

B E G R Ü N D U N G

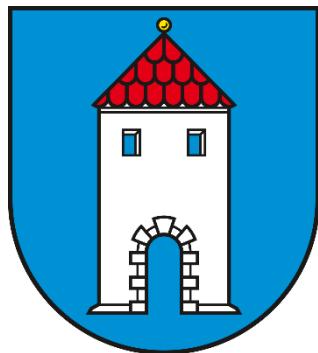
nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Stadt Richtenberg Landkreis Vorpommern-Rügen

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen*

nördlich der Straße Papenhagen und westlich der Brinkstraße



Bearbeitet:



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Waren (Müritz), den 25.09.2025

Inhaltsverzeichnis

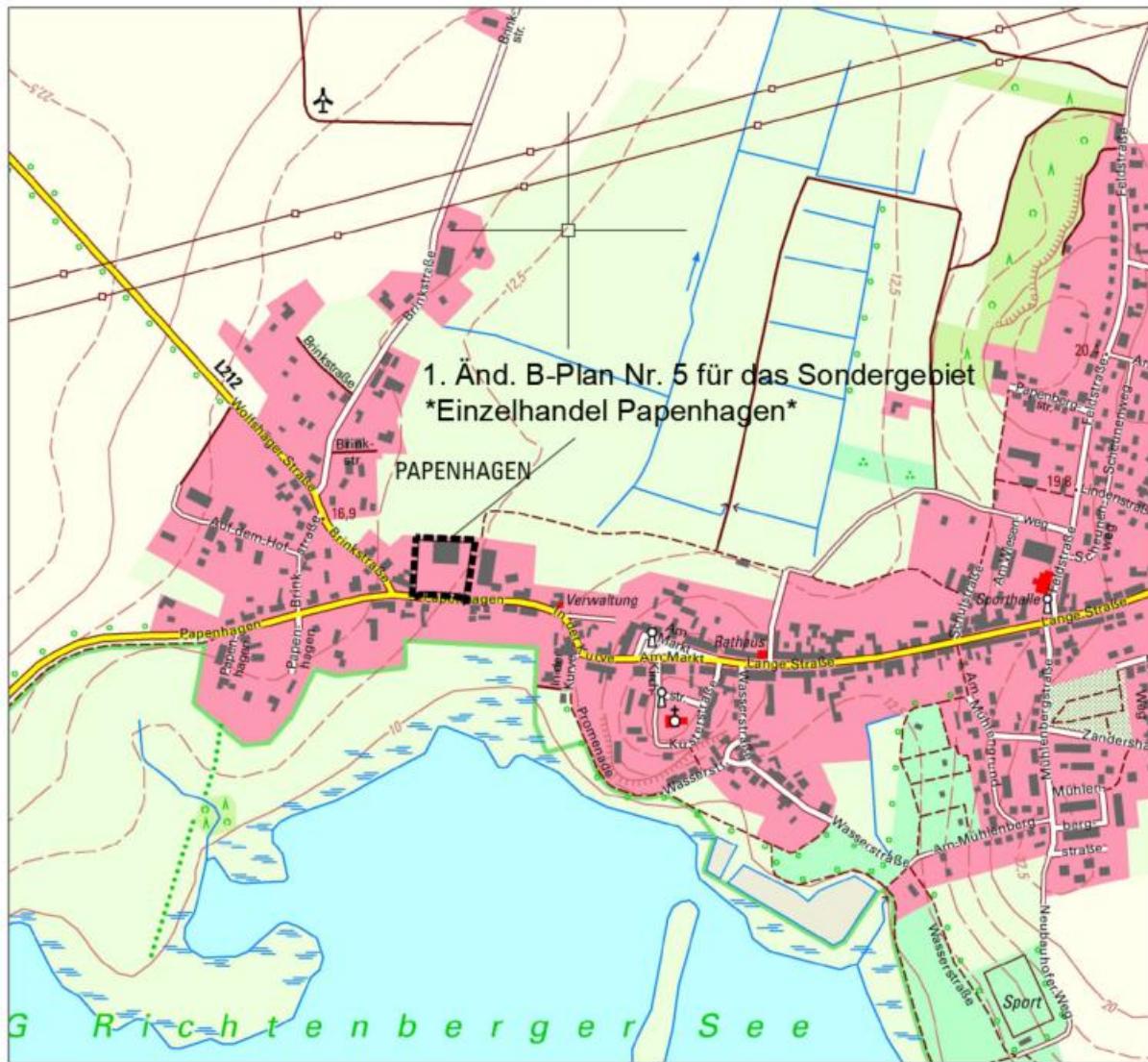
1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes	5
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
4.1	Ziele der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Verfahrensprüfung	10
5.	Bestandssituation	12
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	14
7.	Inhalt der Satzung.....	15
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
8.1	Erschließung.....	20
8.2	Ver- und Entsorgung.....	20
8.2.1	Trinkwasser und Abwasser.....	20
8.2.2	Regenwasser.....	20
8.2.3	Gas und Elektrische Energie	21
8.2.4	Telekommunikation.....	21
8.2.5	Abfallbeseitigung	21
8.3	Brandschutz.....	21
8.4	Denkmalschutz	21
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz.....	22
8.6	Immissionen	23
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	25
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
10.	Durchführung der Maßnahme.....	27

Anlage 1 Auswirkungsanalyse; BBE Handelsberatung GmbH, 16.06.2025

Anlage 2 Schallimmissionsprognose; Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR, 21.07.2025

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

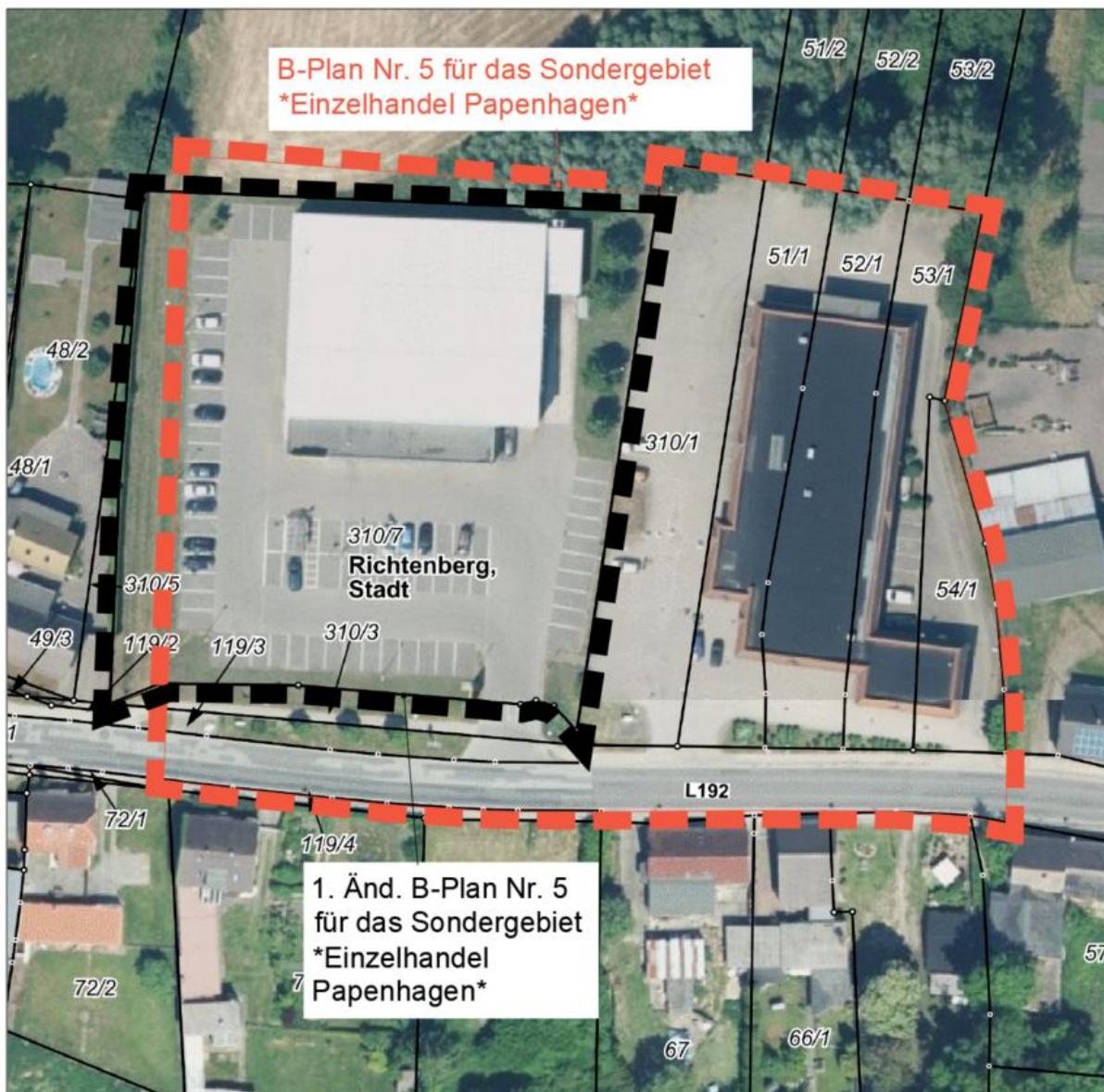
1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: gaia.mv, 21.07.2025) bearbeitet ign PartGmbB

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtteil von Richtenberg „Papenhagen“ nördlich der Straße Papenhagen. Im Westen liegt die Brinkstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst das Flurstück 310/7 der Gemarkung Papenhagen bei Richtenberg der Flur 1 und hat eine Größe von rd. 5.178 m². Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beinhaltet auch den östlich angrenzenden Getränkemarkt. Im Westen wird der Geltungsbereich bis zur Flurstücksgrenze 310/7 erweitert.

- ## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: gaia.mv, 21.07.2025) bearbeitet ign PartGmbB

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger die Atlas-Bau GmbH Weimar beabsichtigt die Erweiterung des Nettomarktes. Ziel der Planung ist die qualitative Verbesserung und langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung von Richtenberg und dem umliegenden ländlichen Raum. Durch den geplanten Anbau an der Westfassade des bestehenden Gebäudes wird dem gestiegenen Flächenbedarf des Betreibers Rechnung getragen.

Die Maßnahme reagiert auf aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere auf:

- die demografische Entwicklung mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen,
- veränderte Anforderungen an die Marktgestaltung (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale),

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung

- betriebliche Optimierungen zur effizienteren Warenlogistik und Präsentation.

Mit der Erweiterung sollen die innerbetrieblichen Abläufe verbessert, die Aufenthaltsqualität für Kundinnen und Kunden erhöht und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes langfristig gesichert werden. Die Maßnahme trägt dazu bei, die Versorgungssituation in Richtenberg zu stabilisieren und die Abwanderung von Kaufkraft in benachbarte Versorgungszentren – etwa nach Stralsund – zu vermeiden.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der baulichen Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Ziel ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen und dabei sowohl die Belange des Betreibers als auch die Interessen der Stadt Richtenberg und ihrer Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine genehmigungsfähige Bauausführung und stellt sicher, dass die Erweiterung mit den Zielen der Stadtentwicklung und den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern in Einklang steht.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem konkreten Erweiterungsbedarf des bestehenden Netto-Markts in Richtenberg. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt den Wunsch geäußert, die Verkaufsfläche durch einen Anbau zu vergrößern. Die bestehende bauliche Struktur lässt eine Erweiterung nur unter planungsrechtlicher Neuordnung zu. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Richtenberg vom 27.05.2024 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt (siehe 4.3 Verfahrensprüfung).

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung 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)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546LBA)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Die Planung zur Erweiterung des Netto-Markts in Richtenberg stützt sich auf eine Reihe übergeordneter und örtlicher Planungsinstrumente, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden müssen.

4.1 Ziele der Raumordnung

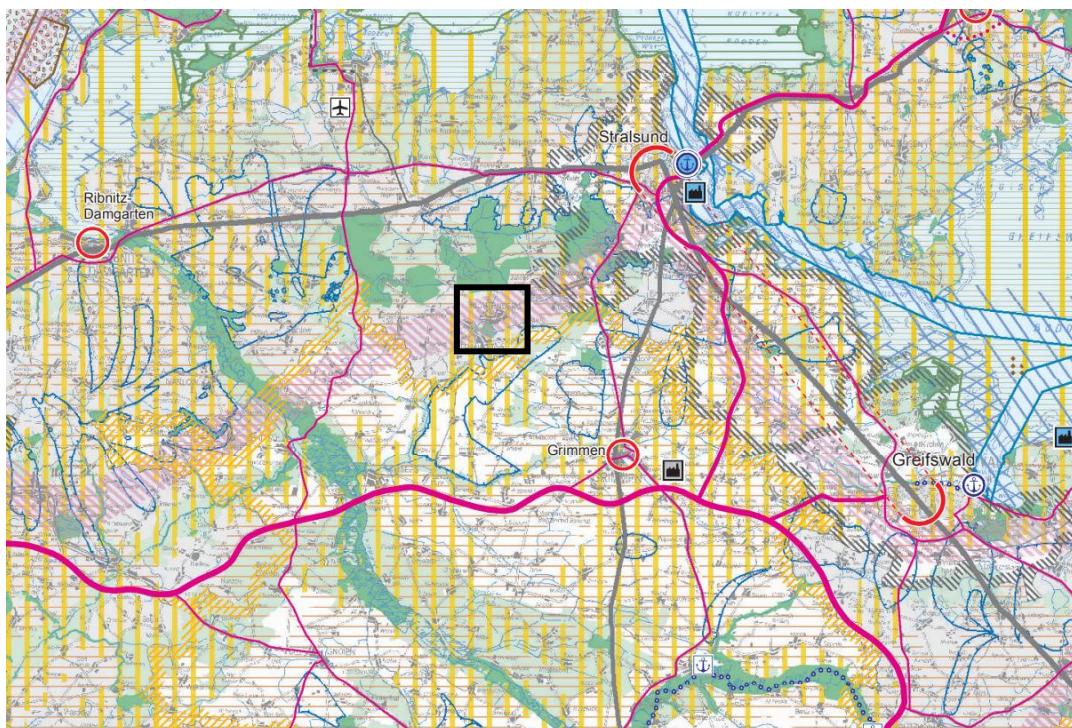
Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Richtenberg in Mecklenburg-Vorpommern ergeben sich aus dem **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)** sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (2010).

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Papenhagen im Westen der Stadt Richtenberg, im Landkreis Vorpommern-Rügen, Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) liegt Richtenberg – gemeinsam mit Franzburg – im Bereich eines **Grundzentrums** mit Funktionen der Daseinsvorsorge.

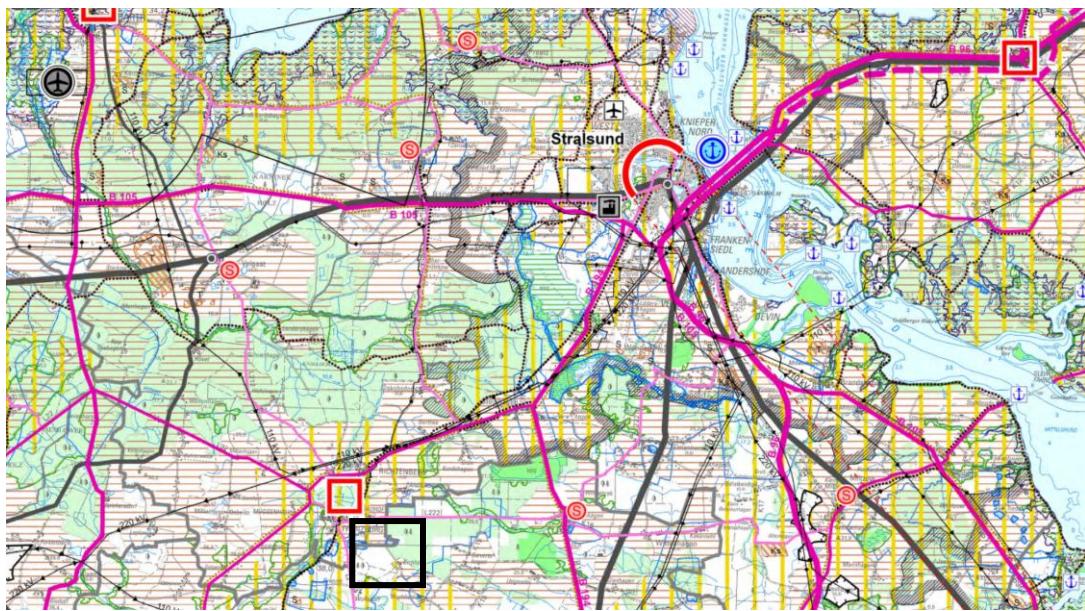
Laut dem Landesraumentwicklungsprogramm bündeln die Grundzentren Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und bilden als Ankergemeinden das Grundgerüst der Versorgung in der Fläche. Die Grundzentren sollen in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte gesichert und gestärkt werden, um sie in die Lage zu versetzen auch weiterhin ihre wichtige Funktion als Ankergemeinden in ländlichen Räumen auszuüben.

Richtenberg liegt im Tourismusentwicklungsraum im Vorbehaltsgebiet Leitungen. Im Süden liegt der Richtenberger See, welcher als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen ist.



Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016

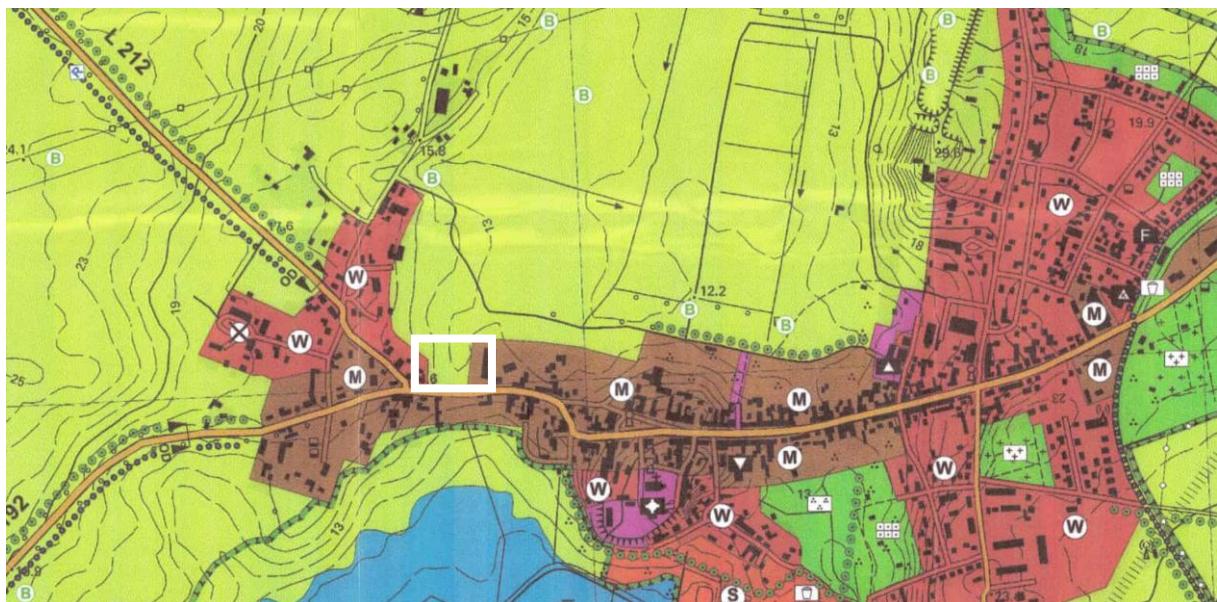
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung



Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern 2010

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (19.07.2006) der Stadt Richtenberg ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg

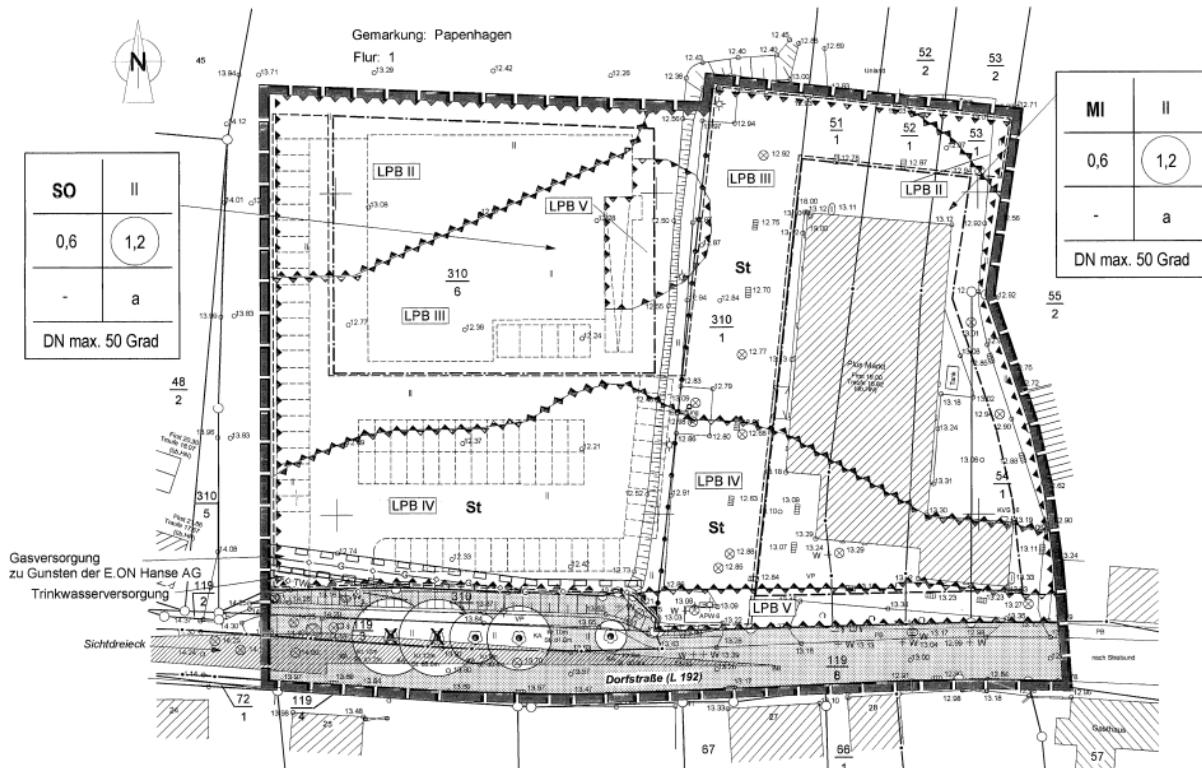
Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Seit dem 14.12.2010 ist der Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* der Stadt Richtenberg rechtskräftig. Mit ihm wurde die Errichtung eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich vorbereitet, um die Nahversorgung der Stadt

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Richtenberg zu sichern. Festgesetzt ist bereits ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, siehe Planzeichnung. Im Textteil sind Festsetzungen für den Einzelhandel getroffen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes war im Zuge der Berichtigung durchzuführen, sie ist jedoch bisher nicht erfolgt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen und bekannt gemacht werden. Für die landwirtschaftliche Fläche soll ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen*

Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen des vorstehend angesprochenen Vorhabens notwendig. Es ist aufzuzeigen, inwieweit von dem großflächigem Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und
 - die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

in Richtenberg oder in anderen Orten im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Anlage des Bebauungsplanes ist eine Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto Marken-Discounts in Richtenberg Papenhagen. Das Gutachten soll als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Behörden sowie als Abwägungsgrundlage für das Planungs- und Genehmigungsverfahren dienen.

- ## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Weiterhin befinden sich die Beschlüsse zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für das gemeinsame Grundzentrum Franzburg und Richtenberg im Umlauf zur Behandlung in den Gremien der beiden Städte.

Es ist davon auszugehen, dass das Einzelhandelskonzept die Ziele des Bebauungsplans bestätigt bzw. dem nicht entgegensteht.

4.3 Verfahrensprüfung

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst einen bestehenden Nettomarkt mit Stellflächen. Die Erweiterung des Netto-Markts in Richtenberg verfolgt das Ziel, eine funktionale und gestalterisch integrierte Einzelhandelsnutzung zu sichern, die den Anforderungen der Nahversorgung und der städtebaulichen Qualität gleichermaßen gerecht wird. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung dieses Areals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Nachverdichtung* erfüllt wird. Eine Wiedernutzbarmachung ist unzutreffend.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der Geltungsbereich umfasst lediglich 5.178 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt.

Das Vorhaben ist damit nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Natura 2000-Gebiete liegen in größerer Entfernung. Eine Betroffenheit ist nicht ersichtlich.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Planung sieht eine flächenmäßig geringfügige Erweiterung des örtlichen Nahversorgers (Nettomarktes) vor. Das Sondergebiet liegt innerhalb Papenhagens der Stadt Richtenberg. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Die Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung wurden gutachterlich untersucht und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete festgesetzt.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der geplante Erweiterungsbau wird vollständig auf einer bereits versiegelten Parkplatzfläche im Westen des Bestandsgebäudes umgesetzt. Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser sind nicht ersichtlich.

Eine Beanspruchung von störungssarmen Freiräumen erfolgt nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2025 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Das Vorhaben ist nach den Regelungen von § 13a BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit. Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Gebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Die Planung fügt sich räumlich in den Baubestand ein. Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestandssituation

Östlich des Netto-Markts befindet sich ein Einzelhandelsgebäude, in welchem sich ein Geträn-

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

kehandel, eine Pizzeria und ein Eiscafe befinden. Südlich der Netto-Filiale verläuft die Landesstraße L192, hieran schließt sich eine lockere Wohnbebauung, teilweise mit Kleingewerbenutzung. Westlich des Netto-Standortes zeigt sich eine ähnliche Baustruktur. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, zulässig sind ausschließlich Betriebe, die der Nahversorgung dienen; die Verkaufsfläche wurde auf maximal 835 m² begrenzt.

In Bezug auf seine Einzelhandelsfunktion stellt der Netto-Markt die Grundversorgung für das westliche und das zentrale Stadtgebiet von Richtenberg sicher, was sich u.a. aus der Einstufung des Sortimentes ableitet. Netto führt Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit, das Kernsortiment setzt sich aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammen und belegt den Großteil der Verkaufsfläche. Demzufolge unterliegt das Sortiment einer häufigen und permanenten Nachfrage („täglicher Bedarf“) und dient der Grundversorgung der Bevölkerung.

In Richtenberg existiert ein Bäcker, der die Lebensmittelversorgung im Frischebereich komplettiert; der Betrieb ist in der Vorkassenzone des Netto-Marktes eingemietet.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei Netto-Märkten ca. 11 % der Verkaufsfläche ein. Der Non-Food-Bereich setzt sich neben festen Non-Food I-Artikeln (Drogeriewaren, Tiernahrung, ca. 8 %) zu einem weiteren Teil aus Angeboten verschiedenster Sortimente des Non-Food II (ca. 3 %) zusammen. Damit belegen

- die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) rd. 97 % der Verkaufsfläche und
- die nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente (Non-Food II) rd. 3 % der Verkaufsfläche.

Die Non-Food II-Artikel stellen eine Ergänzung des Hauptsortiments dar und sind flächen- und umsatzmäßig dem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment deutlich untergeordnet.

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung



Luftbild (Quelle: GeoPortal.MV, 21.07.2025) bearbeitet ign Ingenieure PartGmbB

Das Gebäude befindet sich im Nordosten des Plangebietes, die Anlieferung erfolgt an der östlichen Gebäudeseite. Im Westen und Süden sowie Südosten liegen die Stellplatzflächen mit insgesamt 71 Parkplätzen. Die Zufahrt liegt im Südosten in direktem Anschluss an die Straße Papenhagen. An der westlichen Grundstücksgrenze liegt ein rund 9m breiter Rasenstreifen und im Nordosten eine Grünfläche mit 4 Bäumen.

6. Beschreibung des Vorhabens

Der Netto-Markt entspricht hinsichtlich seiner Flächengröße mit rd. 809 m² nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen marktüblichen Discounter bzw. den vertriebsseitigen Maßgaben des Betreibers. Eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 321 m² soll durch einen Anbau an der südlichen Marktseite realisiert werden. Der Bäcker soll ebenfalls erweitert werden und ein Sitz- bzw. Gastronomiebereich ergänzt werden (zzgl. rd. 78 m²). Der summierte Flächenzuwachs beträgt demnach rd. 399 m².

	IST-Verkaufsfläche	PLAN-Verkaufsfläche	Differenz
Netto Marken-Discount	809 m ²	1.130 m ²	+ 321 m ²
Bäcker	25 m ²	103 m ²	+ 78 m ²
Gesamt	834 m²	1.233 m²	+ 399 m²

Quelle: Passat Grundstücksgesellschaft mbH

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche kann die Kundenattraktivität und die Einkaufsqualität erhöht werden, durch übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche, breitere Gänge, und größere Abstandsflächen. Auch die Stellflächen für Waren sollen angepasst und vergrößert werden, um größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitstellen zu können.

Dies ist speziell für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (bspw. Konserven, Nährmittel, Tee/Kaffee, Getränke, Drogeriewaren, Tiernahrung) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Kostenaufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt.

Im Ergebnis dieser Anpassungen können die innerbetrieblichen Abläufe optimiert werden. Dies führt zu Einsparungen bei Logistik-, Lager- und Personalkosten, da auf Grund der vergrößerten Fläche mehr Artikel in großen Gebinden bzw. ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder auf Rollcontainern in den Markt gebracht werden können. Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei gleichbleibenden Artikelzahlen zu höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Nach der Erweiterung wird seitens des Betreibers kein zur Fläche gleichlaufender bzw. proportionaler Umsatzzuwachs erwartet, da die Artikelanzahl in dem Netto-Markt nicht erhöht wird.

Die Maßnahme zielt hauptsächlich auf eine Ertüchtigung des Marktes und eine langfristige Standortsicherung ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Filiale in Richtenberg dauerhaft zu erhalten. Insgesamt reagiert das avisierte Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittelhandel.

Auf dem Parkplatzareal der Netto-Filiale sind 71 betriebseigene Pkw-Abstellplätze ausgewiesen. Im Rahmen der Umstrukturierung des Marktes bzw. der baulichen Erweiterung entfallen 16 Stellplätze. Die Zahl von 55 Parkplätzen ist für die geplante Gesamtverkaufsfläche ausreichend, zumal ein großer Teil der Bewohner von Richtenberg den Markt fußläufig erreichen kann.

7. Inhalt der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Verbrauchermarktes und regelt die zukünftige Nutzung des betroffenen Grundstückes.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

Geltungsbereich:	5.178 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet:	5.178 m ²	100 %

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 835 m².

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche um 400 m² auf insgesamt 1.235 m² erhöht. Damit kann das geplante Vorhaben mit der Verkaufsfläche für den Nettomarkt mit insgesamt 1.130 m² zzgl. Bäcker mit 103 m² realisiert werden. Die Festsetzung zur Zulässigkeit der Sortimente wird konkretisiert und eine quantitative Begrenzung der Randsortimente aufgenommen. Die Begründung für die Erweiterung der Verkaufsfläche und Sortimente ist unter Punkt 1.9 aufgeführt.

Sonstige Sondergebiete Einzelhandel

§ 11 BauNVO

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.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Aufenthaltsqualität und zur Förderung der Nahversorgung im festgesetzten Sondergebiet wird die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Besuchertoilette innerhalb des Einzelhandelsgebäudes festgesetzt. Die Maßnahme dient der städtebaulichen Ordnung und ist insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Kundenfrequenz sowie die Funktion des Sondergebiets als zentraler Versorgungsstandort gerechtfertigt.

Da im Umfeld des Plangebiets keine öffentlichen Toilettenanlagen vorhanden sind, besteht ein nachvollziehbares öffentliches Interesse an der Bereitstellung sanitärer Einrichtungen für Kundinnen und Kunden. Die Besuchertoilette trägt zur Barrierefreiheit und sozialen Teilhabe bei und unterstützt die Nutzbarkeit des Einzelhandelsstandorts für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für ältere Menschen, Familien mit Kindern und mobilitätseingeschränkte Personen. Die Festsetzung erfolgt im Einklang mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach Festsetzungen zur Art und Weise der Nutzung baulicher Anlagen getroffen werden können, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.

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.

Die Festsetzung 1. 3 und 1.4 sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung:

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 Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfängen. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Weiterhin ist die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Die folgende textliche Festsetzung bleibt bestehen:

2.1. 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 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest.

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.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

In der Planzeichnung wurde die Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen angepasst. Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt bestehen:

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung des Ursprungsplans bleibt bestehen. Es ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen.

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 und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bereits Immissionsschutzmaßnahmen fest. Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung vorgenommen und die Auswirkungen der Planung untersucht. Auch eine Erweiterung der Öffnungszeiten ist Bestandteil des immissionsschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die vorgenommenen Änderungen sind schwarz dargestellt, in grauer Schrift die rechtskräftige Festsetzung aufgeführt:

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

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.

Erforderliches Schalldämm-Maß erf. RW, res. [dB(A)]			
maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	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.

6.2. Die Zufahrt zur Fläche des SO ist von 23.00-5.00 Uhr mit einer Schrankanlage zu sperren.

6.3. 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.

Ergänzende Hinweise zu der Festsetzung 6.3.1:

Lärmarme Kunststoffkörbe weisen zum Beispiel folgende Eigenschaften auf:

- Metallkorb, rundum beschichtet (z.B. Power Coating Plus, Pulverbeschichtung),
- Kunststoffprotektoren an den Stoß und Schleifstellen,
- Korbklappenelemente mit Spezial-Kunststoffeinlage,
- Kunststoff-Scharniere zwischen Korbklappe und Korb,
- Kugelgelagerte Gummi-Laufrollen mit SoftDrive-Technik (Elastomer-Element)

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Mit dieser Festsetzung steht es den Betreibern des Verbrauchermarktes frei die Öffnungszeiten ggf., um eine Stunde Frühs und abends zu verlängern. So entsteht mehr Flexibilität in der Hauptsaison und die Grenzwerte der Immissionen auf die benachbarte schutzwürdige Wohnbebauung bleiben durch Maßnahmen der Lärminderung gewahrt.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen der Grünordnung fest:

7.1. 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.

7.2. 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 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.*

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Papenhangen, als Landesstraße (L192) ausgewiesen, erschlossen und für den motorisierten Verkehr als auch fußläufig gut erreichbar.

Das Plangebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich am Markt, („Richtenberg Markt“) in ca. 400 m Entfernung.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Der Verbrauchermarkt ist bereits an das Netz angeschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Änderungen im Bezug auf die Trinkwasser und Abwasserversorgung.

8.2.2 Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen und der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht auf

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

dem Grundstück versickert werden. Es wird gesammelt und zentral in die nächste Vorflut abgeleitet. Hierfür steht der südlich des Plangebietes verlaufende Verbandsgraben 25/9/3 des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe / Küste“ zur Verfügung. Da der geplante Erweiterungsbau auf bereits versiegelter Fläche erfolgt, ist mit keiner Zunahme der Regenwassereinleitung zu rechnen.

8.2.3 Gas und Elektrische Energie

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist vorhanden. Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG durch Anschluss an die vorhandene Niederdruckgasleitung.

8.2.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

8.2.5 Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Rügen zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

8.3 Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz und ist durch verschiedene Löschwasserentnahmestellen im nahen Umfeld von 100 – 350 m gesichert.

8.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz

Bodenschutz

Es werden keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung vollzieht sich auf bereits bebauter und versiegelter Fläche des Nettomarktes, sodass es zu keiner Neuversiegelung kommt. Es findet lediglich eine Umverteilung der Versiegelung nach bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit statt. So steigt die Versiegelung durch das Hauptgebäude, liegt aber immernoch innerhalb der GRZ von 0,6, während die Versiegelung durch Straßen und Stellplätze sinkt.

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzugeben. Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese zusätzlich dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzugeben.

(GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -)

Die Vorschriften des BBodSchG mit der Neufassung der BBodSchV, sowie der Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen und dem StALU Vorpommern zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzugeben. (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1))

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

8.6 Immissionen

Um die Auswirkungen der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes in Richtenberg zu untersuchen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Prüfung der Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 und TA-Lärm an den nachbarschaftlichen Bebauungen zum Inhalt hat.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass sofern die bisherigen Öffnungszeiten des Netto-Marktes von 07:00 - 21:00 Uhr beibehalten werden, keine nächtlichen Überschreitungen der Beurteilungs- und/oder Spitzenpegel zu erwarten sind. Bauliche Maßnahmen erübrigen sich dann.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

Eine Überschreitung der Beurteilungspegel liegt vor, wenn die Öffnungszeit von 06:00 - 22:00 Uhr erweitert werden soll. Um hier schädliche Immissionsbelastungen auf die umgebene Wohnbebauung zu vermeiden werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Errichtung einer Lärmschutzwand am Parkplatz P1 und Verwendung lärmärmer Einkaufswagen.

Beide Maßnahmen sind gleichzeitig auszuführen.

Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von ca. 22 m aufweisen. Sie ist westlich am Parkplatzrand von P1 aufzustellen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bereits Immissionsschutzmaßnahmen fest. Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung vorgenommen und die Auswirkungen der Planung untersucht. Auch eine Erweiterung der Öffnungszeiten ist Bestandteil des immissionsschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die vorgenommenen Änderungen sind schwarz dargestellt, in grauer Schrift die rechtskräftige Festsetzung aufgeführt:

6.1. Die Zufahrt zur Fläche des Sondergebiets ist von 23.00 - 5.00 Uhr mit einer Schrankenanlage zu sperren.

6.2. 6.3. 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.

Ergänzende Hinweise zu der Festsetzung 6.3.2

Lärmarme Kunststoffkörbe weisen zum Beispiel folgende Eigenschaften auf:

- Metallkorb, rundum beschichtet (z.B. Power Coating Plus, Pulverbeschichtung),
- Kunststoffprotektoren an den Stoß und Schleifstellen,
- Korbklappenelemente mit Spezial-Kunststoffeinlage,
- Kunststoff-Scharniere zwischen Korbklappe und Korb,

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhangen* - Begründung

- Kugelgelagerte Gummi-Laufrollen mit SoftDrive-Technik (Elastomer-Element)

Mit dieser Festsetzung steht es den Betreibern des Verbrauchermarktes frei die Öffnungszeiten geringfügig zu erweitern. So entsteht mehr Flexibilität in der Hauptsaison und die Grenzwerte der Immissionen auf die benachbarte schutzwürdige Wohnbebauung bleiben durch Maßnahmen der Lärminderung gewahrt.

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schöpft die Stadt Richtenberg ihr Potential an Flächen der Innenentwicklung aus und schont sensible Außenbereiche durch gezielte Nachverdichtung innerstädtischer Flächen.

Die Versiegelung wird durch den Erweiterungsbau nicht erhöht, stattdessen werden Verkehrsflächen reduziert. Auf das örtliche Kleinklima sind keine Veränderungen zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Gebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

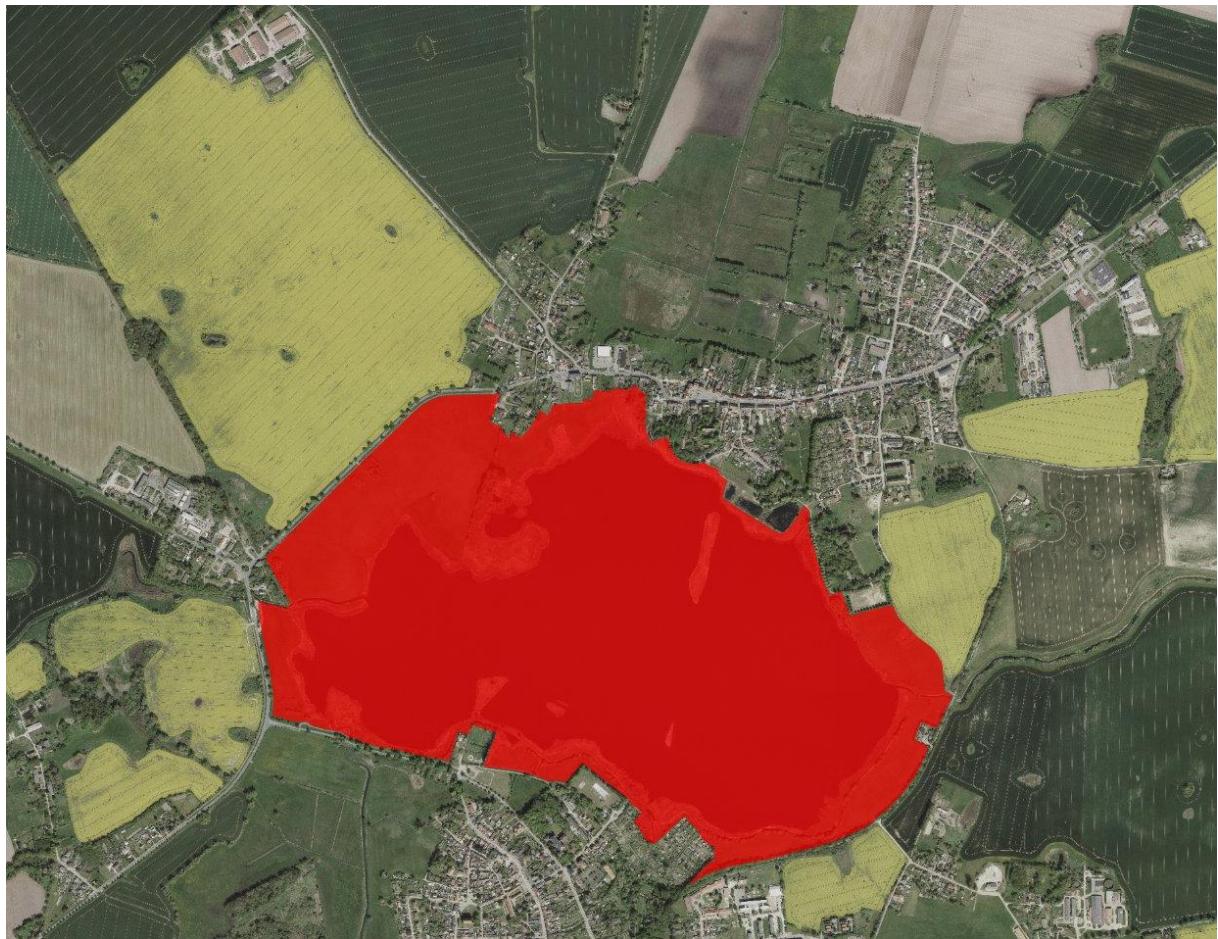
• Europäisches Netzwerk Natura 2000

Weder Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung noch Europäische Vogelschutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernung betroffen.

• Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet NSG_329 Richtenberger See liegt rd. 70 m südlich des Plangebietes. Zwischen dem NSG und dem Plangebiet liegt die Straße Papenhagen, straßenbegleitende Wohngebäude südlich der Straße und private Grünflächen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine geringfügige Bestanderweiterung innerhalb der Ortslage handelt.

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung



Luftbild mit NSG Richtenberger See (Quelle: gaia.mv, 05.08.2025) bearbeitet ign PartGmbH

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope innerhalb des Plangebietes oder angrenzend an das Plangebiet.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Baumfällungen sind nicht erforderlich.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldflächen sind nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Betroffenheiten von artenschutzrechtlichen Belangen sind nicht ersichtlich.

10. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer ist die Altias-Bau GmbH Weimar. Die Stadt Richtenberg schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Sicherung der Maßnahmen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhang* - Begründung

Richtenberg,

Bürgermeister

-
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen* - Begründung