

Satzung der Stadt Richtenberg

Landkreis Vorpommern-Rügen

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen*

Auf Grund des § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 500

Text (Teil B)

Verfahrensvermerke

Übersichtskarte der Geltungsbereiche

M. 1 : 5.000



- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1. In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 1.235 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (d.h. aus Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren, Heimtiernahrung) besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
1.2. Innerhalb des Gebäudes ist eine für Kunden frei zugängliche Besuchertoilette vorzusehen. Die Toilette muss während der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zugänglich sein und den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen. Die Besuchertoilette kann innerhalb des Hauptmarktes oder eines integrierten Backshops untergebracht werden. Die Toilette ist dauerhaft zu betreiben und instand zu halten.
1.3. In dem festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis insgesamt max. 601 m² Verkaufsfläche zulässig.
1.4. Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.
1.5. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,8 überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.
2.2. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,8 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 60 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
3.2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.
- Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 b BauGB
5.1. Die als Leitungsrecht „Trinkwasserversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.
5.2. Die als Leitungsrecht „Gasversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der E-ON Hanse AG zur Sicherung einer Niederdruckgasleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 24 BauGB
6.1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche I bis V sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.05.2024 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg am und im Internet unter: <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/bekanntmachung-nach-BauGB/> erfolgt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPiG beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit von bis zum im Bauamt Amt Franzburg-Richtenberg während Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden auf der Homepage des Amtes Franzburg-Richtenberg <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/bekanntmachung-nach-BauGB/> sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> ins Internet eingestellt und veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 17.08.2024 im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg und im Internet unter: <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/bekanntmachung-nach-BauGB/> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Richtenberg, den

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhandenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

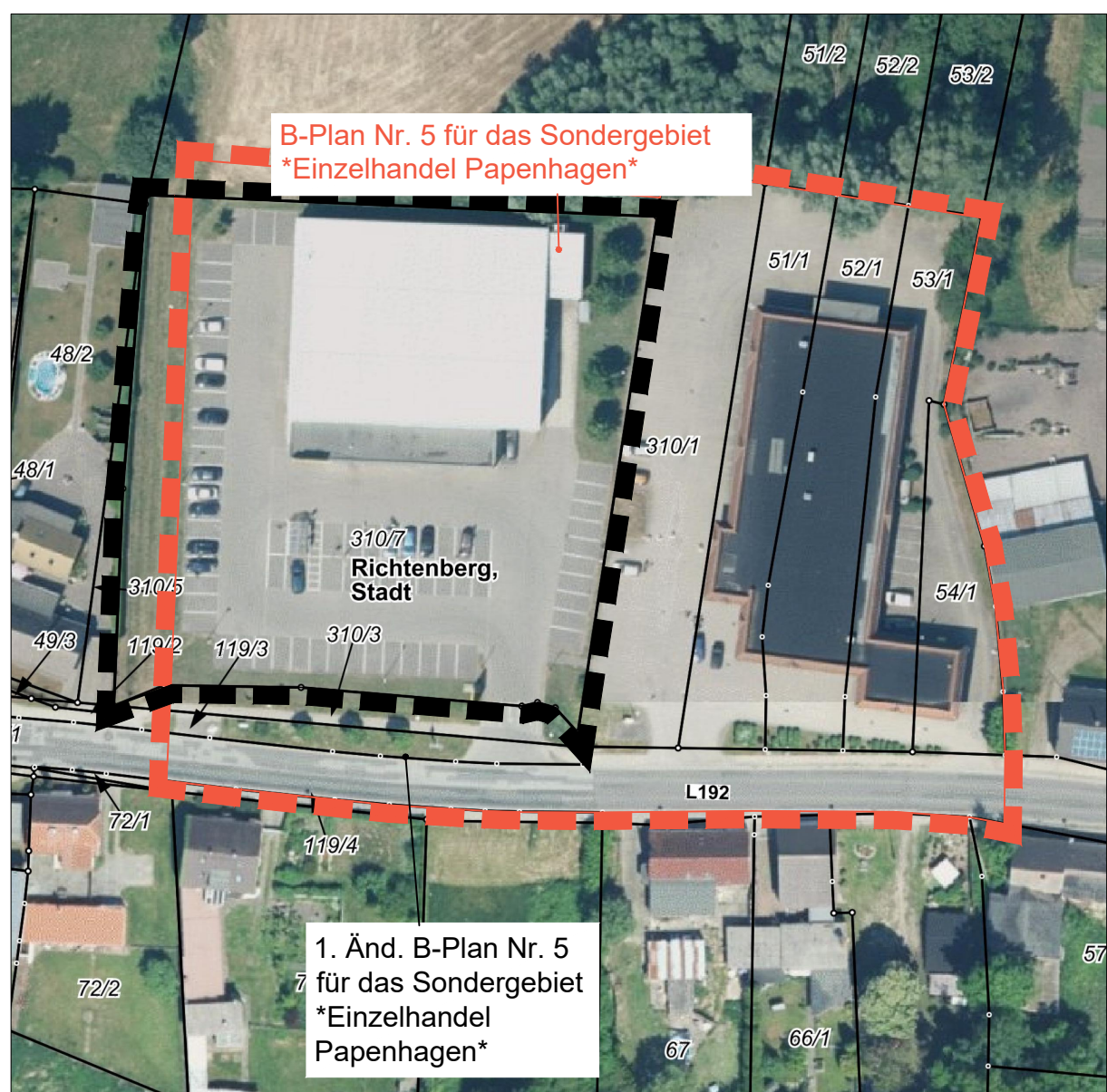
Richtenberg, den

Bürgermeister

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg und im Internet auf der Homepage des Amtes Franzburg-Richtenberg <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/bekanntmachung-nach-BauGB/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages in Kraft.

Richtenberg, den



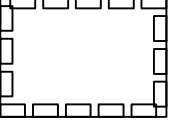
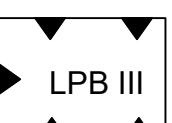
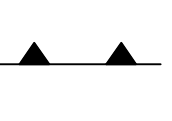





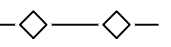






Bürgermeister



Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 *Einzelhandel Papenhagen* sind die Planzeichnung und in schwarzer Schrift vorgenommenen textlichen Festsetzungen auf der am 13.12.2010 bekanntgemachten Planfassung.

Zeichenerklärung

Planzeichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

- Art der baulichen Nutzung
 Einzelhandelsgebiet (§ 11 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier Lärmpegelbereiche
 Lärmschutzwand
- Maß der baulichen Nutzung
 1,2
 a
 0,6
 II
DN max 50°
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 61,75 Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über HN
 Flurgrenze
 Flurstückengrenze mit Grenzpunkt
 20/5 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand

Darstellung ohne Normcharakter

| Erforderliches Schalldämm-Maß erf. RW, res. [dB(A)] | | | |
|---|------------------|---|-------------------|
| maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Lärmpegelbereich | Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. a. Räume | Büro- u. a. Räume |
| bis 55 | I | 30 | 30 |
| 56 bis 60 | II | 30 | 30 |
| 61 bis 65 | III | 35 | 30 |
| 66 bis 70 | IV | 40 | 35 |
| 71 bis 75 | V | 45 | 40 |

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109.

- Die Zufahrt zur Fläche des SO ist von 23.00-5.00 Uhr mit einer Schrankeanlage zu sperren.
- Für Öffnungszeiten von 6:00 - 21:30 Uhr sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sollten die Öffnungszeiten von 21:30 auf 22:00 Uhr erweitert werden sind folgende Maßnahmen erforderlich:
6.3.1. Die Verwendung von Kunststoffkörben oder lärmarmen Einkaufswagen ist vorgeschrieben.
6.3.2. In der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände sind umzusetzen. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von ca. 22 m aufweisen. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 20 dB betragen. Der Übergang von der Wand zum Boden bzw. zum Fundament ist spaltfrei auszuführen. Die Wandfläche ist ebenfalls spaltfrei und frei von Durchdringungen, wie beispielsweise Astlöcher, herzustellen. Bei Holzelementen sind nach Möglichkeit Nut-Federverbindungen vorzusehen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Nicht überbaubare Flächen und Flächen außerhalb von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Rasen oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 3 Kastanien (Aesculus hippocastanum), 3 mal verpflanzt, Hochstamm 16 bis 18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

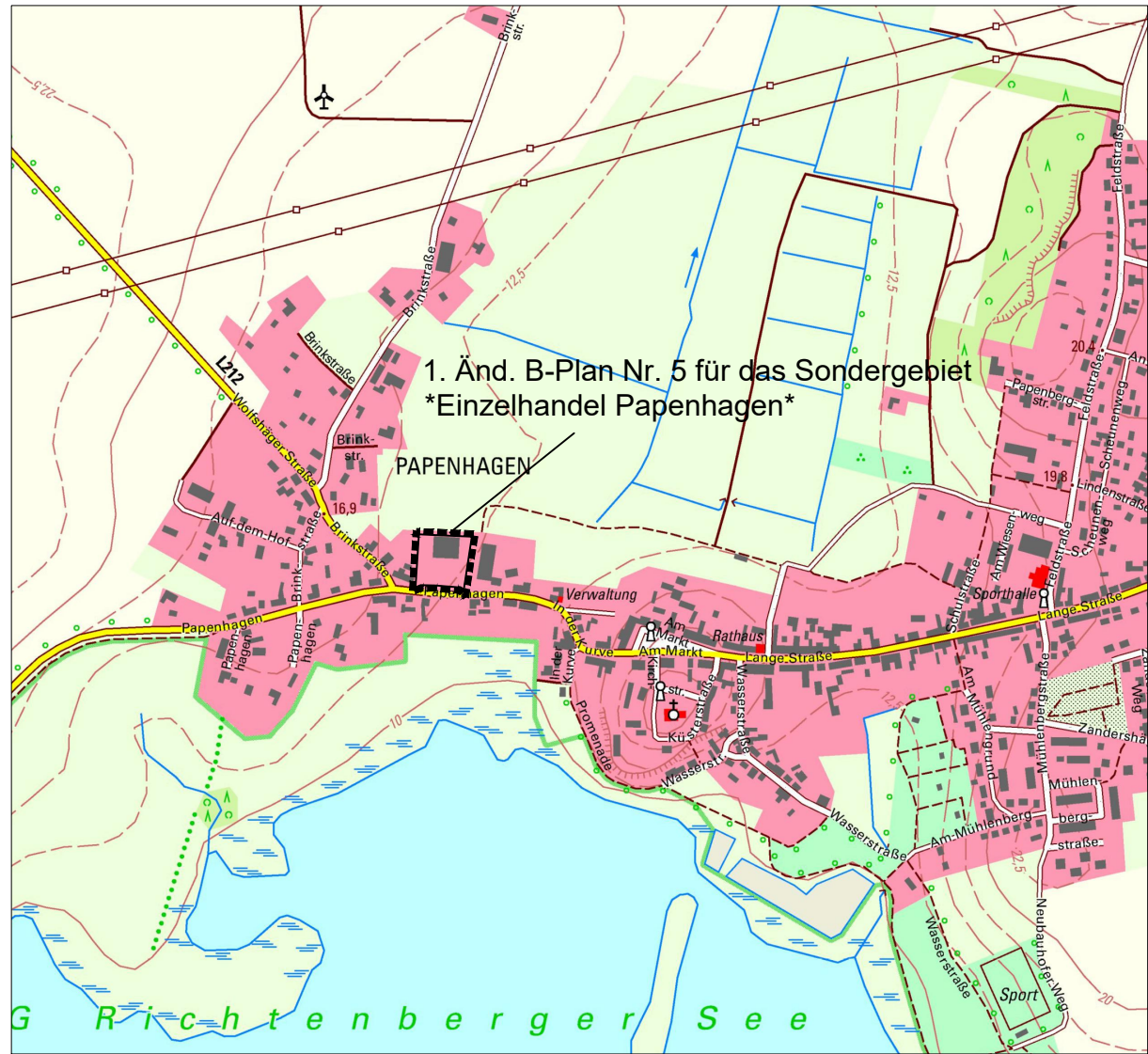
Hinweise

Plangrundlage

- Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros für Vermessungswesen Norbert Bolt, Mönchstraße 46 in 18439 Stralsund mit Stand vom 21.07.2008
- amtliche Liegenschaftskataster vom 17.03.2025 im Lagebezugssystem UTM 6° ETRS 33.Zone - UTM-Koordinaten, 6° Streifen-system, GRS 80-Ellipsoid, geozentrisch, 33. Zone (ETRS89; EPSG: 25833)

Übersichtskarte

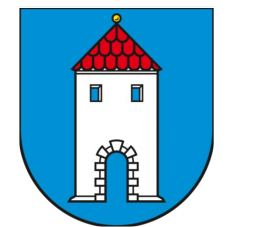
M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 25.09.2025

 ign
Ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der
Stadt Richtenberg
(Landkreis Vorpommern-Rügen)



über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen*