



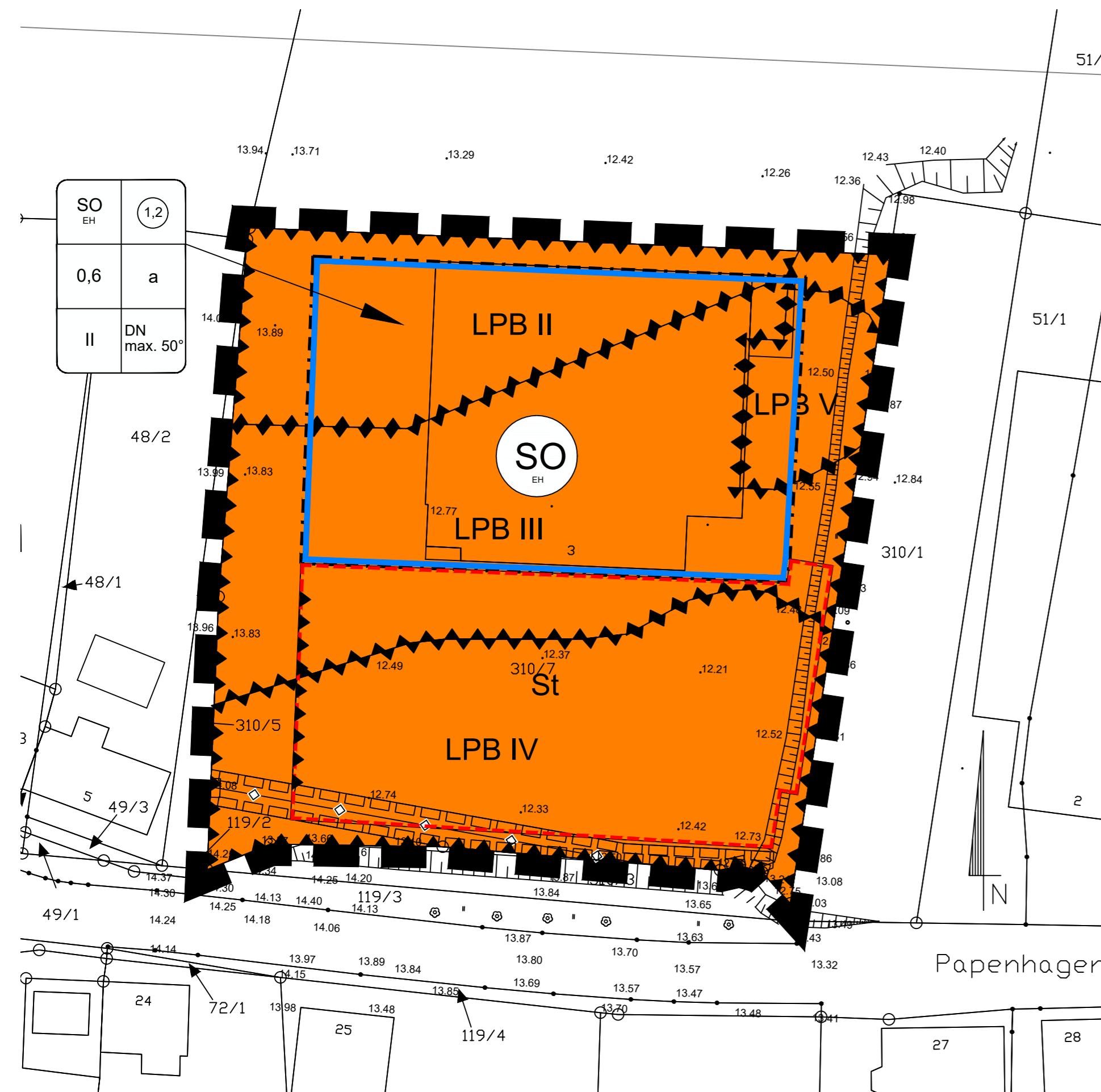
Satzung der Stadt Richtenberg

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)



Zeichenerklärung

Planzeichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 Einzelhandelsgebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 1.2
 a
 0.6
 II
DN max. 50°
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M. 1 : 500

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 1.235 m² Verkaufsfläche zulässig. Es dürfen nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kennzeichnung aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (d.h. aus Nahrungs- und Genussmitteln, Diingemüse, Heimlehmrahmwaren) besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zugelassen.
 - Innerhalb des Gebäudes ist eine für Kunden frei zugängliche Besucherküche vorzusehen. Die Toilette muss während der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zugänglich sein und den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen. Die Besucherküche kann innerhalb des Hauptraumes oder eines integrierten Backshops untergebracht werden. Die Toilette ist dauerhaft zu betreiben und instand zu halten.
 - In dem festgesetzten Sondergebiet ist grundsätzlich der Abs. 5 BauNVO Garagenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergrößerungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis insgesamt max. 601 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - 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 Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfächeln. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzuzählen.
 - 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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO**
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 60 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
 - 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.

4. 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.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 b BauGB**
- Die als Leitungsrecht „Trinkwasserversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu beladen. 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 Leitungsreiches unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.
 - Die als Leitungsrecht „Gasversorgung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der E.ON Hanse AG zur Sicherung einer Niederdrukksleitung zu beladen. 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 Leitungsreiches unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

6. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- § 9 Abs. 24 BauGB**
- Innerhalb der festgesetzten Lärmpiegelbereiche I bis V sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

Erforderliches Schalldämm-Maß erf. RW, res. [dB(A)]			
maßgeblicher Außenlärmpiegel [dB(A)]	Lärmpiegelbereich	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
bis 55	I	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 Schrankenanlage 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:
 - Die Verwendung von Kunstoffkörben oder lärmarmen Einkaufswagen ist vorgeschrieben.
 - 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 überbaute 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 Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Angang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltenden Baum 3 Kastanien (Aesculus hippocastanum), 3 mal verplant, Hochstamm 16 bis 18 cm Stammfumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

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 früheren 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 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 vom bis zum im Bauamt Amt Franzburg-Richtenberg während der 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/Bauulettplaene> ins Internet eingestellt und veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder per Protokoll geteutet 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 werden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen werden. 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 abgelehnt werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungingenieur

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

Richtenberg, den

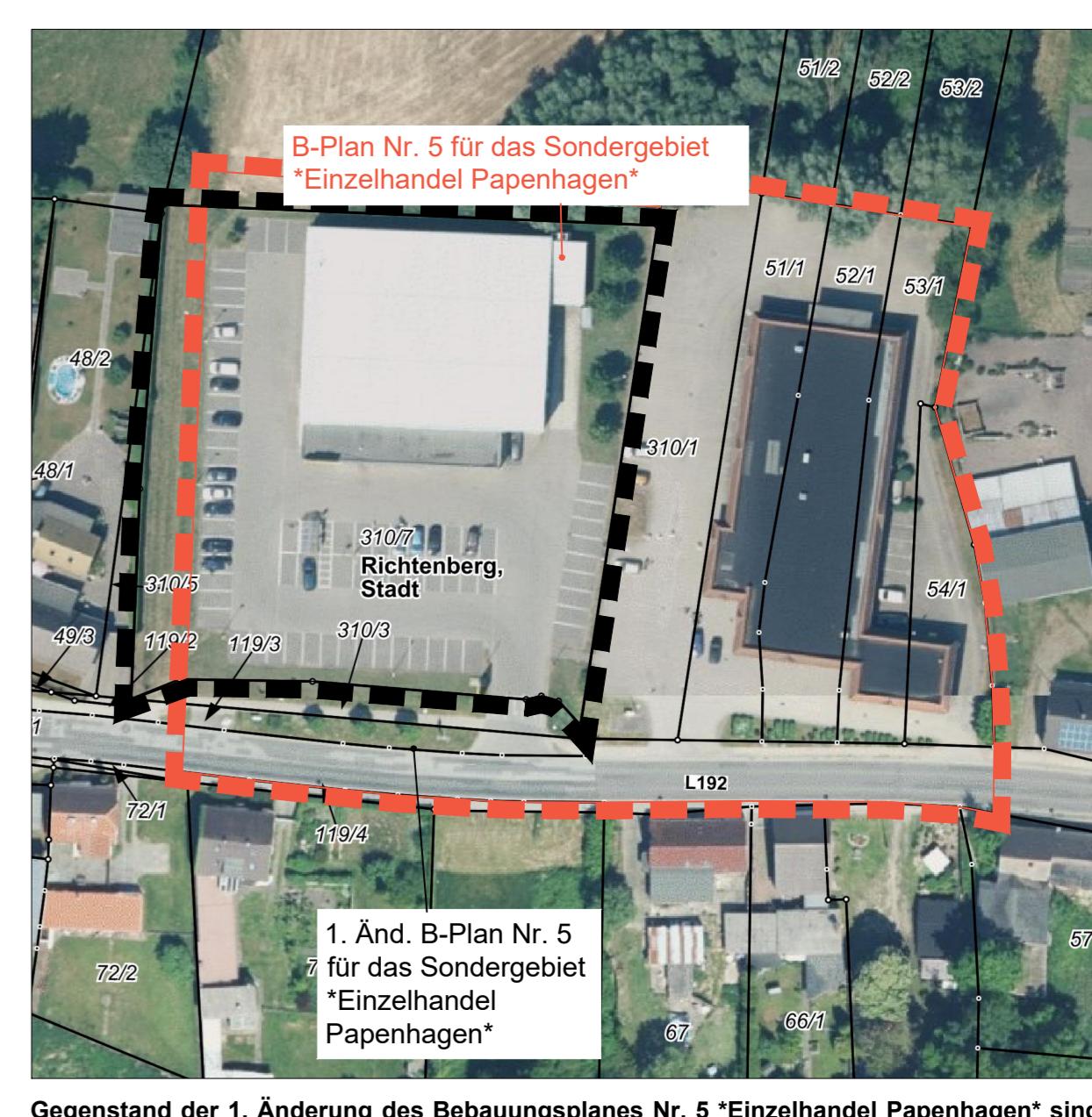
Bürgermeister

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

Übersichtskarte der Geltungsbereiche



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.

Übersichtskarte

