Stadt Burg Stargard

Bebauungsplan Nr. 29
„Carl-Stolte-Straße“

Begründung

September 2025

-Vorentwurf-

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass 3

2. Grundlagen der Planung 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

3. Räumlicher Geltungsbereich 5

4. Beschaffenheit des Plangebietes 5

5. Vorgaben übergeordneter Planungen 6

6. Inhalt des Bebauungsplans 7
6.1 Städtebauliches Konzept 13
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
6.4 Örtliche Bauvorschriften 15
6.5 Umweltprüfung 15
6.6 Verkehrskonzept 16

7. Immissionsschutz 17

8. Wirtschaftliche Infrastruktur 17
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung 18
8.2 Gewässer 18
8.3 Telekommunikation 19
8.4 Abfallrecht 19
8.5 Brandschutz 19

9. Denkmalschutz 21
9.1 Baudenkmale 21
9.2 Bodendenkmale 21

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 22

ANLAGE 1: ALTERNATIVFLÄCHENPRÜFUNG

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Burg Stargard beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes sowie eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Hintergrund ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Edeka-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Auslöser für das Planverfahren ist die unzureichende Versorgungssituation im Stadtgebiet. Nach dem von der Stadtvertretung im Jahr 2022 beschlossenen Einzelhandelskonzept besteht ein Defizit an Vollsortimentsangeboten, da die örtliche Nahversorgung bislang im Wesentlichen durch zwei Discounter sowie einen kleinteiligen Supermarkt geprägt ist. Dieses Angebot reicht zur Sicherstellung einer langfristig tragfähigen und bedarfsgerechten Grundversorgung nicht aus. Der geplante Vollsortimenter soll diese Angebotslücke schließen und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt nachhaltig stärken.

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhabengrundstück derzeit im unbeplanten Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Um die Realisierung des Projektes zu ermöglichen, ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eines vorgelagerten Mischgebietes eine verträgliche städtebauliche Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung erreicht und die städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Burg Stargard geordnet weitergeführt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung zu verbessern, die Kaufkraftbindung am Standort zu erhöhen und zugleich die Entwicklungsperspektiven der Stadt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zu sichern.

Die Stadtvertretung stimmte der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Misch- und Sondergebietsflächen zu und beschloss die Aufstellung des B-Planes Nr. 29 „Carl-Stolte Straße" der Stadt Burg Stargard am 24.04.2024

Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO und eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel" nach § 11 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (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 (BGBI. 2023 Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. MV S. 130,136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2022
- Lagebezugssystem: ETR89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,29 ha und wird begrenzt durch:

Im Norden: Lagerhalle / Flurstück 15/3 sowie Teilfläche 15/6 Flur 2, Gemarkung Quastenberg

im Süden: Wohnbebauung / Flurstücke 10/47, 10/6, 10/46, 10/7, 10/8 und 10/9 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg

im Osten: landwirtschaftliche Fläche / Flurstücke 15/6 und 10/44, Flur 2, Gemarkung Quastenberg

im Westen: durch die Kreisstraße MSE 85, Flurstück 6 der Flur 6, Gemarkung Burg Stargard

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gelände weist unterschiedliche Höhen auf. An der tiefsten Stelle misst das Geländeniveau 75,2 m NHN und an der höchsten Stelle 77,4 m NHN.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebiete mit Einzelhausbebauung. Das westlich angrenzende Wohngebiet wird durch die Carl-Stolte-Straße vom Plangebiet abgegrenzt. Die Carl-Stolte-Straße weist eine überörtliche Verkehrsfunktion auf.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH Gebiet DE_2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard" in ca. 900 m Entfernung.

In südöstlicher Richtung, mit ca. 170 m Entfernung liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop, es handelt sich hierbei um ein permanentes Kleingewässer.

In nördlicher Richtung schließen sich weitere Ackerflächen an.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Burg Stargard ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. (2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

<u>Mischbaufläche</u>

Gemäß Programmsatz 4.1(1) LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen die

Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V (Ziel der Raumordnung) sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Eine umfassende **Alternativflächenprüfung** ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Gemäß Programmsatz 4.2(1) LEP M-V (Ziel der Raumordnung) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Laut dem Programmziel 4.5 des LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Ca. 415 m² des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel liegen auf landwirtschaftlicher Fläche mit >50 Bodenpunkten.

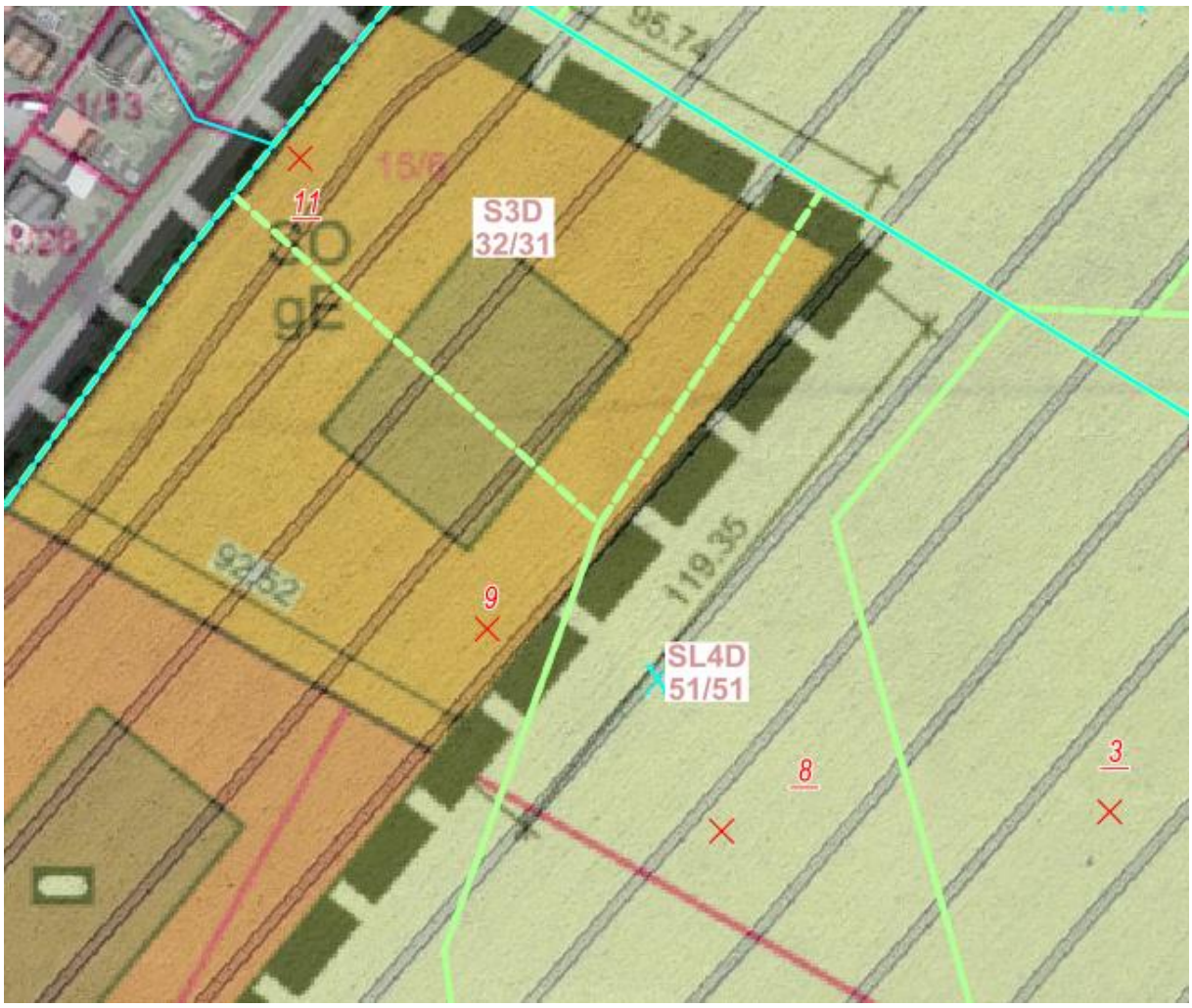

Abbildung 1: Ein kleiner Teil des SO gE wird durch hohe Bodenpunkte tangiert.

Im weiteren Verfahren wird darüber entschieden, ob es zu Konflikten mit Programmsatz 4.5 des LEP M-V kommt.

Großflächiger Einzelhandelsstandort für Vollsortimenter:

Gemäß Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sog. **Konzentrationsgebot**; Ziel der Raumordnung)

Der Stadt Burg Stargard ist raumordnerisch die Funktion eines zentralen Ortes zugeordnet. **(Konzentrationsgebot erfüllt**).

Gemäß Programmsatz 4.3.2(2) LEP M-V (sog. **Kongruenzgebot**; Ziel der Raumordnung) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig,

- wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen,
- den Verflechtungsbereich des Zentrales Ortes nicht wesentlich überschreiten
- und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept besteht durchaus eine ausreichende Tragfähigkeit für einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer Einstiegsdimensionierung von etwa 1.200 qm VKF und insoweit für einen größeren Angebotsumfang und eine größere Angebotstiefe als derzeit vorhanden (1. Kriterium). **(Erfüllung Kongruenzgebot aktuell in Prüfung).**

Gemäß Programmsatz 4.3.2(3) LEP M-V (sog. **Integrationsgebot**; Ziel der Raumordnung) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (hierzu zählen auch Lebensmittel) nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

1. eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
2. das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
3. die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Einzelhandelskonzept bestätigt bereits die Voraussetzungen 1. und 2. Jedoch birgt die dezentrale Ansiedlung eines Vollsortimenters ein Verdrängungsrisiko für den kleinen und vertrieblich unterlegenen Nahversorger im Stadtzentrum, daher wäre die Voraussetzung 3) nicht nachweisbar. Auch diese Aussage trifft bereits das Einzelhandelskonzept. Gegenwärtig zeichnet sich allerdings ab, dass die Ladeneinheit des Nahversorgers nach Auslaufen des aktuellen Mietverhältnisses nicht mehr zur Verfügung steht und weil diese zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die einzige dieser Größenordnung im räumlich sehr kompakten Zentrumsbereich darstellte, steht zu erwarten, dass die verbleibende Nahversorgung in Burg Stargard sich außerhalb des ZVB gruppieren würde bzw. der innerstädtische ZVB sogar seinen Status verlieren könnte. In dieser Situation kommt der Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot zwar nicht obligatorisch zum Tragen, jedoch sind nunmehr weniger die innerörtlichen als vielmehr die überörtlichen Verdrängungswirkungen auf umgebende Versorgungsbereiche und Nahversorgungsnetze prüfrelevant.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ist mit einer Verträglichkeitsanalyse für die EDEKA-Ansiedlung beauftragt. **(Erfüllung Integrationsgebot und Kongruenzgebot aktuell in Prüfung)**

Gemäß Programmsatz 4.3.2(5) LEP M-V (Ziel der Raumordnung) sind zukunftsfähige Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet weitere verbindliche Ziele der Raumordnung.

Gemäß Programmsatz 3.2.3(1) RREP MS ist Burg Stargard Grundzentrum. (Z)

Gemäß Programmsatz 3.2.3(4) i.V.m. Tabelle 3 RREP MS ist für Burg Stargard als Grundzentrum kein eigener Nahbereich festgelegt. Der Verflechtungsbereich ergibt sich aus den Gemeinden im Nahbereich Neubrandenburg.

Der Stadt Burg Stargard wurde im RREP MS die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts entspricht dem Konzentrationsgebot und steht daher im Einklang mit dem Ziel der Raumordnung aus 4.3.2(1) LEP M-V, hingegen stehen dem Vorentwurf zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard Zielkonflikte bezüglich Programmsatz 4.3.2(2) und 4.3.2(3) LEP M-V entgegen.

Die Stadt ist sich der Tatsache bewusst, dass die Zielkonflikte im derzeitigen Planungsstand nicht aufgelöst werden können und strebt die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung des EDEKA-Marktes an. **Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ist mit einer Verträglichkeitsanalyse für die EDEKA-Ansiedlung beauftragt.**

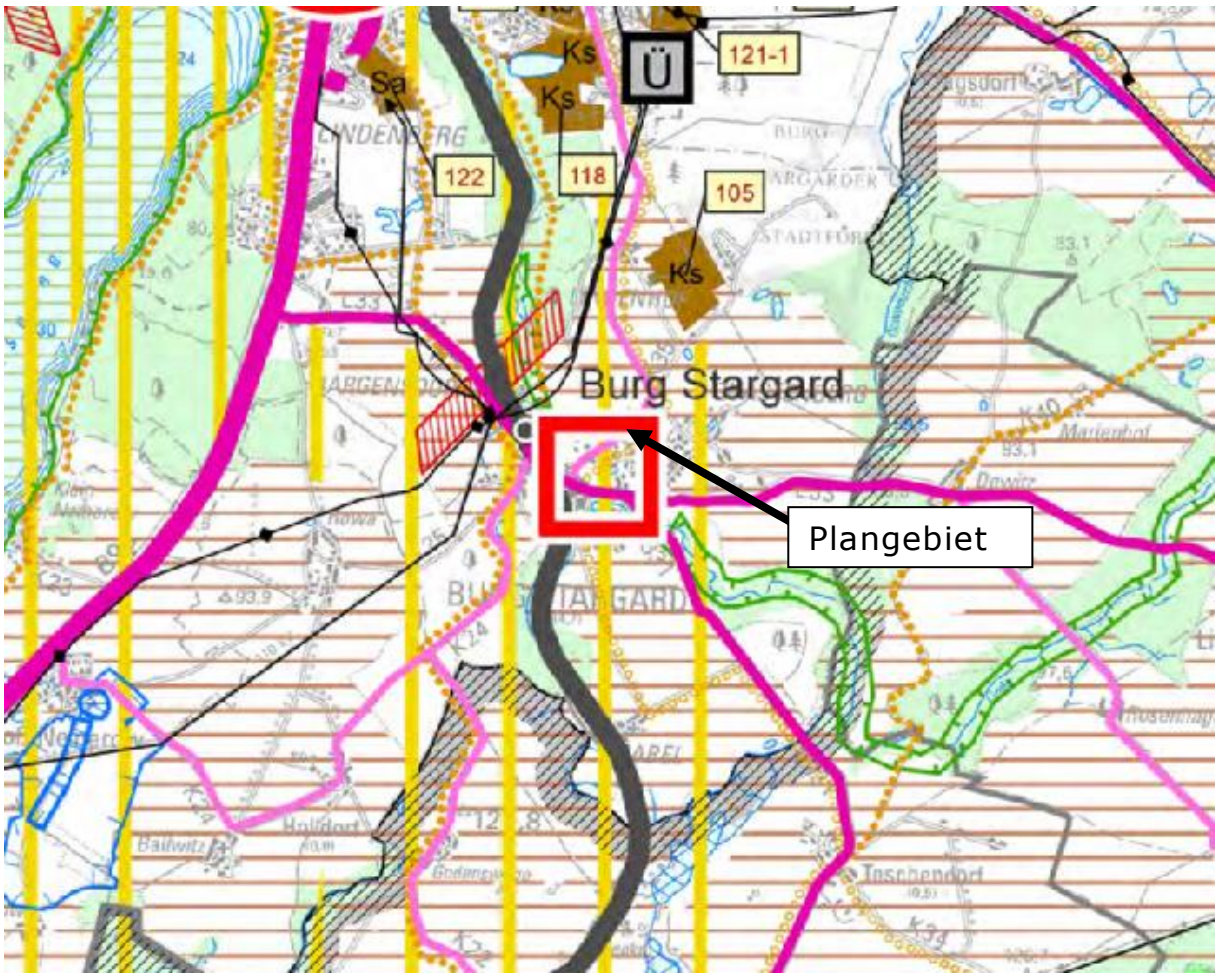

Abbildung 2: Karte aus dem RREP MSE. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Flächennutzungsplan

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Altentreptow verfügt über einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard eingeleitet.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Planungsraum wird von drei Seiten städtebaulich umschlossen und wird mit zunehmender Expansion des Siedlungsgebietes aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallen.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Mischgebiet und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel vor. Das Mischgebiet soll als „Puffergebiet" zwischen dem Sondergebiet und der Allgemeinen Wohnbebauung südlich des Geltungsbereichs dienen.

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel soll im Sinne der Versorgungsfunktion der Stadt Burg Stargard, Entwicklungsmöglichkeiten für einen Vollsortimenter bieten, der sich laut des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg Stargard an diesem Standort sehr gut eignet.

Einzelhandelskonzept

Laut Einzelhandelskonzept der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2021, ist der passende Standort für die Entwicklung eines Supermarktes in den Ort integriert und die umliegenden Wohngebiete sollten über einen guten Anschluss verfügen. Der Standort sollte dabei eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 -1.500 qm gewährleisten. Zusätzlich ist eine räumliche Nähe zu existierenden Märkten sinnvoll, damit der Kunde durch ein sich ergänzendes Sortiment profitiert.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Festsetzung der Gebäudeoberkante (GOK) auf 12,0 m dient der städtebaulichen Zielsetzung, im MI eine echte Nutzungsmischung aus Wohnen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern. Insbesondere trägt sie den typischen gebäudetypologischen Anforderungen von Mischgebäuden Rechnung:

Für gewerbliche Erdgeschosse sind lichte Höhen von ca. 3,8–4,2 m marktüblich. Mit 12,0 m GOK lassen sich darüber zwei bis drei Obergeschosse für Wohnen/Büro mit lichten Höhen von ca. 2,60–2,90 m einschließlich Deckenaufbauten wirtschaftlich realisieren.

Die Höhe eröffnet die Option, Erdgeschosse im Zeitverlauf zwischen Dienstleistung/Handwerk/kleinteiligem Einzelhandel und wohnverträglichen Büro-/Praxisnutzungen umzunutzen, ohne an konstruktive Grenzen zu stoßen. Damit wird der Gleichgewichtsgedanke des Mischgebietes nach § 6 BauNVO – einschließlich der in § 6 Abs. 5 BauNVO beschriebenen städtebaulichen Ausprägung – unterstützt.

Die Gebäudeoberkante für das Mischgebiet wird auf 12 Meter festgesetzt, um Gebäuden nach § 6 Abs. 5 BauNVO eine ausreichende Höhenentwicklung zu ermöglichen.

Sondergebiet

Die GOK von 7,0 m ist auf die speziell betrieblichen Anforderungen eines Lebensmittel-Vollsortimenters zugeschnitten und zugleich auf eine maßstäbliche Einordnung des Marktes am Siedlungsrand ausgerichtet:

Ein marktübliches Supermarktgebäude benötigt im Verkaufsbereich lichte Höhen von ca. 4,5–5,5 m (Regalierung, Technikführung, Beleuchtung). Eine GOK von 7,0 m stellt – bei flachem Dach bzw. geringer Dachneigung – die erforderliche konstruktive Höhe einschließlich Tragsystem, Dachentwässerung und Dämmaufbauten sicher.

Lkw-Andienungen mit Torhöhen um 4,0–4,5 m sowie überdachte Rampen/Schleusen können innerhalb der 7,0 m GOK funktional und witterungsgeschützt angeordnet werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" (SO gE) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.

1.1.2 Die maximale Gebäudeoberkante für das sonstige Sondergebiet ist auf 7 m, gemessen ab Geländeoberkante beschränkt.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.

1.1.5 Die Gebäudeoberkante für das Mischgebiet ist auf 12 m, gemessen ab Geländeoberkante beschränkt.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung auf der Fläche A wird die Entwicklung standortgerechter, freiwachsender Gehölzstrukturen gesichert. Ziel ist es, das Landschaftsbild am Siedlungsrand aufzuwerten, Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu schaffen sowie die ökologische Durchlässigkeit des Raumes zu verbessern.

Die Anpflanzung und Entwicklung von Hecken und Gebüschen trägt darüber hinaus zur Gliederung des Baugebietes bei und übernimmt eine wichtige Puffer- und

Filterfunktion gegenüber angrenzenden Nutzungen. Neben der ökologischen Funktion kommt den Gehölzstrukturen auch eine boden- und klimaregulierende Wirkung zu, indem sie die Bodenerosion mindern, den Wasserhaushalt stabilisieren und das Kleinklima positiv beeinflussen.

Die Anforderungen der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE-MV, Punkt 6.31) gewährleisten, dass die Pflanzungen fachgerecht hergestellt, standortgerecht entwickelt und dauerhaft gesichert werden. Damit wird ein Beitrag zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft geleistet und die ökologische Funktionalität des Plangebietes nachhaltig gestärkt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.2.1 Auf Fläche A sind freiwachsende Gebüsche oder Hecken anzupflanzen und zu entwickeln. Es sind die Anforderungen der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE-MV) Punkt 6.31 zu befolgen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung von örtlichen Bauvorschriften ist für den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, eines Gewerbegebiets, Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende, hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßnahmen zum Schutz des Klimas erfolgen unter Einhaltung aller gesetzlicher Maßgaben, auf der Ebene der Planungsumsetzung und werden im Rahmen der Bauantragsstellung nachgewiesen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

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

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

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

6.6 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Carl-Stolte-Straße. Die internen Wege werden so gestaltet, dass sich Kraftfahrzeugverkehr begegnen kann. Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel sind Parkplätze für die Kunden vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittelhandels eine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens bedeutet. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen wird zu relevanten Änderungen führen.

Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung der Planung auszuschließen, sofern die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Zusätzlich könnten im Ergebnis eines Schallgutachtens geeignete Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch eine ausreichend große räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erzielt werden kann, ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

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

8.2 Gewässer

Im Geltungsbereich liegt nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gewässer 2. Ordnung, dass der Unterhaltungslast des WBV „Obere Havel/Obere Tollense" unterliegt.

Entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind Rohrleitungstrassen von Gewässern 2. Ordnung beidseits 5,00 m frei von Bepflanzungen, Einfriedungen und/oder Bebauung zu halten. Zu planende Kabeltrassen oder Versorgungsleitungen müssen den Rohrleitungsabschnitt des L140 ebenfalls im beidseitigen Abstand von 5,00 m und mindestens 1,50 m unter Rohrleitungssohle kreuzen. Die Tiefenlage kann den Schachtanlagen vor Ort entnommen werden.

Abbildung 3: Gewässer 2 Ordnung, dass den Geltungsbereich kreuzt. Quelle: WBV "Obere Havel / Obere Tollense"

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Kommunikationsleitungen im Plangebiet.

8.4 Abfallrecht

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

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind derzeit nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu besorgen. Bei Erschließungsarbeiten können kontaminierte Böden anfallen, die entsprechend ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist im Fall des Auftretens kontaminierter Böden zu benachrichtigen.

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

9.

9.1 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu-

oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

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

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	ca. 22.900 m²
Sondergebiet	ca. 11.114 m²
Mischgebiet	ca. 11.770
Grünfläche	ca. 1.555m²
Verkehrsfläche	ca. 60 m²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird aus der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, MV) die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen und dieser ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Die beeinträchtigten Biotope mit Biotopwert sind unter 2.3 zu sehen.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Sandacker (ACS)	21.047x	1	0,75	21.047*1*0,75	15.785
Siedlungshecke (PHZ)	1.216	1,5	0,75	1.216*1,5*0,75	1.368
Ruderale Staudenflur (RHU)	354	3	0,75	354*3*0,75	796

Straße (OVL)	119	0	0,75	110*0*0,75	
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					**17.949**

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m²	Biotopwert	Wirkfaktor	EFÄ m² = Fläche * Biotopwert * Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Veg. Los. Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SPV)	5.342	1,5	0,15	5.342*1,5*0,15	1.201
Feldgehölz (BFX)	551	6	0,15	551*6*0,15	495
Summe der erforderlichen Eingriffsäquivalente:					**1.696**

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
8.891 (GRZ SO)	0,5	8.891*0,5	4.445
7.062 (GRZ MI)	0,5	7.062*0,5	3.531
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			**7.976**

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotopbeseitigung in m²	+	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m²	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
17.942		1.696		7.976	27.614
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					**27.614**

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es finden keine kompensationsmindernden Maßnahmen statt.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Zur Kompensation des Eingriffs eignen sich die im Maßnahmenkatalog (Anlage 6) der (Hinweise zur Eingriffsregelung) HzE aufgeführten Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog, der abschließend ist, ist nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert. Die Beschreibung der Maßnahmen, die Anforderungen zur Anerkennung, zur Sicherung und Unterhaltung sowie der zu erreichende naturschutzfachliche Wert sind der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Zu 4.2 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von Gebüschen oder Hecken im Siedlungsbereich.

Gemäß HzE Punkt 6.31

Zu 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Kompensationsmaßnahme nach HzE 2018	Fläche der Maßnahme [m²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
6.31	1.555		1	1.555
Kompensationsflächenäquivalent				**1.555**

Zu 4.4 Entsiegelungszuschlag

Es werden keine Flächen entsiegelt.

Zu 4.5 Lagezuschlag

Der Lagezuschlag beträgt 10%auf den Kompensationswert, wenn die Kompensationsmaßnahme vollständig in einem Nationalpark / Natura 2000-Gebiet / landschaftlichen Freiraum Stufe 4 liegt, 15 % bei vollständiger Lage in einem Naturschutzgebiet bzw. 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient (Anlage 6).

Der Planungsraum befindet sich nicht in einem solchen Gebiet.

Zu 4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind. Werden diese Maßnahmen im baurechtlichen Außenbereich durchgeführt, gelten die höheren Kompensationswerte der anderen Zielbereiche.

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **26.059 EFÄ** (27.614 EFÄ - 1 .555 KFÄ).

Dieser wird durch eine anerkannte Ökokontomaßnahme innerhalb der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte kompensiert.