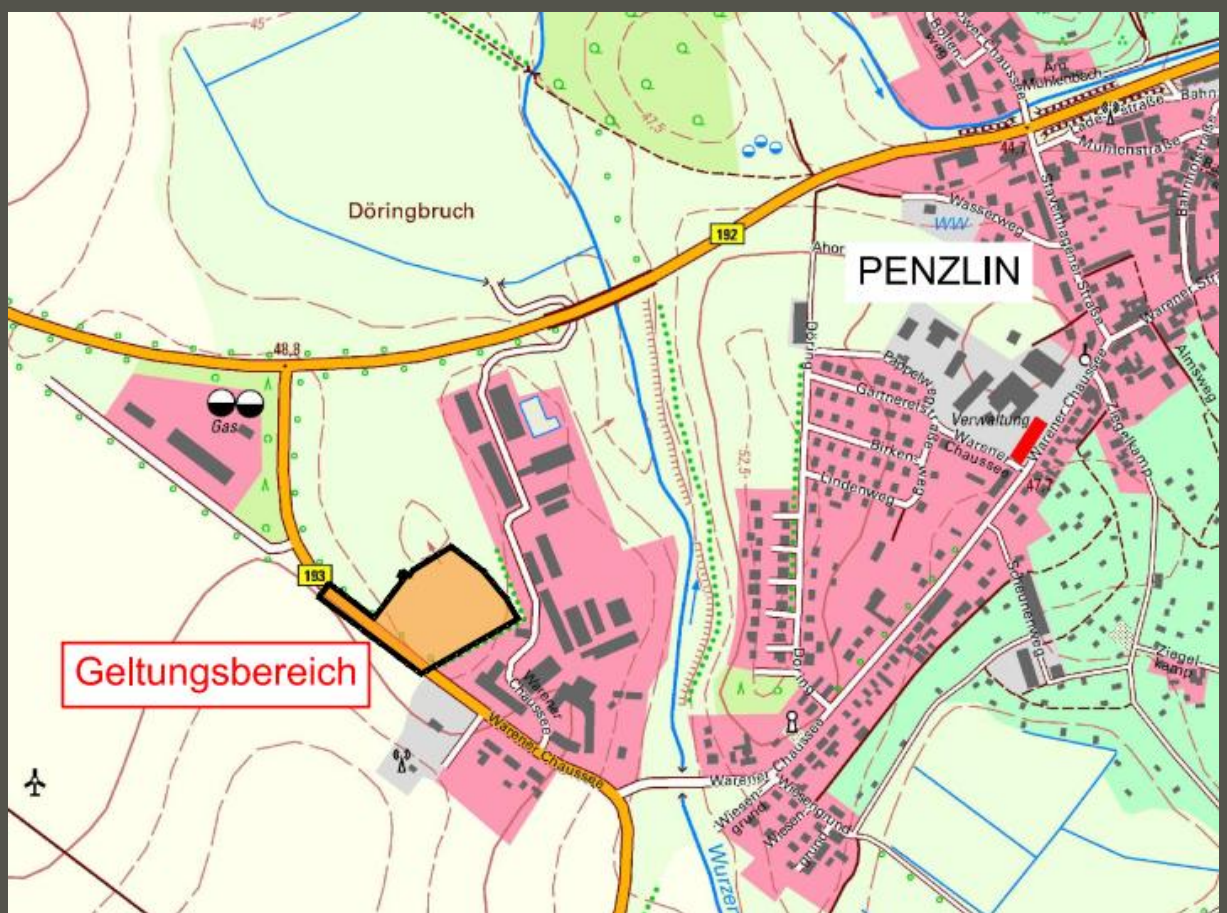


Stadt Penzlin

## Bebauungsplan Nr. 27 „Nahversorgungszentrum an der B 193“



Begründung  
März 2026

-Vorentwurf-

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Planungsgrundlagen .....	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.3	Umweltprüfung .....	15
6.4	Verkehrskonzept.....	18
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>19</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	19
8.2	Gewässer .....	19
8.3	Telekommunikation .....	20
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten .....	20
8.5	Brandschutz.....	20
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>22</b>
9.1	Baudenkmale .....	22
9.2	Bodendenkmale .....	22

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Initiative des Antragstellers, der Gebrüder Karstens Bauunternehmung GmbH, zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Stadt Penzlin am 03.02.2026 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Nahversorgungszentrum an der B 193“ gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Discounters (hier: Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 1.100,00 m<sup>2</sup> sowie die Sicherung eines Vollsortimenterstandortes (hier: EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von 1.500,00 m<sup>2</sup>. In Summe stehen im Rahmen der vorliegenden Planung folglich 2.600,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Einzelhandelsagglomeration zur Disposition.

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Andere Gebietskategorien gemäß BauNVO können aufgrund der zur Disposition stehenden Verkaufsflächenzahl nicht zurande gezogen werden. Entsprechend wird das Planungsziel mit der Schaffung eines Sondergebietes (SOgE) zur Umsetzung eines Einzelhandelsstandortes formuliert.

Die Herstellung der äußeren Erschließung soll über eine von der Bundesstraße B 193 abgehende und in die Planung einzustellende Anbindungsplanung i.V.m. der Einrichtung erforderlicher Fahrbahnaufweitungen für rechts- sowie linksabbiegende Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine ebenfalls herzustellende Verbindungsstraße, welche in der Folge einer öffentlichen Widmung unterzogen werden soll. Hier sollen bereits Anbindungen für künftige, potenzielle Ergänzungsvorhaben der Stadt Penzlin im Rahmen der Herstellung des Straßenkörpers Berücksichtigung finden.

Das Aufstellungsverfahren soll im Regelverfahren gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Penzlin gemäß § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB erfolgt die Aufstellung zudem als vorzeitiger Bebauungsplan, da die Stadt Penzlin derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt. Eine vollständige Umweltprüfung inklusive faunistischer Kartierungen und Berücksichtigung örtlicher Biotopstrukturen wird durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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. I S. 189)
- **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 (BGBl. 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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** 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 Str. 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016
- Lageplan des Vermessungsbüros Frank Sauder, Voßstraße 1 a, 17033 Neubrandenburg vom 09.09.2025

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 19/19 (tlw.) der Flur 7 sowie 11/3 (tlw.) der Flur 11 in der Gemarkung Penzlin in einem Flächenumfang von etwa 1,8 ha.

### 4. 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.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Stadt Penzlin ist raumordnerisch die Funktion eines **zentralen Ortes** (hier: Grundzentrum) zugeordnet. Diesem sind Ankershagen, Möllenhagen, Kuckssee und Penzlin mit ihren jeweiligen Ortsteilen als Gemeinden des Nahbereiches zugeordnet (**Konzentrationsgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO 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 (**LEP 4.3.2 [2]**). Die geplante Verkaufsfläche liegt mit ca. 2.600,00 m<sup>2</sup> im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche vergleichbarer Einzelhandelsagglomerationen und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Penzlin hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Das Vorhaben wird als Sinnvolle Ergänzung zum derzeitigen Nahversorgungsangebot der Stadt bewertet, sodass aus derzeitiger Perspektive keine negativen Auswirkungen in dieser Hinsicht absehbar sind. Resultierend wurde bereits mit den Arbeiten zur Erstellung einer Verträglichkeitsprüfung begonnen um die städtebaulichen Folgewirkungen auf den Wettbewerb fachlich versiert zu prüfen den Nachweis des Einklanges mit der raumordnerischen Zielstellung führen zu können. (**Kongruenzgebot in Prüfung**)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in 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 (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment des in Rede stehenden Nahversorgungszentrums (hier: Einzelhandelsagglomeration bestehend aus Vollsortimenter und Discounter) bildet sich als breit aufgestelltes, nahversorgungsrelevantes Sortiment im Hinblick auf die Versorgungssituation der Stadt Penzlin sowie der Gemeinden des Nachbereiches mit in Summe über 6.000 Einwohnern ab. Nach Prüfung im Hinblick auf Alternativstandorte konnten innerhalb des Stadtkerns keine geeigneten Standorte im Hinblick auf den Raumbedarf des in Rede stehenden Standortes, auch unter Einbeziehung zu erwartenden Verkehrsaufkommens, ermittelt werden. Die vom Kernort abgesetzte Lage des Vorhabens ist aufgrund einer guten, auch fußläufigen, Erreichbarkeit und des nicht Vorhandenseins innerstädtischer Potenzialflächen für einen Standort der benötigten Ausprägung im Hinblick auf die Sicherung und Ergänzung der Versorgungssituation der Stadt Penzlin als relativ zu betrachten. Weitere Versorgungsbereiche der Stadt Penzlin werden aus derzeitiger Perspektive nicht wesentlich beeinträchtigt (vgl. auch S. 5 ff.: Ausführungen zu LEP 4.3.2). Eine beauftragte Verträglichkeitsanalyse wird auch hinsichtlich dieses Belanges weitere Klarheit verschaffen. (**Integrationsgebot in Prüfung**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandelsagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig (**Ziel 4.3.2 [1] RREP MS-LVO-M-V**).

Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Ziel 4.3.2 [2] RREP MS-LVO-M-V**).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden (**Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V**).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden (**Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V**).

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach [1] sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelprüfung erforderlich) (**Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V**).

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde/Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Penzlin verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Vordergründiges Ziel und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Penzlin ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und den sonstigen Waren des täglichen Bedarfs abzusichern.

Weiterführend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bauleistungen durch lokale Handwerksunternehmen aus dem Bereich Penzlin erbracht werden. Daraus resultierend ist ein Sekundäreffekt in Form von zusätzlichen Gewerbesteuerereinnahmen für die Stadt Penzlin zu erwarten.

Der grundsätzliche Wille der Stadt zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung von Baulandreserven im Hoheitsgebiet der Stadt Penzlin. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die mögliche Neuansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet in Frage gestellt wird.

## **Einzelhandelsfachplanung**

Eine qualifizierte Analyse und Bewertung der Nahversorgungsstrukturen sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 27 „Nahversorgungszentrum an der B 193“ ist durch ein renommiertes Unternehmens- und Kommunalberatungsunternehmen bereits beauftragt worden. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der Untersuchung in die Planung eingestellt und der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens im Weiteren geführt.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Kleinstadt Penzlin mit ihren 4.033 Einwohnern (Stand: Dezember 2024) befindet sich im Südosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, gelegen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist Sitz des Amtes Penzliner Land. Ihre historisch gewachsene, städtebauliche Struktur aus der Zeit des Mittelalters konnte sich die Stadt in Ihrem Kern weitestgehend erhalten und ist über die Jahrhunderte darüber hinausgewachsen. Penzlin war seit ca. der Mitte des 13. Jahrhunderts Burgenstandort und ist es im Grunde noch heute. Der, in wesentlichen Teilen, bis heute erhaltene Wehrbau, welcher sich auf die Zeit um 1220 datieren lässt, prägt die Stadt heute nicht nur als städtebauliches Zeugnis, sondern verleiht einen kulturellen Status und wirkt als überregionaler Anziehungsfaktor für Gäste und Touristen. Insgesamt erfährt die Stadt Penzlin, auch durch ihre Randlage zum Müritz Nationalparkes, eine touristische Bedeutsamkeit und entsprechende Frequenzierung.

In seiner Lagebeziehung zum Siedlungskörper Penzlins befindet sich das in Rede stehende Plangebiet in westlicher Randlage, eingefasst durch einen Agrarstandort im Osten und Süden sowie durch die Bundesstraße B 193 im Westen. Unmittelbar nördlich grenzt eine Grünlandfläche an, welche auch einen wesentlichen Bestandteil des Geltungsbereiches abbildet. Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und dient unter anderem der Weidehaltung. Jenseits der Bundesstraße befinden sich eine Tankstelle sowie Wohnbebauung in städtebaulicher Randlage.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 193, welche im südlichen Verlauf an die Bundesstraße B 96 anbindet. Nördlich bindet die B 193 an die B192, von wo aus die Städte Neubrandenburg und Waren überörtliche Anbindungsknoten darstellen.

Das Plangebiet selbst umfasst in seiner Realnutzung derzeit eine Grünlandfläche in landwirtschaftlicher Nutzung.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 46,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 und ist nahezu eben. Zur Bundesstraße, gen Süden, steigt das Gelände um ca. 2,0 – 3,00 m an.

Wertbiotope sowie geschützte Biotop sind im Planungsraum nicht vorhanden. Westlich anliegend, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich jedoch ein zu beachtendes Seggenried, welches eine geschützte Biotopstruktur bildet. Im Süden sowie Osten des Plangebietes findet sich zudem ein das Plangebiet einrahmender Bestand an Pappeln. Dieser soll im Weiteren weichen. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung. Im Rahmen faunistischer Kartierungen wird dieser Sachverhalt im weiteren Planverfahren untersucht und die Ergebnisse werden in die weitere Planung eingestellt werden.

Durch das Plangebiet verlaufen Gewässer 2. Ordnung, welche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hinsichtlich ihrer Führung einer klugen Neuorganisation zugeführt werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Vollsortimenters in städtebaulicher Randlage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen. So werden die zu erwartenden Verkehrsströme über die Anbindung an eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur aus dem Zentrum der Stadt ferngehalten und Belastungen der Bevölkerung dahingehend minimiert. Zudem wirkt das Planvorhaben aufgrund seiner Einbettung in umliegend gewerbliche Nutzungen sowie eingerahmt durch zwei Bundesstraßen abrundend für die städtische Peripherie und bildet in dieser Hinsicht auch einen klugen Abschluss für den westlichen Teil des Siedlungskörpers der Stadt Penzlin.

Darüber hinaus orientiert sich die Planung an den heutigen marktüblichen Erwartungen der Kunden und Einzelhandelsunternehmen an eine moderne Marktaufteilung mit breiten Gängen und ansprechend präsentem Warensortiment.

Weitere städtebauliche Anforderungen bestehen auch aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsraumes mit den umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht.

Die äußere Erschließung erfolgt über eine kluge Anbindungsplanung und bedingt eine Aufweitung der Fahrspuren der Bundesstraße B 193 zur Herstellung der Abbiegespuren aus beiden Richtungen kommend. Diese Anbindung erschließt eine herzustellende Verbindungsstraße, welche ihrerseits die Zugänglichkeit des Sondergebietes herstellt, und darüber hinaus potenzielle Ergänzungsflächen anbinden kann. Im Inneren erfolgt die Ausweisung von 113 PKW-Stellplätzen, welche von Beiden Märkten gemeinsam genutzt werden.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll die Errichtung eines Gebäudekörpers zur Beherbergung eines Vollsortimenters mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen realisiert werden. Infolgedessen wird in Summe eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit des Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Marktgrößen und die notwendigen Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 9,00 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Da sich das anstehende Gelände nahezu eben bei etwa 46,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darstellt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist damit unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zur Herstellung des Planums auf 56,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

*Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (SO-gE) getroffen:*

- 1.1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (hier: SO-gE). Dieses dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Angeboten.*
- 1.1.2 Im SO-gE ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmittelvollversorger“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.  
Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zulässig.*
- 1.1.3 Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 56,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 begrenzt.*

- 1.1.6 *Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelbaukörper und gereimte Baukörper. Diese dürfen eine Gesamtlänge von mehr als 50,00 m aufweisen.*

### 6.3 Umweltprüfung

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht, welcher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in die Planung eingestellt wird..

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Planung ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

#### **Baubedingte Auswirkungen**

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. In diesem Zusammenhang sind faunistische Kartierungsarbeiten bereits ausgelöst worden. Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag, welcher nach den erforderlichen Kartierungsarbeiten erstellt und der Planung ebenfalls beigefügt wird.

## **Vermeidung und Minimierung**

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen auf die geplanten Erschließungs- sowie Tief- und Hochbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich muss vor Beginn sämtlicher eingriffsrelevanter Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durch eine fachkundige sowie sachverständige Person durchgeführt werden, sofern diese Maßnahmen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen. Eingriffsrelevante Maßnahmen, insbesondere Baufeldfreimachungen, Gehölzentfernungen sowie sonstige Arbeiten an potenziellen Brut-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Tierarten, sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen.

Transparente oder spiegelnde Glasflächen des geplanten Nahversorgers sind so auszuführen, dass ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ausgeschlossen wird. Hierzu sind wirksame, fachlich anerkannte Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW, Bewertungsverfahren Vogelschlag an Glas, 2021) umzusetzen. Der alleinige Einsatz von reflexionsarmem Glas ist nicht ausreichend.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Störungen durch künstliche Lichtemissionen sind die Außen-, Wege- und Gebäudebeleuchtungen auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen. Bevorzugt sind Leuchtmittel mit warmweißem bis amberfarbenem Lichtspektrum (ca. 1.800 K bis 2.200 K). Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Streulicht und Blendwirkungen vermieden werden.

Der Eingriff wird durch entsprechende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen geregelt. Nähere Aspekte werden im anhängigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, erörtert und geregelt. Aus den dort formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gehen die in der Folge aufgeführten Festsetzungen in den Katalog des Bebauungsplanes ein. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und sind dauerhaft wirksam umzusetzen.

## **Gehölzschutz**

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren

Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist oder es der Förderung gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und den zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz für gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

## 6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und die zu errichtende Einzelhandelsagglomeration wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Bundesstraße B 193 gebündelt, wodurch die überörtliche Erreichbarkeit hergestellt wird. Hierzu ist eine neu zu errichtende Anbindung herzustellen um die zu erwartenden Verkehrsströme rückstaufrei aufnehmen sowie abführen zu können. Die Anbindung wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und in der Folge als kommunale Straße gewidmet sein, sodass eine Kreuzung im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entstehen wird. Hierbei ist auf die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse durch die Einhaltung der RAST durch die Festsetzung freizuhaltender Sichtdreiecke besonders zu achten. Dies ist in die vorliegende Planung bereits eingestellt worden.

Die Überplanung als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt jedoch keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen oder eine Veränderung des spezifischen Verkehrsaufkommens über die derzeitige Situation hinaus.

## **7. Immissionsschutz**

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens sich zieht.

Im unmittelbaren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Wohnnutzungen vorhanden, für die im Sinne des Immissionsschutzes relevanten Details der vorhabenspezifischen Neuordnung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche erhebliche Belästigungen zu befürchten wären.

## **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 vorhandene Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Zuge der weiteren Planung auf dem Grundstück versickert (Stellflächen, Außenanlagen) bzw. über das öffentliche Netz entsorgt werden (Dachflächen der Hauptgebäude). Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben sowie der Erschließungsplanung vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen. Grundlage hierfür bildet der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche im Rahmen der nachgelagerten Planungsebene erwirkt wird.

### **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewässer 2. Ordnung (hier: L92C/10 und L92C/11; verrohrt sowie offen). Nach erster Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ wird die Möglichkeit einer Umstrukturierung in Aussicht gestellt. Hierzu werden zudem Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geführt. Eine Beeinträchtigung des nahe des Geltungsbereichs befindlichen Standgewässers (hier: westlich gelegenes Seggenried) wird im weiteren Planverfahren untersucht und ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung von weiteren Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten

Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind am Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge der späteren Erschließungsplanung notwendig.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

#### *Hinweise:*

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer 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 Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

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 den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

### **8.5 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 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird auf dem Grundstück eine bedarfsgerechte Löschwasserzisterne errichtet werden. Planung und Ausführung erfolgen in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

### **9.2 Bodendenkmale**

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

*Hinweis:* 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 sind 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.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.