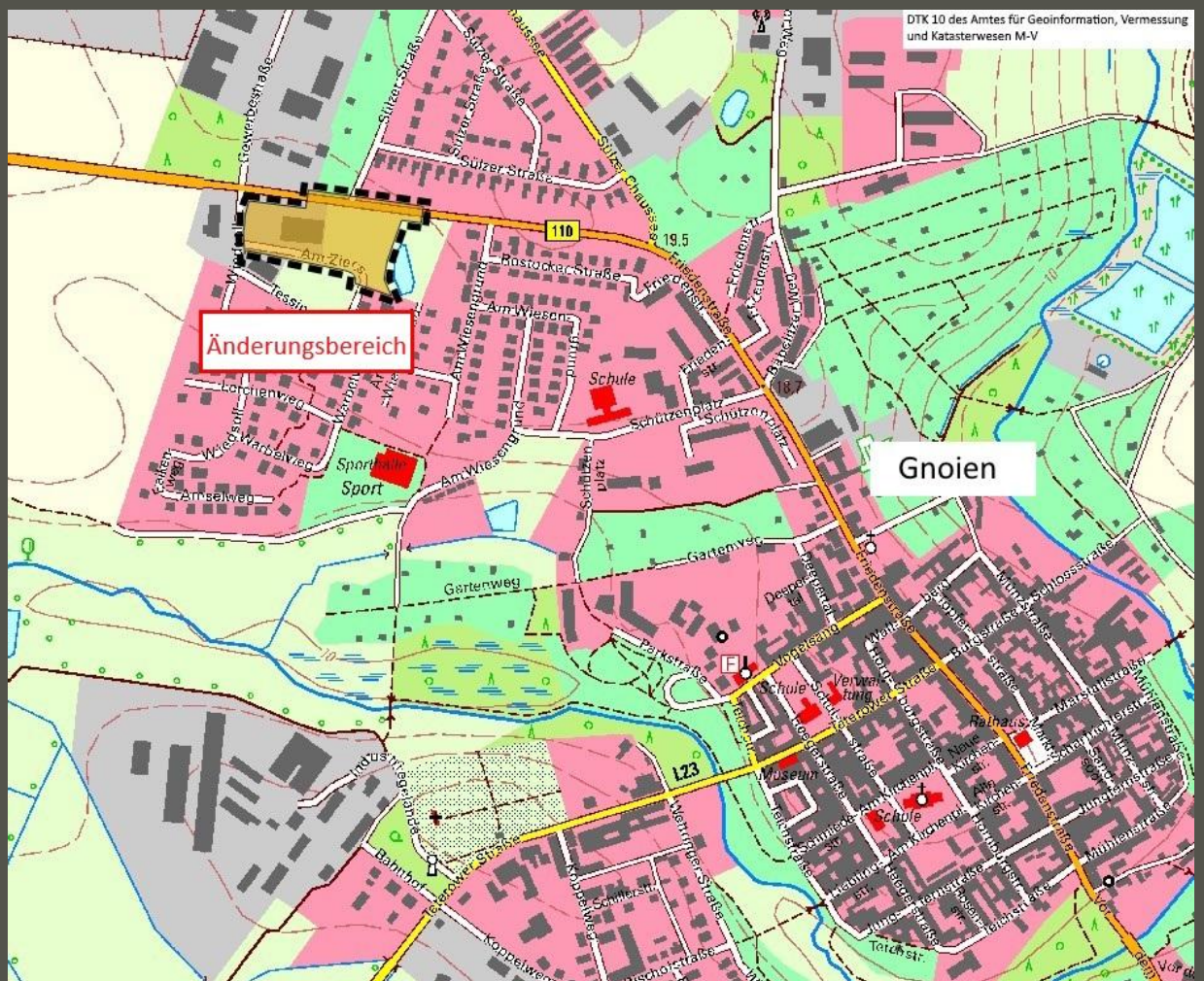


## Warbelstadt Gnoien

### 5. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

März 2026

-Vorentwurf-

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Planungsanlass</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>2. Vorgaben und Rahmenbedingungen</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen                                    | 4         |
| 2.2 Änderungsbereich                                    | 4         |
| 2.3 Planungsbindungen                                   | 5         |
| <b>3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung</b> | <b>10</b> |
| <b>4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung</b>      | <b>11</b> |
| <b>5. Umweltprüfung</b>                                 | <b>12</b> |

## 1. Planungsanlass

Südlich der Bundesstraße B 110, östlich eines bestehenden Verbrauchermarktes und nördlich der Straße am Ziers auf den Flurstücken 68/1 und 69, Flur 21 der Gemarkung Gnoien, beabsichtigt die Warbelstadt Gnoien eine Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen des großflächigen Einzelhandels sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Realisierung und den Betrieb von Marktgebäuden für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zu ermöglichen. Dazu gehört es auch, Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich vorzubereiten und die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu sichern.

Die Stadtvertretung der Warbelstadt Gnoien hat mit der Sitzung vom 15.12.2025 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Warbelniederung“ der Warbelstadt Gnoien beschlossen.

Die Warbelstadt Gnoien verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebietsfläche dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ ist daraus nicht zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Warbelstadt Gnoien in öffentlicher Sitzung am 16.12.2025 die Aufstellung 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Warbelniederung“ der Warbelstadt Gnoien im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien beschlossen.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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)
- **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. 2025 | Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

**Hauptsatzung der Warbelstadt** Gnoien in der aktuellen Fassung

### 2.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha.

Er erstreckt sich im Innenbereich auf die Flurstücke 60/1 68/1, 69, 70, 71 (teilw.) 73, 74, 75, 79/1, 79/2, 79/3 und 282/3 der Flur 21 innerhalb der Gemarkung Gnoien.

Der Änderungsbereich betrifft Flächen, auf denen derzeit von der Planung abweichende Nutzungen vorgesehen sind (Mischgebietsflächen). Mit dem Änderungsverfahren sollen

die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB für die nachgelagerten Planungsebenen geschaffen werden.

### 2.3 Planungsbindungen

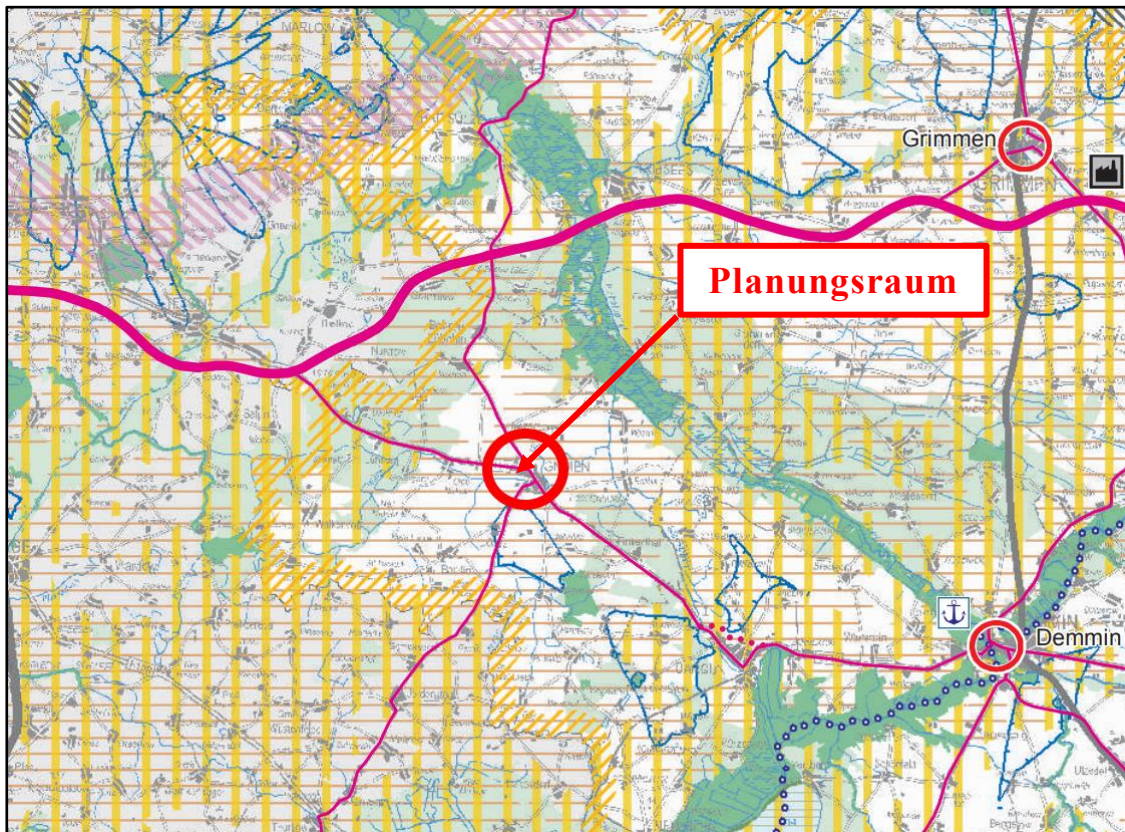
Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

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

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

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 sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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



**Abbildung 1:** Gnoien in der Festlegungskarte des LEP MV

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (4.3.2 [1] LEP M-V). Der Warbelstadt Gnoien ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (**Konzentrationsgebot erfüllt**).

Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) 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 4.3.2 [2] LEP M-V.

Die geplante Verkaufsfläche liegt mit maximal 1055 m<sup>2</sup> im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Warbelstadt Gnoien hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung gerecht. Eine wesentliche funktionale Beeinträchtigung der weiteren Versorgungsbereiche im Siedlungsgebiet der Warbelstadt Gnoien konnte im Rahmen eines **Raumordnerischen Fachgutachtens zu den Ansiedlungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in der Warbelstadt Gnoien, angefertigt vom gutachterlichen Büro MR Consultants, 24539 Neumünster**, (Im weiteren Verlauf als Auswirkungsanalyse Einzelhandel bezeichnet) ausgeschlossen werden. Ferner konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf weitere am Markt befindlichen Nahversorger festgestellt werden. Gerade der zentrale Versorgungsbereich der Warbelstadt Gnoien ist in seiner Versorgungsfunktion an periodischen Bedarfsgütern bereits als gestört bzw. vorgeschädigt zu bewerten (**Kongruenzgebot erfüllt**).

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).

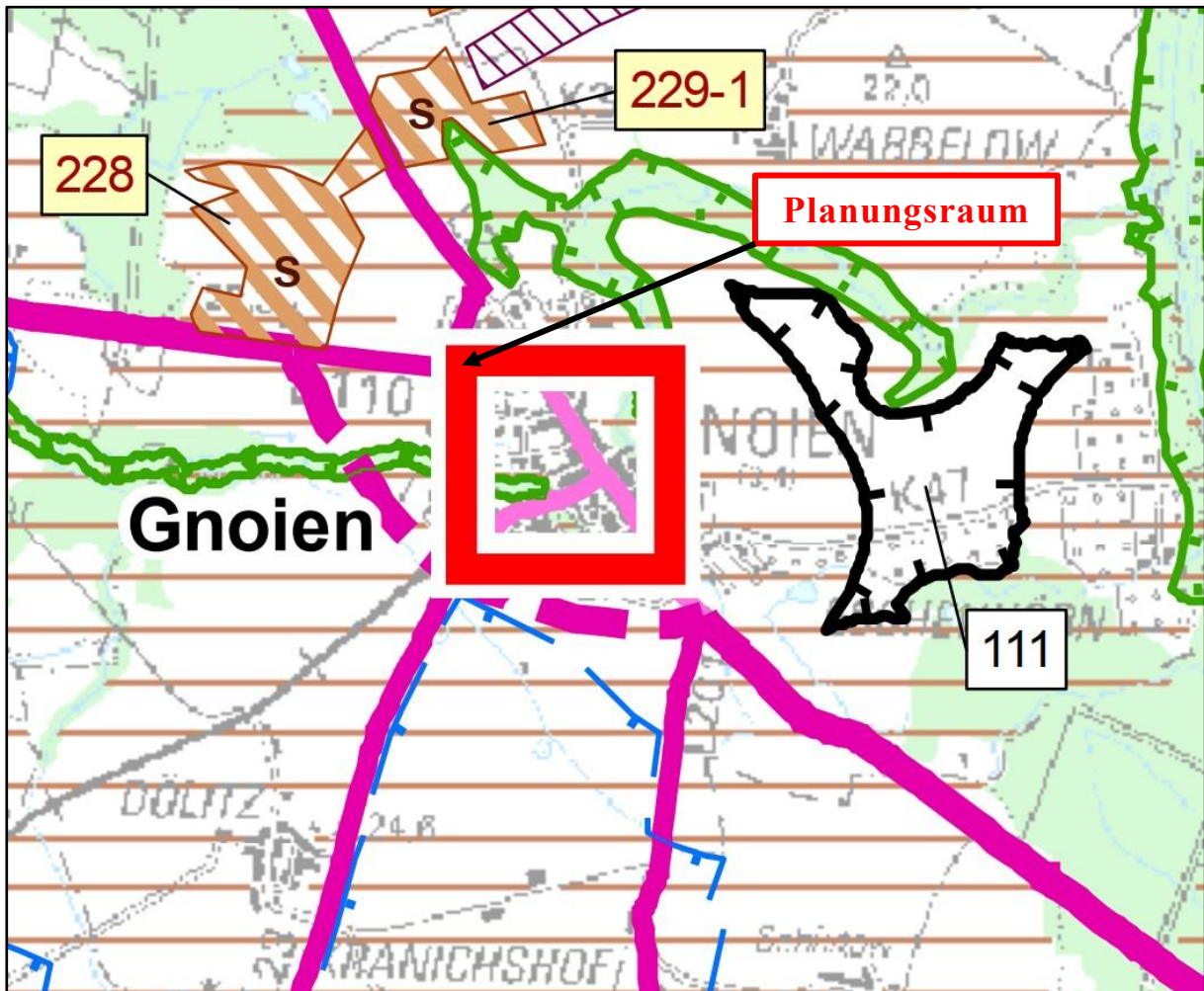
Das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des in Rede stehenden Discounters bildet sich als nahversorgungsrelevantes Sortiment ab. Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort. Ferner dient dieser der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Warbelstadt Gnoien sowie „Einzelhandelsfachplanung“ in diesem Kapitel). Weitere Versorgungsbereiche der Warbelstadt Gnoien werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Zentralen Versorgungsbereich der Warbelstadt Gnoien stehen andere geeignete Grundstücke weder kurz- noch mittelfristig zur Verfügung (**Integrationsgebot erfüllt**).

Durch Schaffung eines neuen Anziehungspunkts für Einzelhandelskonsum bewirkt das Planvorhaben neue Kaufkraftumverteilungen, unter anderem aus dem Zentralen Ortskern, anderen wichtigen Nahversorgungsgeschäften von Gnoien sowie aus einem überregionalen Umland. Die Umsatzverlagerungen liegen nach durchgeführten Analyseberechnungen allesamt – einzelbetrieblich und sortimentsweise - unterhalb einer raumbedeutsamen und städtebaulich gefährdenden Schwelle.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Kaufkraftumverteilungen aus den benachbarten Städten Dargun, Tessin und Demmin im Kern eine Wiedergewinnung bisher abgeflossener Kaufkraft erreichen wird.

Schließlich lässt sich festhalten, dass das Planvorhaben raumordnungsrechtlich lediglich geringfügige Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erkennen lässt. Weiterhin liegen alle dargelegten Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich, betrieblich und sortimentsweise unterhalb der Schwelle der Beeinträchtigung (**Beeinträchtigungsverbot befolgt**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 befindet sich derzeit noch in der Neuaufstellung. Es beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen beispielsweise der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.



**Abbildung 2:** Gnoien in der Festlegungskarte des RREP MMR

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Warbelstadt Gnoien verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet dar.



**Abbildung 3:** Darstellung des Geltungsbereichs (rot) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Warbelstadt Gnoien

Das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandel widerspricht also den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien. Folglich ist der Flächennutzungsplan der Warbelstadt Gnoien gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren anzupassen.

### 3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, durch Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ die Realisierung und den Betrieb von Marktgebäuden Lebensmitteleinzelhandels, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, planungsrechtlich zu ermöglichen und die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu sichern.

Die Darstellungsänderungen berühren ausschließlich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Flächen.

Für den Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

| Darstellung im Flächennutzungsplan | Bestand               | Planung               |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mischgebiet                        | 12.016 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>      |
| Verkehrsflächen                    | 3.883 m <sup>2</sup>  | 3.883 m <sup>2</sup>  |
| Sonstiges Sondergebiet SO gE       | 0 ha                  | 12.016 m <sup>2</sup> |

#### **4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung**

Die Darstellung von sonstigen Sondergebieten entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Lebensmittel Einzelhandels geschaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Die geplanten Sondergebietsausweisungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten für den großflächigen Einzelhandel. Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Daher wird auch auf die Umweltprüfungen zu der **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Warbelniederung“ der Warbelstadt Gnoien** verwiesen.

Dennoch ist auch im Rahmen der Umweltprüfung auf dieser Planungsebene schutzgutbezogen zu beurteilen, welche vorhersehbaren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher werden im Rahmen der Umweltprüfung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Warbelstadt Gnoien die Ergebnisse aus der Umweltprüfung der Bebauungspläne generalisiert und in einem größeren Bewertungsmaßstab verwendet.

## **5. Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Vorhaben wird eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht werden.

Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, dargestellt.

Für den Planungsraum wird eine Kartierung durchgeführt. Erfasst werden die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Das nächste nationale Schutzgebiet, Naturschutzgebiet „Trebeltal“ (N185) liegt mehr als 4 km vom Änderungsbereich entfernt. Die nächsten europäischen Schutzgebiete, Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (DE 2242-401) und „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE 1941-401) liegen in mehr als 2 km Entfernung zum Änderungsbereich.

Weder im Plangebiet noch im Umfeld des Plangebiets sind Bau-, Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.