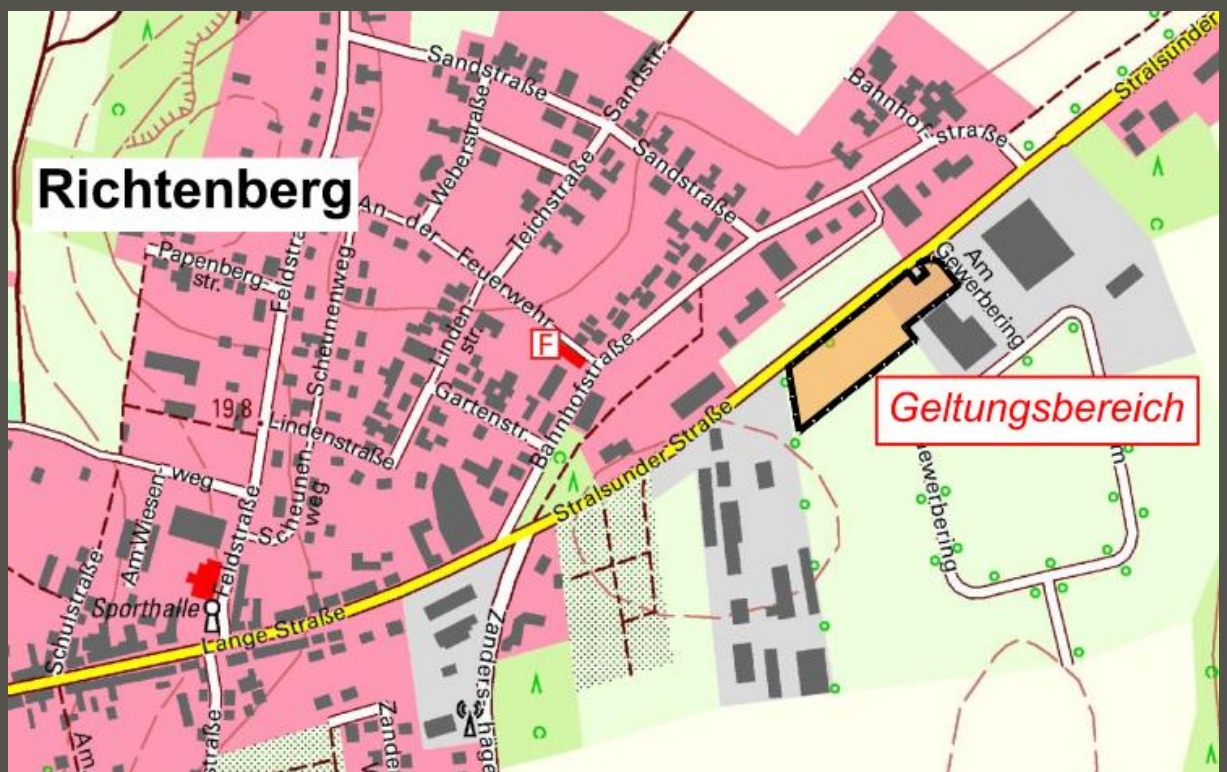


1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung
-Vorentwurf-

August 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Grundlagen der Planung	3
2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsbindungen	5
3.	Entwicklungsziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
4.	Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	12

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Auf Initiative des Antragstellers, der GROTH Immobilien GmbH & Co. KG, zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 31.05.2024, hat die Stadt Richtenberg am 09.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Vollsortimenters (hier: EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von 1.500,00 m². Die geschätzte Gesamtnutzfläche wird ca. 2.300 m² betragen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit ca. 8,00 m avisiert. In unmittelbarer Nachbarschaft erfährt der geplante Standort eine Vorprägung durch einen bestehenden Discountermarkt (hier: ALDI), welcher direkt östlich angrenzt. Demgemäß unterliegt der Standort insgesamt bereits einer dem Planungsziel entsprechenden Vorprägung und wird lediglich um einen Vollversorger als Einzelhandelsagglomerationsstandort ergänzt.

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Stadt Richtenberg plant, die Flächen im Änderungsbereich zukünftig für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Versorgungsfunktion der Stadt Richtenberg mit ihren angeschlossenen Ortsteilen sowie benachbarten Gemeinden (hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, SOgE, gem. § 11 BauNVO), planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 25/1 (tlw.), 25/3 (tlw.), 26/2 (tlw.), 26/10 sowie 26/11 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Richtenberg in einem Flächenumfang von etwa 0,68 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- im Norden: Verlauf der Stralsunder Straße/L 192, Mischgebietsflächen im Anschluss,
- im Osten: Gewerbegebietsflächen mit u.a. einem Discountermarkt,
- im Süden: Gewerbegebietsflächen, derzeit unbebaut und intermimsmäßig in landwirtschaftlicher Nutzung
- im Westen: Gewerbegebietsflächen, bebaut.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 8 BauNVO dar. Die mit der Aufstellung des zukünftigen Bebauungsplans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den dargestellten Änderungsbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

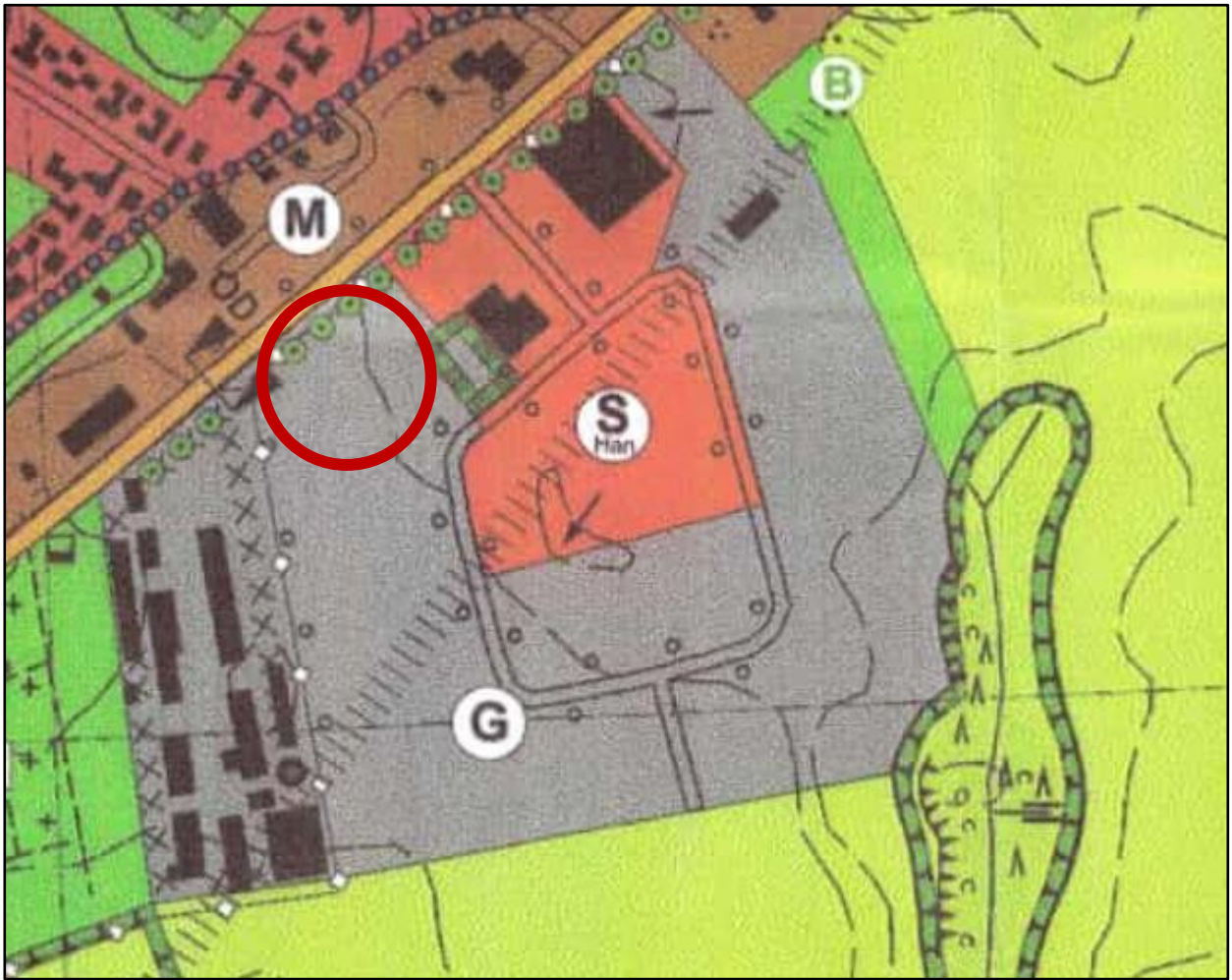


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg (Planungsraum rot markiert)

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

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)
- **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)
- **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)
- **Hauptsatzung der Stadt Richtenberg** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Richtenberg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP MV) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010

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 bestimmbar, 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.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen, welche im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg zu berücksichtigen sind (Berücksichtigungspflicht).

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 Richtenberg ist gemeinsam mit der unmittelbar südwestlich angrenzenden

Stadt Franzburg raumordnerisch die Funktion eines **zentralen Ortes** (hier: Grundzentrum) 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. 1.500 m² im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche vergleichbarer Einzelhandelsstandorte und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Richtenberg hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Das gemeinsame Grundzentrum Franzburg/Richtenberg weist derzeit bereits einen vorhandenen Bestand an nahversorgungsrelevanten Einrichtungen auf. So befindet sich in der Stadt Franzburg ein EDEKA-Markt als Vollversorger und in der Stadt Richtenberg werden Netto- und Aldimärkte als Discounter betrieben. Um ein vermeintliches Gefährdungspotenzial durch den in Rede stehenden EDEKA-Standort auf die umliegenden Nahversorger auszuschließen, befindet sich in diesem Zusammenhang ein Einzelhandelskonzept in der Aufstellung. **(Erfüllung Kongruenzgebot aktuell 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 der in Rede stehenden Nahversorgungseinrichtung bildet sich als typisches, nahversorgungsrelevantes Sortiment eines Vollversorgers ab. Durch die vorhandene Vorprägung des Standortes durch einen Discounter (hier: Aldi) entsteht defacto eine harmonische, sich in den Sortimenten ergänzende Einzelhandelsagglomeration. Von einer wesentlich negativen Beeinträchtigung weiterer Versorgungsbereiche des Grundzentrums ist bei aktueller Betrachtung nicht auszugehen. Weiterhin soll der Standort des Vollversorgers im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Richtenberg auf einer für eben solche Entwicklungsabsichten vorgehaltene Fläche umgesetzt werden. Die Vorprägung durch den bestehenden Discounter unterstreicht diesen planerischen sowie städtebaulichen Ansatz zudem. **(Integrationsgebot erfüllt)**.

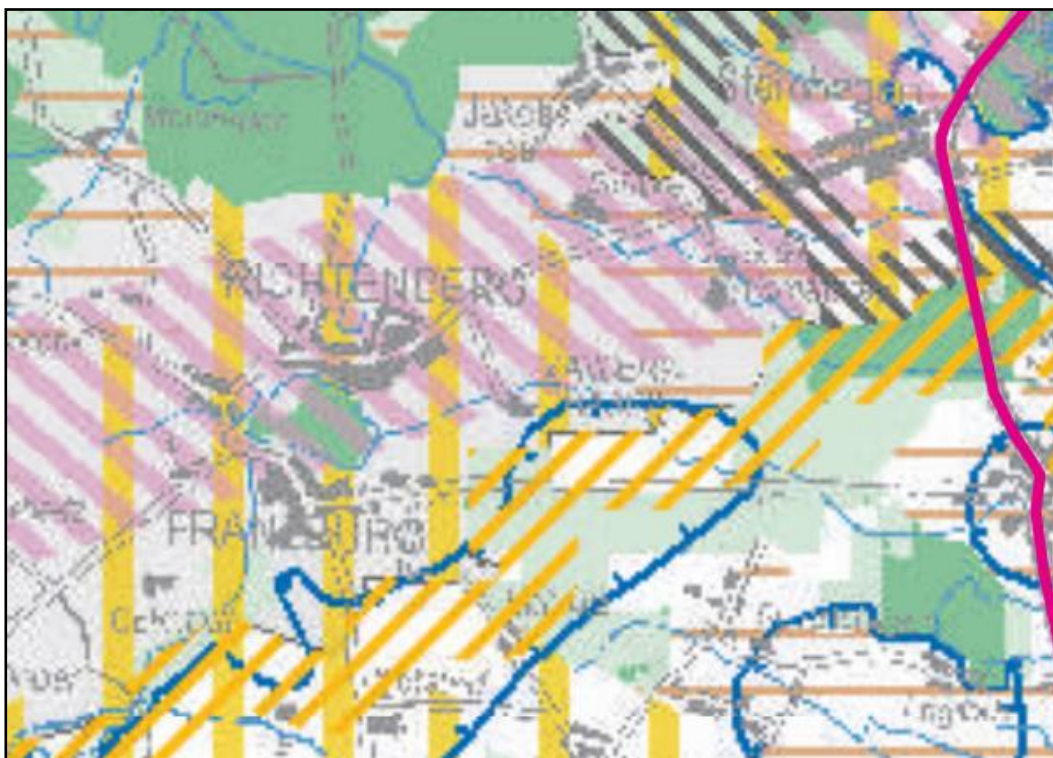


Abbildung 2: Auszug aus der Kartendarstellung LEP M-V 2016

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll. Demgemäß wird die Stadt Richtenberg gemeinsam mit der Stadt Franzburg als Grundzentrum ausgewiesen, zu deren Nahbereich zudem die Gemeinden Jakobsdorf, Miltenhagen-Oebelitz, Velgast und Weitenhagen gehören (**3.2.4 [1] RREP VP-LVO M-V**).

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO-M-V** sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen. Entsprechend ist die Versorgungsaufgabe mit der Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung des Nahbereiches Franzburg/Richtenbergs im Rahmen einer stützenden Funktion des Infrastrukturnetzes sowie als Grundpfeiler der Daseinsvorsorge formuliert. Die in Rede stehende Nahversorgungseinrichtung, welche im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich nachhaltig gesichert werden soll, unterstützt die Stadt Richtenberg in der Wahrnehmung dieser Funktionsausweisung nachhaltig sowie langfristig. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung des Versorgungsangebotes die bereits vorhandenen Strukturen der Städte Franzburg/Richtenberg als Grundzentrum und stellt diese in dieser Hinsicht zukunftssicher auf.

Das Planvorhaben schließt an einen bereits durch einen Discounter (hier: ALDI-Markt) vorgeprägten Einzelhandelsstandort an und bildet durch die in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 künftig eine Einzelhandelsagglomeration, welche von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Stadt sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden kann. Die Planung kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Stadt und Ihrer angeschlossenen Gemeinden ausgerichtet bewertet werden.

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. **(Ziel 4.3.2 [1] RREP VP-LVO-M-V)** Dies ist vorliegend unzweifelhaft.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. **(Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V)**. Eine diesbezügliche Prüfung findet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens statt.

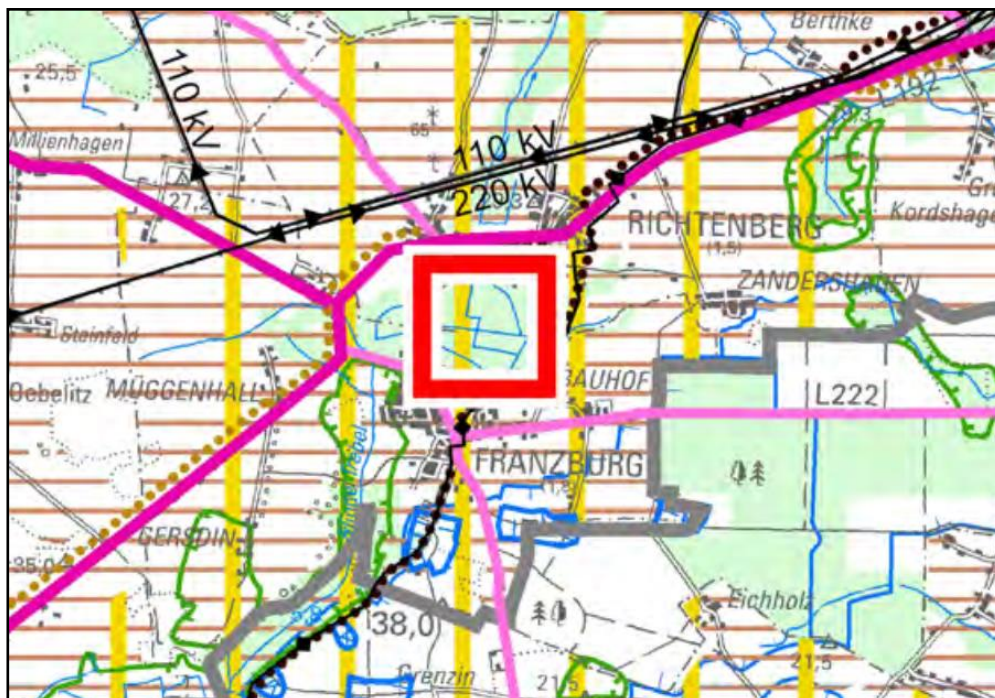


Abbildung 3: Ausschnitt der Kartendarstellung des RREP WM 2011

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg geht primär die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Rahmen der Errichtung eines Vollversorgers (hier: Edeka) einher. Um dieses Planungsziel zu erreichen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SOgE) gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Änderung der Nutzungsart eines ursprünglich als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Standortes im östlichen Bereich des in des Siedlungskörpers der Stadt Richtenberg. In Verbindung mit einem außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbar angrenzenden Discounter (hier: Aldi) wird als Einzelhandelsagglomeration eine moderne, den heutigen Ansprüchen der Nutzer gerechten Nahversorgungseinheit entstehen.

Weiterhin ist sowohl eine gemeinsame Nutzung der Stellflächen für PKW, als auch der bestehenden Zufahrt von der Straße „Am Gewerbering“ durch Vollversorger und Discounter vorgesehen. Entsprechend wird keine Neuorganisation der Erschließungssituation in die Planung eingestellt, sondern die bestehende Anbindung weiterhin genutzt. Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch einen bestehenden Discounter und der optimalen Ausbaustufe der Anbindung an die Stralsunder Straße / L192 (hier: Aufweitung inklusive erforderlicher Abbiegespuren), werden auch die durch den geplanten Vollversorger hinzukommenden Verkehrsströme als unkritisch betrachtet und durch die bestehenden Verkehrsanlagen verzögerungs- und konfliktfrei aufgenommen. Der Neubau des Vollversorgers in peripherer Lage erzeugt resultierend, aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Stralsunder Straße / L192, keine als Ausschlusskriterium einzuordnenden städtebaulichen Spannungen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Nutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden. Entsprechend sind auch in dieser Hinsicht keine Konfliktsituationen zu prognostizieren.

Einzelhandelskonzept

Aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 04.06.2025, welche im Rahmen der Planungsanzeige der Stadt Richtenberg über das Amt Franzburg – Richtenberg am 20.02.2025 hergegeben wurde, geht hervor, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft werden soll, *„ob und inwieweit durch das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch relevante Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des gemeinsamen*

Grundzentrums zu vermuten sind". In diesem Zusammenhang bedarf es aus Sicht der Raumordnungsbehörde eines Nachweises, welche mindestens im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu führen ist. Alternativ bietet sich kontextuell die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes an. Beide Varianten werden geprüft, ein geeignetes Gutachten im Rahmen des im Parallelverfahren geführten Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ erstellt und der Raumordnungsbehörde sowie dem Landkreis Vorpommern-Rügen im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Prüfung vorgelegt.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im zu erstellenden Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bilden wird (gem. § 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 0,68 Hektar großer Bereich, der im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Gemeint ist hier der westliche Bereich mit einer Flächengröße von etwa 5.268 m². Der östliche Bereich, auf welchem sich die PKW-Stellflächen des bestehenden Discounters befinden, wurde im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg bereits als Sondergebietsfläche für großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Diese Fläche beansprucht eine Größe von 1.547 m².

Die Flächen der unterschiedlichen Klassifizierungen werden in der folgenden Tabelle durch Vergleich der derzeitigen Flächenausweisungen (wirksamer FNP) mit den geplanten Flächenausweisungen (1. Änderung des FNP) gegenübergestellt.

Flächenbezeichnung	wirksamer FNP	1. Änderung des FNP
Gewerbliche Baufläche	5.268 m ²	0,0 m ²
Sondergebietsfläche	1.547 m ²	6.815 m ²
Änderungsbereich	6.815 m ²	6.815 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich)

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung, hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ der Stadt Richtenberg im Parallelverfahren**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so

dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.