Bebauung nicht vor. Somit besteht kein Baurecht für die gewünschte Bebauung.

Im räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt die ALDI-Grundbesitz GmbH und Co. KG den Neubau eines ALDI-Marktes als Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsfläche wird mit maximal 800 m² festgelegt.

Der Plangeltungsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Diese Flächenausweisung entspricht einer grundsätzlichen Nutzung für einen Verbrauchermarkt. Die nicht versiegelten Flächen sind als private Grünfläche festgesetzt.

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 geplante Verbrauchermarkt (ALDI-Markt) 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 Fahrwege 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.

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.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastrukturen

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen erforderlich.

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 17.01.2025 liegt vor.

2.2 Standortwahl

Die Gemeinde Sundhagen kämpft seit Jahren um die Ansiedlung eines Nahversorgers, um die Unterversorgung des Gemeindegebietes entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert und trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Durch ein zweites Angebot im Bereich der Grundversorgung im Gemeindegebiet Sundhagen wird die Qualität des Einkaufserlebnis erhöht, das Kaufkraftpotenzial gebunden und eine Angebotslücke durch Grundversorger geschlossen.

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, Flur1, 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).

2.3 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.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sundhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Wird der vom Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 105 und Landstraße 30 in der Gemeinde Sundhagen.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L30 der Gemeinde Sundhagen wie folgt:

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

Im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich teilweise das Flurstück 21/7 der Flur 1, Gemarkung Reinberg.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt 6.765 m².

4.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst Ackerflächen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die unmittelbar südlich angrenzende Landesstraße 30 gesichert, welche direkt an das Plangebiet angrenzt. Die Straße besitzt Anbindungen an das überörtliche Verkehrsstraßensystem (B 105).

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die geplante Neubebauung mit einem Verbrauchermarkt werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit dazugehörigen Stellplätzen auf landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Das Plangebiet der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen ist in der Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist Baurecht für die Errichtung einer Filiale zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden diese Planungsziele baurechtlich vorbereitet.

5.2 Bauungskonzept

Mit dem geplanten Verbrauchermarkt im Kreuzungsbereich der B 105 und der L 30 soll eine Unterversorgung im Gemeindegebiet beseitigt werden. Gleichzeitig verkürzen sich die langen Fahrwege zur nächsten Einkaufsmöglichkeit und eine Stärkung des ländlichen Raums findet statt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Für die Schaffung von Baurecht ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO notwendig. In dem sonstigen Sondergebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

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.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 6.765 m² auf. Für den geplanten Verbrauchermarkt wurde ein großflächiges Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

Die Errichtung des Einzelhandels ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erlaubt.

Die Grundflächenzahl für die Errichtung des Verbrauchermarktes mit Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich der Fahrgassen sowie weitere versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird mit 0,7 als Höchstzahl festgelegt.

Der geplante Einzelhandel wird eingeschossig errichtet. Das Dach kann als Flachdach, Pultdach oder als leicht geneigtes Satteldach ausgebildet werden. Die maximale Dachneigung beträgt 5°.

Um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu sichern, ist eine Festsetzung zur Attikahöhe vorgenommen worden. Die Höhe der Attika ist in den Festsetzungen durch Text (Teil B) auf maximal 7,50 m über Oberkante Gelände begrenzt.

Die Attikahöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage des Geländes und der Oberkante der Attika.

Bei dem Bauwerk sind die für den Wärmeschutz und die Energieeinsparung jeweils gültigen Gesetze und Verordnungen zu beachten.

5.2.3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. So sind Gebäudelängen über 50 m möglich. Die Gebäude sind allerdings mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, d. h. 70 % der Baufelder können versiegelt werden. 30 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

5.2.4 Festsetzungen zu Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich im ausgewiesenen Baufeld zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ist nicht gestattet. Sie sind ebenfalls wie die Hauptgebäude nur eingeschossig auszubilden.

5.2.5 örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den Regelungsmöglichkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung des Einfügens der baulichen Anlagen in das städtische Gesamtbild und insbesondere in das Landschaftsbild.

Es wurden gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 getroffen. Es werden lediglich Festlegungen zu den Dächern und den Werbeanlagen getroffen.

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes ist zulässig.

Das Anbringen von leuchtenden Einzelbuchstaben und Schriftzügen ist an den Fassadenseiten des Gebäudes für den Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Im Bereich der Attika ist das Anbringen von leuchtenden Einzelbuchstaben und leuchtenden Schriftzügen des Einzelhandelsbetriebes gestattet. Es ist gestattet, dass die Schriftzüge die Attika um maximal 1,00 m überschreiten können.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebes ist das Aufstellen von Werbepylonen nur an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereichen gestattet. Die Höhe der Werbepylone ist bis maximal 7,50 m zulässig.

Die Werbung ist nur für den ansässigen Einzelhandelsbetrieb gestattet.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Eine Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

Die Zufahrt für den Kundenverkehr sowie die Belieferung erfolgt im Süden über die Erschließungsstraße L 30.

Die Pkw-Stellflächen sowie die dazugehörigen Fahrgassen sind innerhalb des mit Baugrenzen aufgezogenen Baufensters zu errichten.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

▪ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Trinkwasseranschluss ist über die vorhandenen Leitungssysteme in der L 30 vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über das vorhandene Leitungssystem der Landstraße L 30.

Es ist sicherzustellen, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

▪ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 98 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Entsprechende Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

▪ Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Gelände des Verbrauchermarktes versickern.

▪ Elektroversorgung

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das vorhandene Energienetz mit Elektrizität versorgt.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

▪ Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz vorgesehen.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden gering gehalten.

Mit der Ausweisung von einem Baufeld für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisher unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen werden weitere planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

5.7 Flächenbilanz

| Flächennutzung | Flächengröße in m ² | Flächengröße in % |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Größe des Plangebietes | 6.765 | 100,00 |
| sonstiges Sondergebiet Einzelhandel | 4.400 | 65,04 |
| ausgewiesenes Baufeld | 4.400 | 65,04 |
| Verkehrsflächen | 71 | 1,05 |
| Straßenverkehrsfläche | 71 | 1,05 |
| Grünfläche | 2.294 | 33,91 |
| private Grünfläche | 2.294 | 33,91 |

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 Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 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 03. 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 03. 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 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 S. 351);
- 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 03. 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);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 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, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- 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 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

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 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 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.

Die Gemeindevertretung Sundhagen hat am 12.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes einschließlich erforderlichen Nebenanlagen und Infrastrukturen

1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen sollen die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes geschaffen werden.

Die Gemeinde Sundhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sundhagen wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Der Plangeltungsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Diese Flächenausweisung entspricht einer grundsätzlichen Nutzung für einen Verbrauchermarkt. Die nicht versiegelten Flächen sind als private Grünfläche festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst eine Fläche von 6.765 m².

Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst das Flurstück 21/7 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Reinberg.

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 des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30 der Gemeinde Sundhagen wird derzeit landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen.

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 Biotop 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 Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 zu begrenzen.

4.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zu begrenzen.

4.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zu beurteilen.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Schutzgut Flora

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope 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.