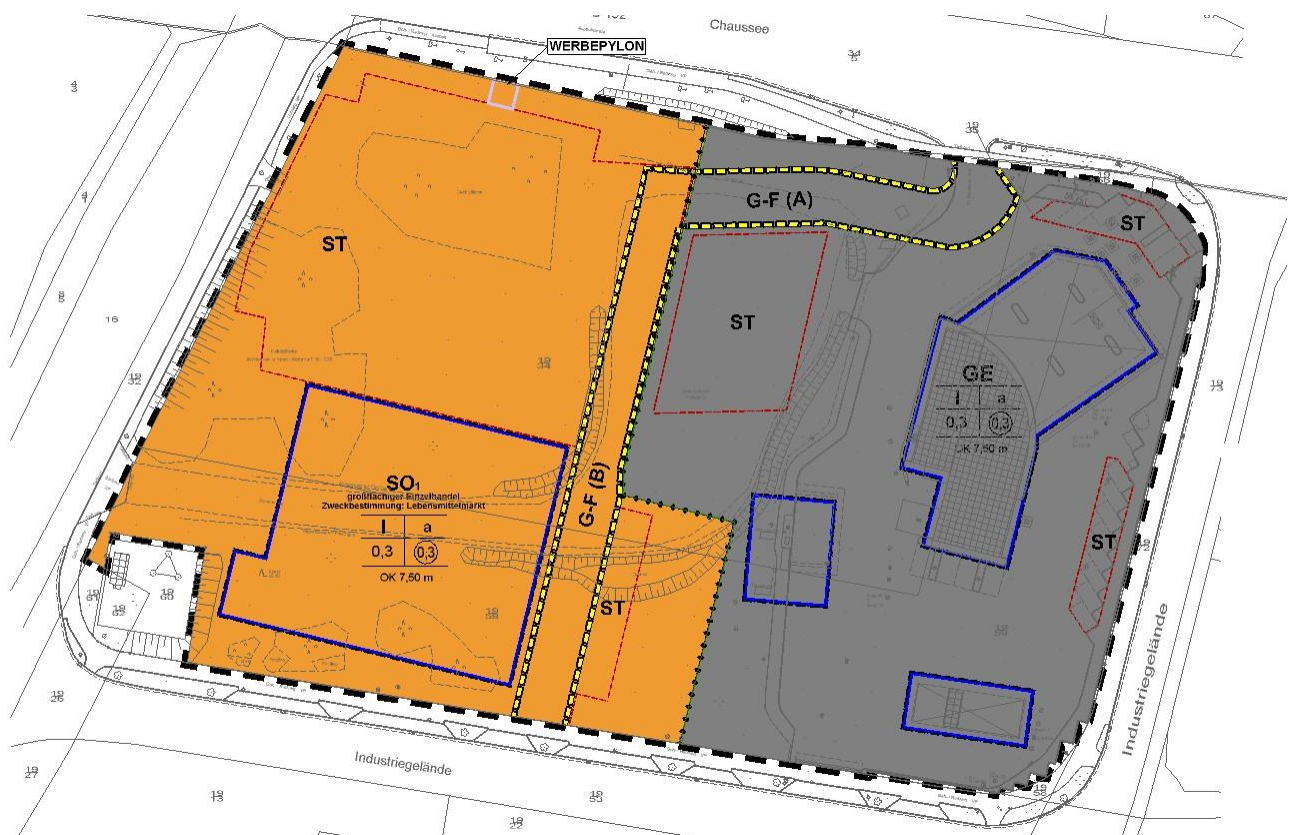


Gemeinde Möllenhagen
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1/92 "Gewerbegebiet" als selbstständiger
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße"

1. Änderung



PLANBEGRÜNDUNG



Planstand: Entwurf 08/2023

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. AUSGANGSSITUATION.....	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Bebauung und Nutzung.....	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung.....	6
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
2.7 Bodenschutz	8
3. PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1 Wahl des Planverfahrens.....	10
3.2 Einordnung in die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung	10
3.3 Flächennutzungsplan und Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit	14
3.4 Sortimente und Verkaufsflächen des Discount-Marktes	16
3.5 Landschaftsplanung.....	16
4. PLANUNGSKONZEPT.....	18
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	18
4.2 Städtebauliche Grunddaten	18
5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)	19
5.1 Nutzung der Grundstücke	19
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.2.1 Grundflächenzahl	20
5.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	20
5.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	20
5.1.3 Bauweise	20
5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	21
5.2 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen	23
5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
5.4 Werbeanlagen	23
5.5 Grünflächen.....	24
6 UMWELTRELEVANTE BELANGE	26
6.1 Schutzgebiete und Landschaftsplan	26
6.2 Erstbewertung.....	26

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.3.1 Tiere.....	28
6.3.2 Pflanzen	30
6.3.3 Boden, Fläche	30
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	31
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
7.2 Geräuschemissionen	31
7.3 Natur und Umwelt.....	31
7.4 Kosten und Finanzierung.....	32
8. VERFAHREN	33
9. RECHTSGRUNDLAGEN	34

ANLAGEN:

- 1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Landschaftsökologie Jens Berg)**
- 2. Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro W. Seidler)**
- 3. Auswirkungsanalyse Ansiedlung Netto-Markt 5/2022 (Stadt+Handel)**
- 4. Zwischenbescheid Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 24.02.2023**
- 5. Stellungnahme zum Zwischenbescheid 03/2023 (Stadt+Handel)**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 "Gewerbegebiet"
als selbstständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße"
der Gemeinde Möllenhagen**

PLANBEGRÜNDUNG

Stand : Entwurf 08/2023

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 der Gemeinde Möllenhagen „Gewerbegebiet“ liegt im Übergang des nördlichen Teils des Gewerbegebietes zum südlichen Wohnsiedlungsteils der Ortslage von Möllenhagen und umfasst den nordwestlichen Teil des Plangebietes des Ursprungsplans von 1994 und zwar die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Möllenhagen, Flur 3, Flurstücke 19/34 und 19/59.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bundesstraße 192 mit dahinterliegender Wohnbebauung,
- im Osten von der Landesstraße MSE 30 mit dahinterliegender Gewerbeansiedlung,
- im Süden von der Straße „Industriegelände“ mit dahinterliegender Gewerbeansiedlung und brachliegenden Grundstücken,
- Im Westen von der Straße „Industriegelände“ mit dahinterliegender Eisenbahntrasse.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 14.531 m².

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 93 m und 97 m ü. NN.

Folgende Flächen des Ursprungsplans sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße“ in der Fassung der 1. Änderung:

1. Der Teil des Altplans, der sich auf Flächen der Bundesstraße 192 einschließlich der begleitenden Gehwege erstreckt (Gemarkung Möllenhagen, Flur 2, Flurstücke 33/64 teilw., 33/67 teilw., 33/68 teilw., 33/70 teilw., 33/69 teilw., 34/5 teilw. sowie Flur 3, Flurstück 19/35 und 19/56);
2. Der Teil des Altplans, der sich auf die Flächen des östlichen und südlichen Gewerbegebietes bezieht (Gemarkung Möllenhagen, Flur 3, Flurstücke 18/5, 18/6, 18/7, 19/5, 19/10, 19/11, 19/13, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/22, 19/26, 19/27, 19/28, 19/29, 19/30, 19/32 teilw., 19/33, 19/37, 19/38, 19/41, 19/42, 19/44, 19/46, 19/47, 19/50, 19/52, 19/53, 19/55, 19/57, 19/58, 19/65, 19/71, 19/60, 19/61, 19/62, 19/64, 19/66, 19/67, 19/68, 19/69, 19/70, 19/72, 19/73 sowie 19/74).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1/92 der Gemeinde Möllenhagen „Gewerbegebiet“ ist seit dem Jahre 1994 in Kraft. Der Plan hatte seinerzeit die Aufgabe, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben südlich der Bundesstraße 192 in Möllenhagen zu schaffen. Im Bereich der Änderung ist im westlichen Teil des Plangebietes bis zum heutigen Tag keine Ansiedlung von Gewerbe erfolgt. Die Fläche liegt Brach und wird gelegentlich als wilder Parkplatz für LKW genutzt. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein Tankstellengelände der Fa. HOYER. Verkehrstechnisch erschlossen ist das Gelände von direkt von der Bundesstraße 192. Auf dem Tankstellengelände sind bauliche Erweiterungen für die Servicedienstleistungen für den LKW-Verkehr vorgesehen (verbesserter Tankbetrieb und Stellplätze).

Der bisher im Ort Möllenhagen ansässige Einzelhandel (Edeka-Markt) hat sein Engagement beendet und als Notlösung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum, bis zur Schaffung neuer Verkaufsräume hat NETTO die Versorgung der Ortschaft in der bisherigen Verkaufsstätte übernommen. Die bestehende Liegenschaft ist für NETTO aufgrund der Lage und der begrenzten Fläche nur bedingt wirtschaftlich tragfähig nutzbar und wird nur befristet bis zum 31.12.2024 genutzt. Für die Errichtung einer wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsstätte bietet sich die Brachfläche neben dem Tankstellengelände an der Bundesstraße 192 an. Aufgrund der örtlichen Entwicklung zur Versorgungslage trägt die Planung zur Sicherstellung der Versorgungslage in der Gemeinde Möllenhagen bei.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 ist für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb in diesem Bereich erforderlich, weil die bestehenden Festsetzungen aus dem Jahre 1994 eine Nutzung der Flächen für den Einzelhandel nicht zugelassen haben. Zudem können die geplanten Erweiterungen des Tankstellengeländes im gleichen Zuge erfasst werden und beabsichtigte Wechselwirkungen aus den beiden Nutzungen erfasst werden. Zum einen soll über die Zufahrt der Bundesstraße 192 auf das Tankstellengelände auch die Zufahrt für den Parkplatz des Einzelhandels mittels eines Geh- und Fahrrecht möglich sein, und in gleicher Weise soll es für den Tankstellenverkehr möglich sein, über das Gelände des Einzelhandels in die südliche Anliegerstraße „Industriegelände“ einfahren zu können.

Insofern ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 alternativlos, wenn die dauerhafte Ansiedlung des Marktbetreibers im Ort und die Erweiterung des Tankstellengeländes erfolgen sollen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbegebiet“ umfasst den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplans aus dem Jahre 1994. Der geplante Marktstandort liegt am südlichen Rand des Ortskerns von Möllenhagen. Der Standort zeichnet sich nicht zuletzt durch seine günstige Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch für den motorisierten und nichtmotorisierten Fahrverkehr aus.

Das Plangebiet ist von der Hauptdurchgangsstraße der B 192, als Ortsdurchfahrt unmittelbar erschlossen und weithin einsehbar.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich besteht aus dem derzeitigen Tankstellengelände und einem wild genutzten Parkplatzareal. Ansonsten ist das Gelände brachliegend.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trägt die Nutzungszuweisung „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung mit der Einschränkung auf nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht unmittelbar in Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen sind nicht zulässig.

In dem neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im östlichen Teil die bisherige Gebietstypisierung beibehalten werden. Der westliche Teil soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt werden.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Bundesstraße 192, die unmittelbar nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verläuft und die Anbindung nach Waren(Müritz) sowie nach Neubrandenburg und zum gesamten örtlichen wie regionalen Straßenverkehrsnetz herstellt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich in privater Regelung durch den Markt- und den Tankstellenbetreiber. Im Bereich der auf dem Grundstück der Tankstelle liegenden Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße wird im Zuge der Planänderung ein Fahrrecht für die Besucher des Marktes vorgesehen. Zudem erhält das Marktgelände zusätzlich eine Zufahrt auf der Südseite in Richtung der Erschließungsstraße „Industriegelände“. Das Tankstellengelände ist bereits an die Straße „Industriegelände“ mit einer Ein- und Ausfahrt angebunden, die nicht geändert werden soll.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die E.ON edis Vertrieb GmbH. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist sichergestellt. Ein zur Unterverteilung des elektrischen Stroms ggfs.

erforderliche Trafostation ist als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, ohne dass vorab ein genauer Standort im Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

- Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt dem Müritz-Wasser- und Abwasserzweckverband. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher.

- Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz des Müritz-Wasser- und Abwasserzweckverbandes eingeleitet und der Kläranlage Möllenhagen zugeführt.

Das auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 40 LWaG i.V. mit § 55 WHG schadlos zu beseitigen. Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Im vorliegenden Fall des Markt- und Tankstellengeländes wird das Niederschlagswasser in das örtliche Kanalnetz eingeleitet.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- Abfallbeseitigung

Die gewerblichen Abfälle des Marktbetreibers werden betrieblicherseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen von diesem in Eigenregie und Eigenverantwortung entsorgt.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll soweit wie möglich örtlich wieder eingebaut werden.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die mit den geplanten baulichen Veränderungen auf dem Vorhabengebiet einhergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft überschlägig geprüft und im Rahmen der Abwägung beachtet.

Insbesondere die Aspekte des Artenschutzes bedürfen der besonderen Aufmerksamkeit, da diese der Abwägung nicht zugänglich sind und, was die Aspekte des Tötungs- und Beeinträchtigungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz angeht, in jedem Fall zu beachten und einzuhalten sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Anhang zum Begründungstext in vollständigem Wortlaut beigelegt.

Im Kontext der Planbegründung werden die grundlegenden Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus ihnen in Punkt 6 (Umweltrelevante Belange) wiedergegeben und -soweit es sich daraus ergibt- in Form von Festsetzungen, Anmerkungen und Hinweisen in das Plandokument oder in den begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde bzw. dem Landkreis als Untere Denkmalbehörde anzuzeigen, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Denkmalpflegebehörden sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

2.7 Bodenschutz

Es sind im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Nr.1/92 zurzeit keine Altlasten bekannt.

Bei der Verwertung der Bodenmassen im Zuge der Tiefbaumaßnahmen sind die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl.I.S.1554) zu beachten. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV sind einzuhalten.

Werden bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, ist dieser nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie zu verbringen.

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld der Planaufstellung eine Bodenuntersuchung durchführen lassen. Das Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau/Beweissicherung W.Seidler, Neubrandenburg legt mit Datum vom 29.10.2021 seinen Geotechnischen Bericht mit orientierender Kontaminationsuntersuchung vor (siehe Anhang zur Planbegründung):

Zur Bewertung einer möglichen Kontamination der anstehenden Erdstoffe erfolgte am Untersuchungsort die Entnahme von Einzelproben, welche zu 2 Mischproben ((MP) zusammengeführt wurden. Die Mischprobe 1 bezieht sich auf die geplanten Verkehrsfläche die Mischprobe 2 umfasst die Fläche, die der geplante Marktstandort einnehmen soll.

Die entsprechenden Mischproben sind nach den Vorgaben der LAGA 20 (min. Untersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht) zu untersuchen.

Die Untersuchung der Bodenproben führte die Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH aus Greifswald durch.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Konzentrationen (siehe folgende Tabelle) und den eingelagerten Bauschuttresten entsprechen die zur Untersuchung gelangten Mischproben nach den Vorgaben der LAGA 20 dem Zuordnungswert Z 1.

Verbunden mit einer Entnahme der gestört liegenden Oberbodenschichten und dem nachfolgenden Einbau in ein Bauwerk sind hier die Vorgaben der LAGA 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Technische Regeln, Allgemeiner Teil sowie Teil II: Technische Regel für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial eingeschränkter offener Einbau (Einbauklasse 1) zu berücksichtigen.

Parameter	Dimension	Zuordnungs- wert	MP 1	MP 2
		Z 0 (Lehm/ Schluff)		
pH - Wert	/	6,5 - 9,5	8,8	8,6
Mineralöl - KW (C 10 - C 40)	mg/kg TS	100	< 100	< 100
Mineralöl - KW (C 10 - C 22)	mg/kg TS	100	< 50	< 50
Leitfähigkeit (Eluat)	µS/cm	250	81.1	74,9
TOC	% d. TS	0,5	0,93 (Z 1)	0,56 (Z 1)
EOX	mg/kg TS	1	0,51	< 0,50
Arsen	mg/kg TS	15	8,7	7,2
Blei	mg/kg TS	70	13	14
Cadmium	mg/kg TS	1	0,30	< 0,20
Chrom	mg/kg TS	60	17	21
Kupfer	mg/kg TS	40	13	14
Nickel	mg/kg TS	50	14	16
Quecksilber	mg/kg TS	0,5	0,22	0,090
Zink	mg/kg TS	150	39	47
PAK	mg/kg TS	3	0,161	0,246
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,3	0,022	0,025

Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen wurden Grundwasserstände zwischen 1,80 m und 3,60 m unter GOK angetroffen.

Im Bereich des geplanten Marktgebäudes wurden Grundwasserstände zwischen 1,50 m und 3,70 m unter GOK angetroffen.

Ausgehend von den ermittelten Bodenwasserständen sind sehr unregelmäßige Wasserstandshöhen gegeben. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit der dominant anstehenden Geschiebelehm- und m-mergelschiechten bedingt. Begünstigt durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit ist mit Anschnitt des Grundwasserhorizontes nur ein gering bis mäßiges Bodenwasseraufkommen zu erwarten.

Verbunden mit der Durchführung von Erdbauarbeiten können abhängig von der Schachttiefe Bodenwasserbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesen Gründen wird die Gründung des Marktes auf einer Fundamentplatte vorgesehen, und die gestört liegenden Oberbodenschichten werden durch Füllsand ersetzt. Dadurch wird ein Eingriff in das Grundwasserregime vermieden.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Wahl des Planverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Planvorhaben dient eindeutig der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und ist daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen. Der Absatz 2 des § 13a regelt hierbei das beschleunigte Verfahren. Danach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. Diese sind im vorliegenden Fall gegeben, weil:

1. die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
2. kein Vorhaben begründet wird, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht verpflichtet,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG vorliegen,
4. keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallverordnung) zu beachten sind.

Demzufolge wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs.1 und 10a Abs.1 BauGB, abgesehen.

Außerdem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie die Konzipierung eines entsprechenden Ausgleichs erübrigen sich daher.

3.2 Einordnung in die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

Grundlage für die landesplanerische Bewertung des Vorhabens ist das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016).

Das Fachinstitut Stadt+Handel hat das Vorhaben in seinem Gutachten 5/2022 wie folgt in die Anforderungen des Landesrechtes eingeordnet:

Z 1 Konzentrationsgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.

Einordnung des Vorhabens in Bezug auf Z 1:

- Die Gemeinde Möllenhagen weist keinen zentralörtlichen Status auf.
- nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Gemeinde Möllenhagen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte sollen die Siedlungsschwerpunkte ergänzend zu den zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.
- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte ausgeführt: „...haben Siedlungsschwerpunkte im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im Rahmen der Sicherung der Daseinsvorsorge. Siedlungsschwerpunkte nehmen damit auch überörtliche Aufgaben wahr, dies aber nur im Segment Grundversorgung.“
- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte ausgeführt: „In der Planungsregion erfüllen die Gemeinden Blankensee, Burow, Gielow, Möllenhagen, Neukalen, Rosenow und Tutow die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt in den Ländlichen Räumen. Sie sind größere und bevölkerungsstärkere Gemeinden in den Ländlichen Räumen, die für die ortsansässigen Bevölkerung Leistungen des Grundbedarfs und Arbeitsplätze bereitstellen und in Teilen auch überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahrnehmen.“

Das Planvorhaben sichert nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden und erfüllt demnach gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte für den Siedlungsschwerpunkt Möllenhagen die Leistungen des Grundbedarfs und nimmt entsprechend auch in Teilen überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahr. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens verdeutlichen zudem, dass durch das Planvorhaben in Möllenhagen die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes .im konkreten Fall Penzlin bzw. Waren (Müritz)- und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben steht somit der Intention des Z 1 Konzentrationsgebots des LEP M-V 2016 nicht entgegen.

Ferner ist für das Planvorhaben bzgl. Z 1 Konzentrationsgebot festzuhalten:

Das Planvorhaben steht der Intention des Z 1 Konzentrationsgebot des LEP M-V 2016 nicht entgegen und trägt dazu bei, dass die Gemeinde Möllenhagen ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte zugewiesene Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann.

Z 2 Kongruenzgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einordnung des Vorhabens in Bezug auf Z 2:

- Die Gemeinde Möllenhagen weist keinen zentralörtlichen Status auf, somit besteht für die Gemeinde Möllenhagen auch kein entsprechender Verflechtungsbereich.
- Die Gemeinde Möllenhagen ist gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte dem Nahbereich des Grundzentrums Penzlin sowie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz) zugeordnet.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen machen deutlich, dass durch das Planvorhaben in Möllenhagen die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes -im konkreten Fall Penzlin bzw. Waren (Müritz)- und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben steht somit der Intention des Z 2 Kongruenzgebotes des LEP M-V 2016 auch unter Würdigung der zu Z 1 vorgetragenen Einordnung nicht entgegen.

Abschließend ist für das Planvorhaben bzgl des Z 2 Kongruenzgebotes des LEP M-V 2016 festzustellen:

Das Planvorhaben steht der Intention des Z 2 Kongruenzgebotes nicht entgegen und trägt dazu bei, dass die Gemeinde Möllenhagen ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte für den Siedlungsschwerpunkt Möllenhagen die Leistungen des Grundbedarfs und nimmt entsprechend auch in Teilen eine überörtliche Funktion für benachbarte Gemeinden ein.

Z 3 Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur Innenstädten / Ortszentren und sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

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

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

Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

Einordnung des Vorhabens in Bezug auf Z 3:

- Für die Gemeinde Möllenhagen liegt kein Nahversorgungs- oder Zentrenkonzept mit der entsprechenden Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen vor. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.
- Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und stellt perspektivisch den (einzigen) nächstgelegenen und fußläufig gut erreichbaren Versorgungsstandort im Kernort Möllenhagen dar. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Vor dem Hintergrund dieser siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen kann der Vorhabenstandort im Sinne eines städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.
- das Planvorhaben sichert nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen belegt, dass durch das Planvorhaben Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ausnahmeregel des Z 3 Integrationsgebot des LEP M-V 2016 erscheint als erfüllt.

Fazit:

Das Planvorhaben steht den Intentionen von Z 1 Konzentrationsgebot und Z 2 Kongruenzgebot des LEP M-V 2016 nicht entgegen und trägt dazu bei, dass die Gemeinde Möllenhagen ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte zugewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann. Die Ausnahmeregel der Z 3 Integrationsgebot des LEP M-V 2016 erscheint als erfüllt.

Im weiteren Verlauf der Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte erging ein Zwischenbescheid von dort mit Datum vom 24.02.2023. Darin wurde festgestellt, dass das Planvorhaben nicht mit dem Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V als Ziel der Raumordnung vereinbar ist. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass die Vereinbarkeit hergestellt werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass sich das Vorhaben trotz Großflächigkeit nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

nur unwesentlich auswirkt. Dementsprechend ist zu prüfen, ob im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes genügend Kaufkraft für dessen Betreibung vorhanden ist, wie groß der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ist, welches Verkehrsaufkommen durch den Markt hervorgerufen wird und inwieweit dabei zusätzlicher, gebietsfremder Verkehr ausgelöst wird, ob der Standort städtebaulich integriert ist und ob das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient. Eventuelle überörtliche Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche sind zu betrachten.

Das Fachinstitut Stadt+Handel hat darauf reagiert und beantwortet die aufgeworfenen Fragestellungen in seiner Stellungnahme 03/2023 wie folgt:

Im Zuge des Verträglichkeitsgutachten 5/2022 wurde nachgewiesen, dass für das Planvorhaben

- die in § 11 Abs.3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung in Möllenhagen und für die verbrauchernahe Nahversorgung der angrenzenden Gemeinden einnimmt und
- keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Die Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes

Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens leben rd. 513 Einwohner, welche über ein Kaufkraftpotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,2 Mio. Euro verfügen.

Im erweiterten Einzugsgebiet (verbrauchernaher Versorgungsbereich aufgrund ländlicher Struktur) umfasst 3.431 Einwohner mit entsprechender Kaufkraft von rd. 8,3 Mio. Euro.

Die Kaufkraft im wohnungsnahen Umfeld zusammen mit der Kaufkraft im verbrauchernahen Versorgungsbereich ist ausreichend für die Betreibung des Marktes. Wenngleich die Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes für dessen Betreibung nicht ausreichend erscheint, kommt dem Planvorhaben eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im wohnungsnahen und verbrauchernahen Versorgungsbereich zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zu.

Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Verkaufsfläche für die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beträgt im Planvorhaben 965 m² bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m². Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt damit bei 90%. Der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt damit bei 10% der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens.

Verkehrsaufkommen sowie zusätzlicher gebietsfremder Verkehr

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Planvorhaben beträgt überschlägig 1.030 bis 1.190 An- und Abfahrten pro Tag.

Der Kreuzungsbereich B 192/Industriestraße/Neue Straße stellt den wesentlichen Knotenpunkt sowohl für Möllenhagen wie auch für den standortbezogenen Nahbereich des Vorhabens dar. Bei dem Kreuzungsbereich handelt es sich um einen leistungsfähigen Verkehrsknotenpunkt, der Vorhabenstandort kann aus Richtung Westen über eine separate Abbiegespur sowie aus den anderen Richtungen über die Industriestraße erreicht werden.

Dementsprechend handelt es sich bei den ermittelten An- und Abfahrten nicht um „neuen“ Zielverkehr. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil von Personen generiert wird, der ohnehin den Kreuzungspunkt passiert –etwa als Pendler- und diese Fahrt mit einem Versorgungseinkauf im Planvorhaben koppelt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch durch den ehemals in Möllenhagen ansässigen Edeka-Markt (zurzeit noch Interimslösung) Zielverkehr und gebietsfremder Verkehr besteht bzw. Bestand, der ebenfalls den Kreuzungspunkte berührt und zukünftig entfällt.

Demnach löst das Planvorhaben weder vollständig neuen Zielverkehr noch vollständig neuen gebietsfremden Verkehr aus. Vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabenstandortes am leistungsfähigen Kreuzungsbereich B 191/Industriestraße/ Neue Straße und dessen lokaler wie auch regionaler Verkehrsfunktion ist aus versorgungsstruktureller Perspektive unter Berücksichtigung der voranstehenden Aspekte nicht von einer deutlichen bzw. nicht verträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Städtebaulich integrierte Lage des Standorts

Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen und der Lage des Vorhabenstandortes kann dieser im Sinne eines städtebaulich integrierten Standortes positiv bewertet werden.

Nachweis, dass das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient

- Mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich von rd. 37-39% kann das Vorhaben den wesentlichen Teil seiner Umsätze aus dem standortbezogenen Nahbereich generieren und ist nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereiches angewiesen.
- Aufgrund der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im wohnungsnahen und verbrauchernahen Versorgungsbereich, der positiven Bewertung des Vorhabenstandortes im Sinne eines städtebaulich integrierten Standortes, der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und der perspektivischen Stellung als einziger marktgerecht aufgestellter Anbieter in Möllenhagen und Umgebung ist dem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.070 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

Überörtliche Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens im Untersuchungsraum wurden ermittelt und bewertet. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (Kommunen Penzlin und Waren/Müritz) ergab, dass durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten sind.

Somit sind durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen überörtlichen Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche zu erwarten.

Fazit:

Die voranstehenden Ausführungen und Bewertungen belegen, dass sich das Vorhaben trotz Großflächigkeit nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

3.3 Flächennutzungsplan und Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit

Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan. An übergeordneter gemeindlicher Planung existiert alleine ein Rahmenplan der Stadt Neubrandenburg mit Blick auf Penzlin.

Der Änderungsbebauungsplan Nr.1/92 der Gemeinde Möllenhagen unterfällt damit dem Genehmigungsvorbehalt durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich. Da insbesondere die

Frage des großflächigen Einzelhandels von landesplanerischer bzw. raumordnerischer Bedeutung ist, hat die Gemeinde Möllenhagen zur Steuerung des Einzelhandels in ihrem Gemeindegebiet ein Verträglichkeitsgutachten gefordert. Dementsprechend legt die Fachagentur Stadt+Handel ihr Gutachten 5/2022 „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO Marken-Discount in Möllenhagen, B 192/Industriegelände, gem. § 11 Abs.3 BauNVO“ vor:

Der Gutachter führt darin in seinem zusammenfassenden Ergebnis folgendes aus:

In Möllenhagen ist im Bereich Bundesstraße 192/Industriegelände die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers NETTO Marken-Discount mit 1.050 m² VKF sowie einer Bäckerei 20 m² VKF zzgl. Café-Bereich geplant. Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (>800 m² VKF/1.200 m²BGF) überschreiten. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO ausgelöst.

In Möllenhagen ist aktuell noch ein kleinflächiger Edeka-Markt angesiedelt, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl für Möllenhagen als auch für umliegende Gemeinden, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen aufweisen, zukommt. Der Betrieb wird jedoch mittelfristig vom Markt abgehen, spätestens mit der Eröffnung des potenziellen NETTO Marken-Discount wird der Betrieb eingestellt. Dadurch wird die Nahversorgungsmöglichkeit für die Einwohner von Möllenhagen und der angrenzenden Gemeinden entfallen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd.12 km) oder in Waren (Müritz) (rd.15 km) gegeben.

Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192 im Süden des Kernortes Möllenhagen. Der Bezug zur Wohnbebauung ist gegenüber der Bundesstraße, entlang der „Neuen Straße“ gegeben. Diese befindet sich aufgrund der querenden B 192 nicht unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort, welcher jedoch für die dortigen Bewohner über Querungshilfen (Fußgängerampeln) sehr gut fußläufig erreichbar ist. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre dann gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 Satz 4 BauNVO für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Stadt+Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine atypische Fallgestaltung für den vorliegenden Fall begründbar und die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO widerlegbar ist.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Erster Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (Städtebauliche Atypik) vor, da:

- *es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem Nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10% liegt,*
- *der Vorhabenstandort im Sinne eines integrierten Standortes positiv bewertet werden kann,*
- *das Verkehrsaufkommen aufgrund der Umleitung der Kundenströme vom Edeka-Markt und der guten Verkehrslage des Vorhabenstandortes voraussichtlich als verträglich bewertet werden kann und*

- das Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden sichert.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Abs.3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung in Möllenhagen und für die verbrauchernahe Nahversorgung der angrenzenden Gemeinden einnimmt.

Zweiter Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

3.4 Sortimente und Verkaufsflächen des Discount-Marktes

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10%. Dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF-Planung in m ²
NETTO Marken-Discount		
Nahrungs- und Genussmittel	80	840
Drogeriewaren	10	105
Sonstige Sortimente	10	105
NETTO Marken Discount, gesamt	100	1.050
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel		20
Gesamtvorhaben		1.070

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit 896 m² vorgesehen. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 112 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 112 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

3.5 Landschaftsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 der Gemeinde Möllenhagen entsteht eine Mehrversiegelung von Flächen und Entzug von Gehölzen und Offenland. Dadurch, dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gilt dieser Eingriff in Natur

und Landschaft gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Gleichwohl wird im Rahmen der Planung versucht, eine gewisse Kompensation und landschaftliche Einbindung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet zu erreichen. (s. Kap. 5.5)

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1/92 der Gemeinde Möllenhagen „Gewerbegebiet“ dient der Aufrechterhaltung der Versorgung des Ortes Möllenhagen sowie weiterer im Umland des Gemeindegebietes gelegenen Ortsteile mit Waren des täglichen Bedarfs. Durch die geplante Errichtung des Marktes erfolgt eine an den neuzeitlichen Trend im Lebensmitteleinzelhandel angepasste Situation und schafft die Voraussetzung für Wettbewerbsgleichheit unter verschiedenen konkurrierenden Anbietern und damit für die langfristige Sicherung dieses Standortes.

Es handelt sich bei der Errichtung des Marktes um die Schaffung einer Verkaufsfläche auf geplanten 1.200 m² VKF.

Die geplanten Änderungen auf dem Tankstellengelände sollen bessere Serviceleistungen für den regionalen Logistikverkehr ermöglichen. Dies sind Maßnahmen zur Organisation auf dem Grundstück mit einer für LKW eigenen Stellplatz- und einer Tankanlage, die vom sonstigen Tankstellenbetrieb der PKW räumlich getrennt ist. Dadurch sollen die Abläufe für alle Nutzer übersichtlicher und verkehrssicherer organisiert werden.

Nicht mehr vom Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße“ erfasst sind die Flächen der B 192 sowie des östlichen und südlichen Teils des Ursprungsplans. Diese Teile des Ursprungsplanes sind entweder umgesetzt oder sind noch als Gewerbeflächen vorgehalten. Deren Festsetzungen gelten naturgemäß unverändert fort.

Die Verhältnisse haben sich in der Zwischenzeit eingespielt und konsolidiert, so dass hier ein weiteres Planungsbedürfnis nicht besteht.

Mit Hilfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 soll die örtliche Nahversorgung in Möllenhagen sowie den umliegenden Gemeinden sichergestellt und gleichzeitig ein durch den Wegfall des Edeka-Marktes hervorgerufener Versorgungskollaps in der Gemeinde vermieden werden.

Gleichzeitig wird durch das Vorhaben auch eine bisher weniger ansehnliche Brachfläche an der exponierten Kreuzungslage am Ortseingang beseitigt. Der Ortseingang wird dadurch betont und belebt und erhält ein siedlungskonformes Erscheinungsbild.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes:		14.531 m²
davon:	Nettobauland GE:	7.152 m²
	davon: Gebäudegrundfläche, geplant:	1.120 m²
	befestigte Frei- und Verkehrsflächen:	4.432 m²
	Vegetationsflächen:	1.599 m²
	Nettobauland SO:	7.380 m²
	davon: Gebäudegrundfläche, geplant:	1.643 m²
	befestigte Frei- und Verkehrsflächen:	3.794 m²
	Vegetationsflächen:	1.943 m²

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient jeweils in etwa hälftig dem Lebensmittelmarkt und der Tankstelle. Der Teil der Plangebietsfläche des Lebensmittelmarktes ist daher als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Die Fläche des Sondergebietes umfasst den geplanten Lebensmittelmarkt mit seinen Nebenanlagen wie Anlieferungszone, Außenterrasse, überdachte Eingangszone etc. sowie den gesamten Bereich der Kundenparkplätze, die Zu- und Abfahrten und Zuwegungen.

Zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung zählen auch die Festlegung der zulässigen Sortimentsliste und die Obergrenze der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen.

Sortimente	VKF-Anteil in %	BGF-Planung in m ²
NETTO Marken-Discount		
Nahrungs- und Genussmittel	80	896
Drogeriewaren	10	112
Sonstige Sortimente	10	112
NETTO Marken Discount, gesamt	100	1.120
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel		30
Café-Bereich		50
Gesamtvorhaben		1.200

Die voranstehende Tabelle setzt die spezielle Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelmarkt“ fest. Die angegebenen Maximalwerte der Sortimente werden als Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt.

Dem Begriff der Verkaufsfläche liegt die folgende Definition zugrunde:

„Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“

Der Plangebietsteil für den Tankstellenbetrieb bleibt als Gewerbegebiet mit der Einschränkung für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unverändert festgesetzt.

Hier wird das Waren- und Dienstleistungsangebot nicht geändert. Einzig die Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung (Siehe Abschnitt 5.1.2.) soll hier für eine Erweiterung der Anlagen in verträglichem Maß erweitert werden. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der zulässigen Baumasse auf dem Gelände werden verschiedenen Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Das Marktgebäude schöpft in seiner Form mit seiner Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl gem. der Absätze 1 bis 3 des § 19 BauNVO nicht aus.

Darüber hinaus muss das Vorhaben aber auch die Bedingungen des § 19 Abs.4 BauNVO erfüllen.

Demnach sind bei der Ermittlung der Grundfläche im vorliegenden Fall die Flächen der Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet, dass durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden darf.

Nach Ermittlung der Flächen nach § 19 Abs. 1 bis 3 und Abs.4 BauNVO wurde diese in Verhältnis zum Gesamtvolumen der im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans liegenden Grundstücksfläche gesetzt. Im Ergebnis stellt sich heraus, dass auch die Flächen der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl liegen.

5.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschosse wird auf 1 Geschoss festgesetzt. Das Marktgebäude wie auch das Tankstellengebäude werden auch in seiner erweiterten Form kein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Die Dachkonstruktionen über den Erdgeschossen bleiben deutlich unter der Definitionsgrenze eines Geschosses gemäß § 2 Abs.6 LBauO M-V. Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs.5 der Landesbauordnung werden nicht möglich sein.

5.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse wird als Begrenzung der Gebäudekubatur die Firsthöhe als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe nimmt daher zum einen den Bestand des Tankstellengebäudes auf und fixiert die Oberkante des Gebäudes im vorhandenen Zustand mit 6,50m über der Bezugshöhe des Erdgeschossfußbodens der Tankstellengebäude (OKFFEG) von 93,90 m ü. DHHN 2016.

Für den Markt wird die Oberkante des Gebäudes mit 7,50m über der Bezugshöhe des Erdgeschossfußbodens des Marktgebäudes (OKFFEG) von 94,35 m ü. DHHN 2016 festgesetzt.

5.1.3 Bauweise

Das Marktgebäude weist nach seiner Errichtung Abmessungen von ca. 38 x 47 m auf. Es soll unter Einhaltung von seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Damit erfüllt es die Anforderungen an die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO. Die Bauweise wird daher als offene Bauweise festgesetzt.

Das Tankstellengelände ist mit verschiedenen Baukörpern bebaut bzw. soll bebaut werden. Diese messen in ihren größten Ausdehnungen ca. 49 x 34 m, 6,5 x 17 m bzw. 11 x 14 m. Damit erfüllen die Gebäude die Anforderungen an die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO. Die Bauweise wird daher als offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Marktgebäude und die Tankstellengebäude erhalten ausreichend dimensionierte Baufelder, die von Baugrenzen gebildet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den zu errichtenden und zu ändernden Gebäuden und sorgt dafür, dass nach allen Seiten noch ein gewisser Spielraum bleibt für zukünftige bauliche Anpassungen in beschränktem Ausmaß.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche nimmt den gesamten Rest des Plangebietes ein. Der größte Teil davon wird von den befestigten Außenanlagen des Marktes und des Tankstellenbetriebes eingenommen. Die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der für die Anlieferung erforderlichen Flächen nehmen nahezu den gesamten Raum zwischen Markt und Zufahrtbereich von der B 192, sowie umlaufend um das Hauptgebäude des Tankstellenbetriebes ein.

Die Flächen, die nicht für das Parken, Fahren und Gehen benötigt werden, sind auf dem Tankstellengelände bereits zum größten Teil als Vegetationsflächen angelegt. Durch Detailanpassungen, die sich aus der Erweiterung des Tankstellenbetriebes und dem Stellplatzbedarf ergeben, bleiben Änderungen in einem nicht erheblichen Rahmen. Durch die Errichtung des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen wird ein gewisser Teil der Vegetationsfläche bebaut.

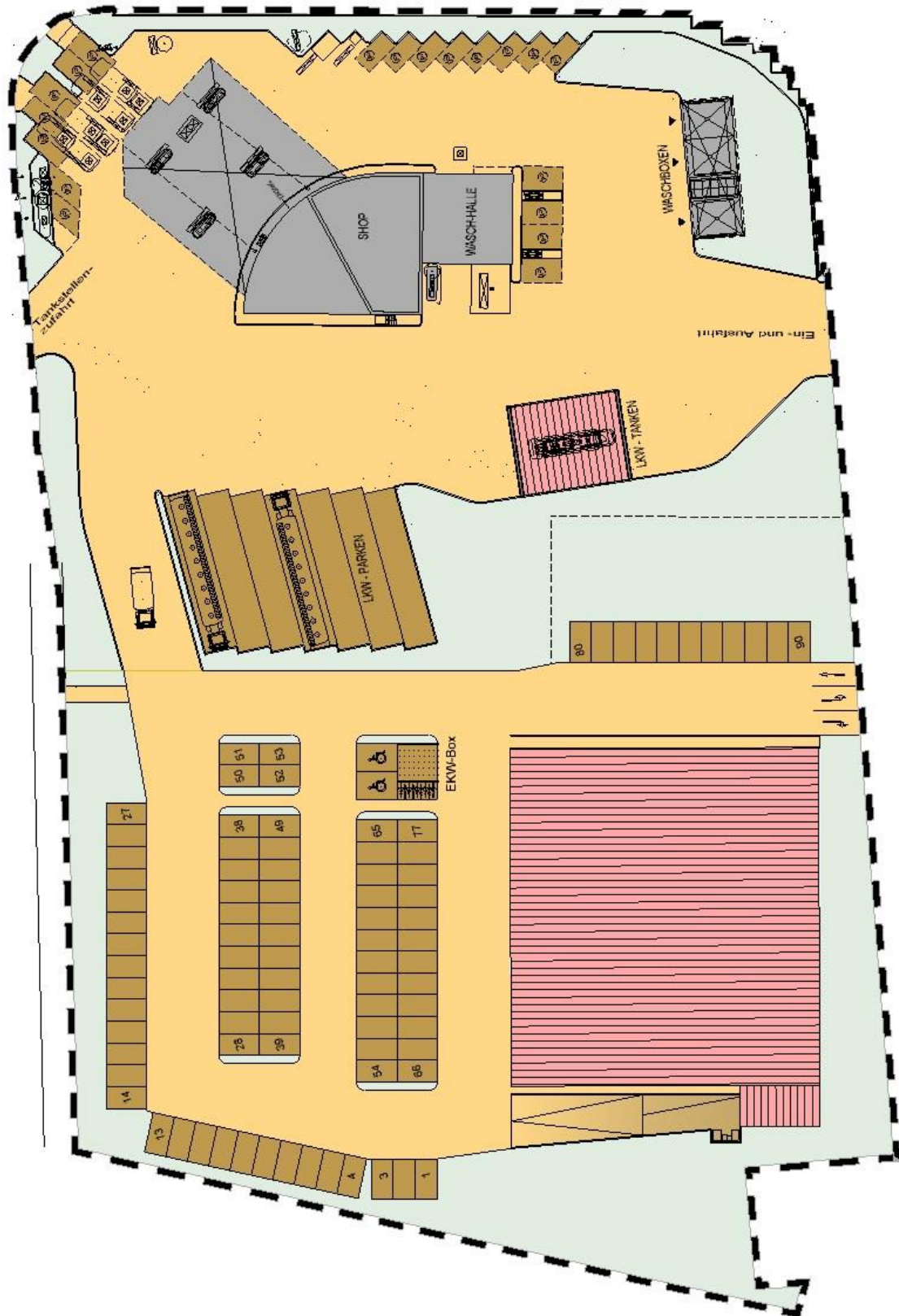
Sie sind gleichwohl als Gewerbe- bzw. Sondergebiet festgesetzt, erhalten jedoch eine zusätzliche Festsetzung zum Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern. Diese Fläche erhält einen anderen Zuschnitt als die bisherige Struktur und befindet sich vor allem im Randbereich des Geländes. Grundsätzlich ist damit der dauerhafte Erhalt einer Vegetationsfläche vergleichbarer Größenordnung gesichert.

Der Plan der 1. Änderung beinhaltet 90 Pkw-Stellplätze auf dem Markgelände und 19 Stellplätze für PKW sowie 7 Stellplätze für LKW. Auf dem Gelände des Autohofs. Die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Möllenhagen vom 23.01.2008 (Satzung gem. § 86 Abs.2 LBauO M-V) fordert für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stp. je 15 m² Verkaufsnutzfläche. Bei den hier geplanten 1.200 m² VKF errechnet sich damit ein notwendiger Bedarf an Stellplätzen von 80 Stp.

Auf dem Gelände der Tankstelle sind nach Stellplatzsatzung für Pflegeplätze je 2 Stellplätze vorzusehen. Bei 4 Pflegeplätzen ergibt sich somit ein Bedarf von 8 Stellplätzen. Je Waschstraße sind 5 Stellplätze und je Waschplatz zur Selbstbedienung von denen 3 Stück vorhanden sind, müssen 3 Stellplätze vorgehalten werden. Somit ergibt sich nach Stellplatzsatzung ein Gesamtbedarf von 22 Stellplätzen. Die Anlagen für Pflege und Waschen sind im Bestand vorhanden und werden nicht geändert. Die bisherigen Stellplatzanlagen für PKW haben für den laufenden Betrieb ausreichend funktioniert. Daher bleiben diese im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbegebiet“ unverändert. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Möllenhagen lässt diese Regelung nach § 1 Abs. 1 Satz 2 zu.

Damit sind die Stellplätze, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, eindeutig als ausreichend zu beurteilen.

Hier sind die beiden Stellplatzkonzepte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.



5.2 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Im Plan selbst liegen keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Zufahrt auf das Tankstellengelände erfolgt nach wie vor an gleicher Stelle von der B 192. Das Marktgelände erhält durch ein einzutragendes Wegerecht die Möglichkeit die vorhandene Zufahrt mit zu nutzen. Zusätzlich ist am südlichen Rand des Plangebietes vom Teilbereich des Marktgeländes eine Zu- und Ausfahrt neben der bereits bestehenden Zufahrt der Tankstelle in die Straße Industriegelände vorgesehen.

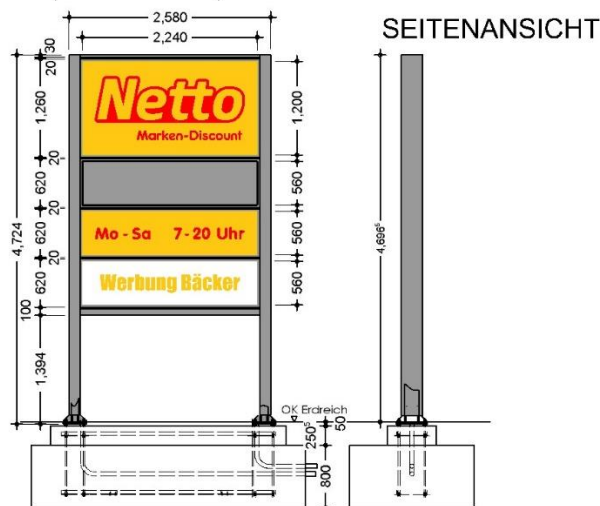
5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden einige Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind. Diese sind den wechselseitigen Vereinbarungen der jeweiligen Betreiber der Betriebe (Markt und Tankstelle) entnommen. Im Detail sind dies:

1. Die Zu- und Ausfahrt des Marktgeländes erfolgt über die Zu- und Abfahrt des Tankstellengeländes auf der Nordseite, welche in die B 192 einmündet. Auf dem Tankstellengelände erfolgt eine Richtungsänderung in Ost-West-Richtung zur kürzest möglichen Anbindung des Parkplatzverkehrs zum Markt.
2. In gleicher Weise erhält der Tankstellenbetreiber das Wegerecht auf dem Parkplatz des Marktes für den östlichen Fahrgassenstreifen, welcher im Norden an die Grundstücksgrenze zwischen Markt- und Tankstellengelände anschließt und an der südlichen Plangebietsgrenze in die „Industriestraße“ einmündet.

5.4 Werbeanlagen

Innerhalb des als Fläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiches ist ein Werbepylon der folgenden Gestalt und Abmessung zulässig:



Am Hauptgiebel des Marktgebäudes und an dessen Eingangsseite dürfen Flachtransparente der folgenden Gestaltung und Abmessung angebracht werden:



Die oben dargestellten Werbeanlagen -hier Werbepylon und Flachtransparente – werden gemäß § 9 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 88 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften) festgesetzt.

Der Standort des Werbepylons wird zudem als Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Werbepylon) gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Im gesamten Plangebiet werden die Vegetationsflächen, die teilweise in der Form bereits vorhanden sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sonder- und des Gewerbegebietes verbleibend, festgesetzt. Sie erhalten allerdings durchgehend eine Umgrenzung als Fläche mit Anpflanzung- und Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen. Sie werden nicht als Grünflächen festgesetzt.

Die Flächen sind entweder mit

- Regiosaatgut Ursprungsgebiet 3 mit Arten zur Anlage von artenreichen Feldrainen und Säumen (die Bezeichnung ist Standard bei zertifizierten Saatgutherstellern und daher hinreichend genau).

einzusäen oder mit Arten nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Pflanzliste

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| • Betula pendula | Sandbirke |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Corylus avellana | Hasel |
| • Crataegus laevigata u./o. monogyna | Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn |
| • Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| • Malus sylvestris | Wildapfel |
| • Prunus avis | Wildkirsche |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Rubus fruticosus | Brombeere |
| • Salix caprea | Salweide |
| • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Acer campestre | Feldahorn |

Es sind mind. 70 % der gelisteten Arten zu verwenden.

Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Gepflanzt wird in Reihen mit einem versetzten Pflanzabstand untereinander von 1,50 m. Es sind immer 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Art nebeneinander zu pflanzen.

Die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 80 -100 cm haben.

Die gewählten Pflanzgrößen werden entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulen als Standard zur Bestimmung der Pflanzqualität verwendet. Die Angaben sind damit hinreichend genau.

Die gesamte Pflanzfläche wird ausreichend humosem Oberboden angereichert.

Bestehende Pflanzung ist in die Neupflanzung zu integrieren.

Es wird empfohlen, die Fläche zunächst gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Die grundbuchliche Sicherung der Fläche als Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konzipierten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2 werden nicht als textliche Festsetzungen in den Plan übernommen sondern werden als Hinweise zu CEF 1 und CEF 2 aufgeführt.

CEF-Maßnahme 1 Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse in der unmittelbaren Nachbarschaft.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes werden potentiell geeignete Habitatflächen durch die Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellt und selbstschuldnerisch bewirtschaftet. Auf einer Ackerfläche von 0,3 ha wird eine Schwarzbrache geschaffen, die dann der Selbstbegrünung überlassen wird und einmal jährlich ab Mitte August kleintierfreundlich gemäht wird. Zudem werden verschiedene Habitatelemente (Winterversteck, Ruhe- bzw. Sonnen- und Eiablageplatz) für Reptilien angelegt. Die Anlage erfolgt unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion, d.h. im Vorfeld der Baumaßnahmen bzw. Beanspruchung der Planflächen, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Detail beschrieben.

CEF-Maßnahme 2 Anlage von Ersatzhabitaten für die Dorngrasmücke (und Fledermäuse) im nahen Umfeld

Als Ersatz-Bruthabitat für die Dorngrasmücke und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld eine Ackerfläche in eine Brache umgewandelt (Selbstbegrünung, Flächengröße mind. 0,3 ha, Kombination mit Zauneidechsenhabitat möglich), dauerhaft erhalten, z. B. Erneuerung durch grubbern und Mahd im Zeitraum August bis März und mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt (Deckung 20-30 %).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

VM1 – Bauzeitenregelung-Gehölzrodungen

VM2 – Offenhaltung der Planfläche/Vergrämung von Kleintieren

VM3 – Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/Reptilien

VM4 – Kleintierfreundliche Flächenpflege

VM5 – Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

VM6 – Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Die vorgenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag inhaltlich beschrieben und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

6.1 Schutzgebiete und Landschaftsplan

a) Internationale Schutzgebiete

Ca. 1.300 m nördlich beginnt das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft nördlich Möllenhagen“ mit der EU-Nr. DE 2443-302.

Erhebliche Auswirkungen im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets können ausgeschlossen werden.

b) nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke o.ä. liegen innerhalb oder in untersuchungsrelevanter Nähe zum Vorhabenbereich nicht vor.

c) Landschaftsplan

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten eines Landschaftsplans.

d) Biotopkataster

Ca. 150 m südlich liegt ein Feldgehölz als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Kennung MUE07908.

Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops durch Folgen der Planung ist nicht zu erwarten.

6.2 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der allgemein vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Anschließend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für jene Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussetzliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere Pflanzen Boden Wasser Luft, Klima	nein s. Kap. 6.2.1 nein s. Kap. 6.2.2 nein s. Kap. 6.2.3 nein nein	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kartenportal Umwelt M-V (LUNG) download v. 02.08.2023

	das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein nein nein	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	Kartenportal Umwelt M-V (LUNG) Standarddatenbogen
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenbg. Seenplatte (u.a.)
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	Liste der Baudenkmäler in Möllenhagen Hinweise zu Bodendenkmälern in Möllenhagen (Burgwall)
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Konkret geplant: PV Anlage auf dem Dach und Wärmerückgewinnung	---	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Kartenportal Umwelt M-V (LUNG) Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenbg. Seenplatte
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des	nein	---

	Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja, jedoch planerische Absicht zur Innenverdichtung nein	BauGB § 13 a
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein s. Kap. 6.2.2 u. 6.2.3	---

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Tiere

Für den Bereich Tiere wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Anlage zur Planbegründung), der die notwendigen Prüfunterlagen enthält. Dort heißt es:

„Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen.“

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- 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 neuer Baulichkeiten 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

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- 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 Barriere-Effekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Störwirkungen durch die zunehmende menschliche Präsenz sind zu erwarten, aber auch durch Lärm- und Lichtemissionen.“

Zur Minderung und Vermeidung der o.g. Auswirkungen des Vorhabens werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vermeidungsmaßnahmen

- VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
- VM2 Offenhaltung der Planfläche/ Vergrämung von Kleintieren
- VM3 Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/ Reptilien
- VM5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
- VM6 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Vertiefende Inhalte der Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: diese müssen vor Baubeginn funktionsfähig sein.

CEF1

Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse in der unmittelbaren Nachbarschaft (0,3 ha). Die Prinzipskizze eines Ersatzhabitats der Zauneidechse und angepasste Abmessungen sind im Text des Artenschutz-Fachbeitrags benannt.

CEF2

Anlage von Ersatzhabitaten für die Dorngrasmücke (und Fledermäuse) im nahen Umfeld (0,3 ha).

Die Flächen für die CEF-Maßnahmen werden durch die Flächenagentur MV- GmbH, Abt. Pasewalk bereitgestellt, gesichert und dauerhaft erhalten.

Der Gutachter beurteilt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte nach Durchführung der Planung wie folgt:

Fazit:

„Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.“

6.3.2 Pflanzen

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste MV kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste MV erfasst. Der Verlust von Vegetation erfordert im Rahmen des Planverfahrens für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) (s. auch unten) keinen Ausgleich.

6.3.3 Boden, Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB „sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Kommunen haben jedoch mit dem § 13 a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Überplant werden dürfen dabei Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden, was hier gegeben ist. Für Eingriffe in den Boden im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist dann kein Ausgleich erforderlich.

Daher stellt rein rechtlich das Planvorhaben keinen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Boden dar.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1/92 der Gemeinde Möllenhagen dient alleine der Erweiterung des bestehenden Tankstellenbetriebes und der Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes. Die geplante Anlagenerweiterung dient der Optimierung der Servicefläche für den LKW-Verkehr sowie die Herstellung von 1.200 m² Verkaufsfläche. Mithin soll die Planung helfen, den Einzelhandelsstandort „Südrand der Ortsmitte Gerlingen“ wettbewerbsfähig zu erhalten und damit in seinem Bestand zu sichern.

Insofern sind Auswirkungen auf Wettbewerber und dementsprechend mögliche Marktverzerrungen durch die Planung nicht zu befürchten. Im Gegenteil, der Lebensmitteldiscounter muss vielmehr als Magnetbetrieb gesehen werden, der den übrigen Einzelhandel in Möllenhagen eher stärkt als schwächt.

7.2 Geräuschimmissionen

Von einer Untersuchung der Schallimmissionen des Standortes wird abgesehen. Als Hauptemittent für Verkehrslärm in diesem Bereich des Gemeindegebietes gilt der laufende Verkehr auf der Bundesstraße sowie die ebenfalls unmittelbar benachbarten Bahngleise. Die Bundesstraße mit dem nahegelegenen Kreuzungsbereich, die außerhalb des Plangebietes liegt, übersteigt die von den Nutzungen Autohof und Lebensmittelmarkt im Plangebiet ausgehenden Lärmquellen erheblich.

Der Betrieb der Tankstellenanlage hat in der Vergangenheit keinen Anlass zu Beschwerden gegeben. Außerdem liegen die nächstgelegenen Wohngebäude erst in einiger Entfernung zum Standort bzw. durch die Verkehrsbänder vom Standort getrennt, so dass auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden kann.

7.3 Natur und Umwelt

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planungen des Bebauungsplanes würde das Plangebiet bis zur nächsten Planungsabsicht als Gewerbefläche genutzt werden. Die derzeit noch nicht bebauten Vegetationsbereiche würden als Siedlungsbrache der Sukzession überlassen bleiben.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden voraussichtlich keine signifikanten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die örtlichen Tier-Populationen sowie das faunistische Einzelindividuum werden durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und jene auf den Menschen durch die gute naturräumliche Ausstattung der Umgebung gemildert.

UVP – Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße“ als selbständigen Änderungsplan

des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Möllenhagen“ sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich im Sinne des UVPG zu erwarten. Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits kompensiert. Potentielle Auswirkungen auf die örtlichen Tier-Populationen werden durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG kommt daher zu dem Ergebnis, dass der „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße“ voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.“

Die sich aus den voranstehenden Untersuchungen ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Folgen des Eingriffes werden sämtlich in den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB aufgenommen.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie alle ggfs. zusätzlich erforderlichen Aufwendungen für gutachterliche Nachweise oder sonstige Erhebungen trägt ausschließlich der Nutznießer, in diesem Fall der Vorhabenträger, so dass auf die Gemeinde Möllenhagen keine Kosten entfallen.

8. VERFAHREN

Die Gemeinde Möllenhagen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Möllenhagen hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1/92 „Gewerbegebiet“ gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am vom Rat der Gemeinde Möllenhagen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum gingen ... Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Gemeinde Wenden in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbauordnung - LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 ((GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.