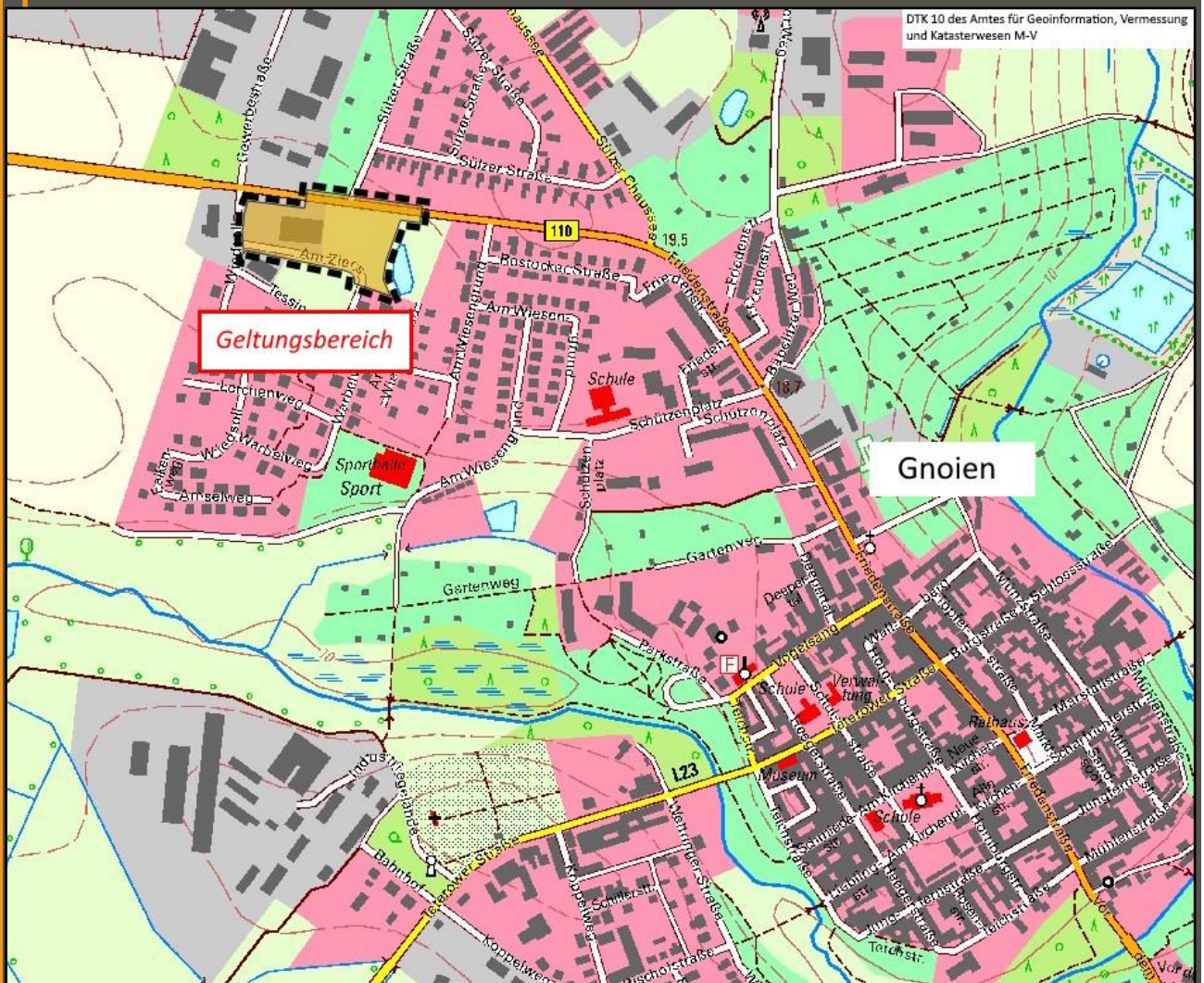


Warbelstadt Gnoien

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Warbelniederung“ der Warbelstadt Gnoien



Begründung

März 2026

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	6
3. Räumlicher Geltungsbereich	7
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	8
5. Beschaffenheit des Plangebietes	12
6. Inhalt des Bebauungsplans	14
6.1 Städtebauliches Konzept	14
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Umweltprüfung	16
6.4 Verkehrskonzept	17
7. Immissionsschutz	19
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	20
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	20
8.2 Gewässer	20
8.3 Telekommunikation	20
8.4 Abfallrecht	20
8.5 Brandschutz	21
9. Denkmalschutz	22
9.1 Baudenkmale	22
9.2 Bodendenkmale	22
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
11. Anlagen	27

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

Um eine einfachere Erschließung zu ermöglichen, soll das Plangebiet zusätzlich zum Erschließungsweg über die Tessiner Straße und Am Ziers, direkt von der nördlich angrenzenden Bundesstraße 110 erschlossen werden. Damit soll einerseits eine einfachere Erreichbarkeit zum Zwecke einer besseren Wirtschaftlichkeit einhergehen und andererseits der rückwärtig fließende Verkehr über die Tessiner Straße entlastet werden, um die Anwohner weniger stark im Verkehrsfluss zu beeinträchtigen.

Um die lokalen Betriebsabläufe zu optimieren, soll darüber hinaus der schon bestehende Verbrauchermarkt als Lebensmitteldiscounter im Westen des Änderungsbereiches in die Planung einbezogen werden.

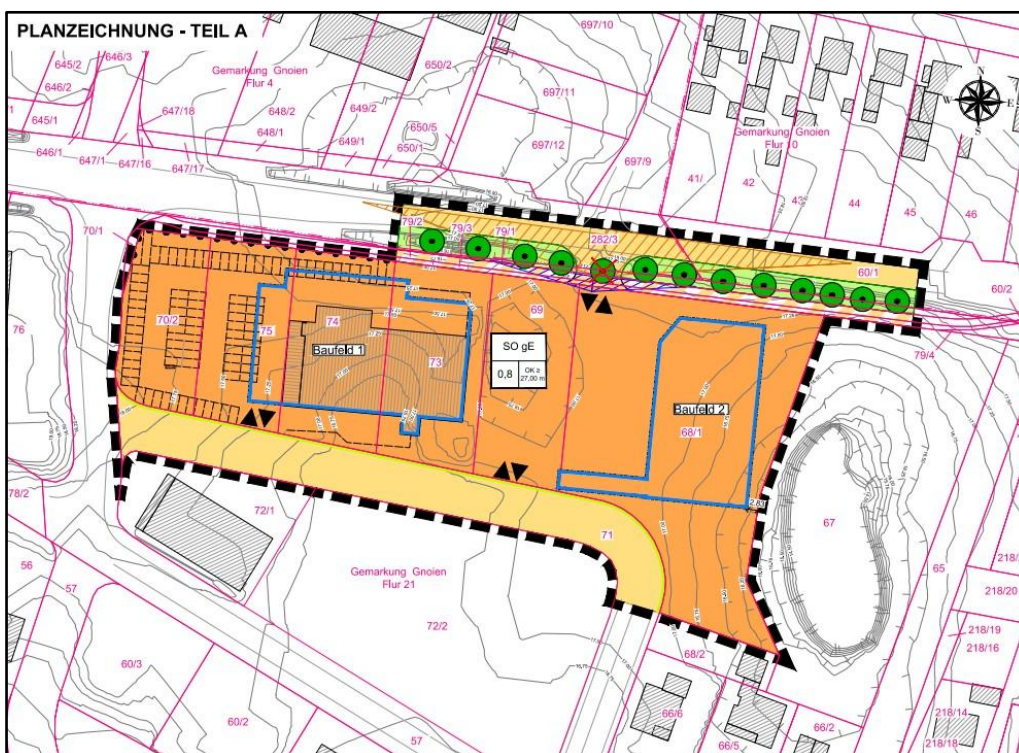


Abbildung 1: Aktueller Ausschnitt der Planzeichnung für den neu geplanten Verbrauchermarkt und für den direkt links angrenzenden, bestehenden Verbrauchermarkt

Konkrete Investitionsabsichten zielen kurzfristig darauf ab, dass die aktuelle Verkaufsfläche des bestehenden Verbrauchermarktes von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.200 m² ausgedehnt werden, ohne dass dazu wesentliche Änderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig sind. Langfristig soll auf dem betriebseigenen Grundstück auch ein Ersatzneubau mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² möglich sein.

Mit dem Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Warbelniederung“ sollen die oben beschriebenen Entwicklungsoptionen und damit eine langfristige Bindung des Lebensmitteldiscounters an das Grundzentrum Gnoien planungsrechtlich abgesichert werden.

Der bestehende Standort zwischen Bundesstraße 110, Tessiner Straße und Straße am Ziers wäre gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Er liegt im Randbereich des Stadtzentrums und damit im fußläufigen Distanzbereich der Kunden, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar.

Insbesondere der bestehende und etablierte Verbrauchermarkt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die umliegenden ländlichen Gemeinden.

Gnoien als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Grundzentren übernehmen grundlegende Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region.

Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge. In diesem Sinne hat die Stadtvertretung der Warbelstadt Gnoien in ihrer Sitzung am 15.12.2025 den Beschluss Nr. 11/2025 zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Warbelniederung“ gefasst.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch einen nahegelegenen schon bestehenden Lebensmitteldiscounter sowie die Bundesstraße B 110 und dem großen Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter.

2. Grundlagen der Planung

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 Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 03 „Warbelniederung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2006
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N
- EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN 2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1,78 ha ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er erstreckt sich im Innenbereich auf die Flurstücke 60/1 (teilw.) der Flur 10 in der Gemarkung Gnoien, 68/1, 69, 70, 71 (teilw.) 73, 74, 75, 79/1 (teilw.), 79/2 (teilw.), 79/3 (teilw.) und 282/3 (teilw.) der Flur 21 innerhalb der Gemarkung Gnoien.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

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 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVObI. 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)

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.

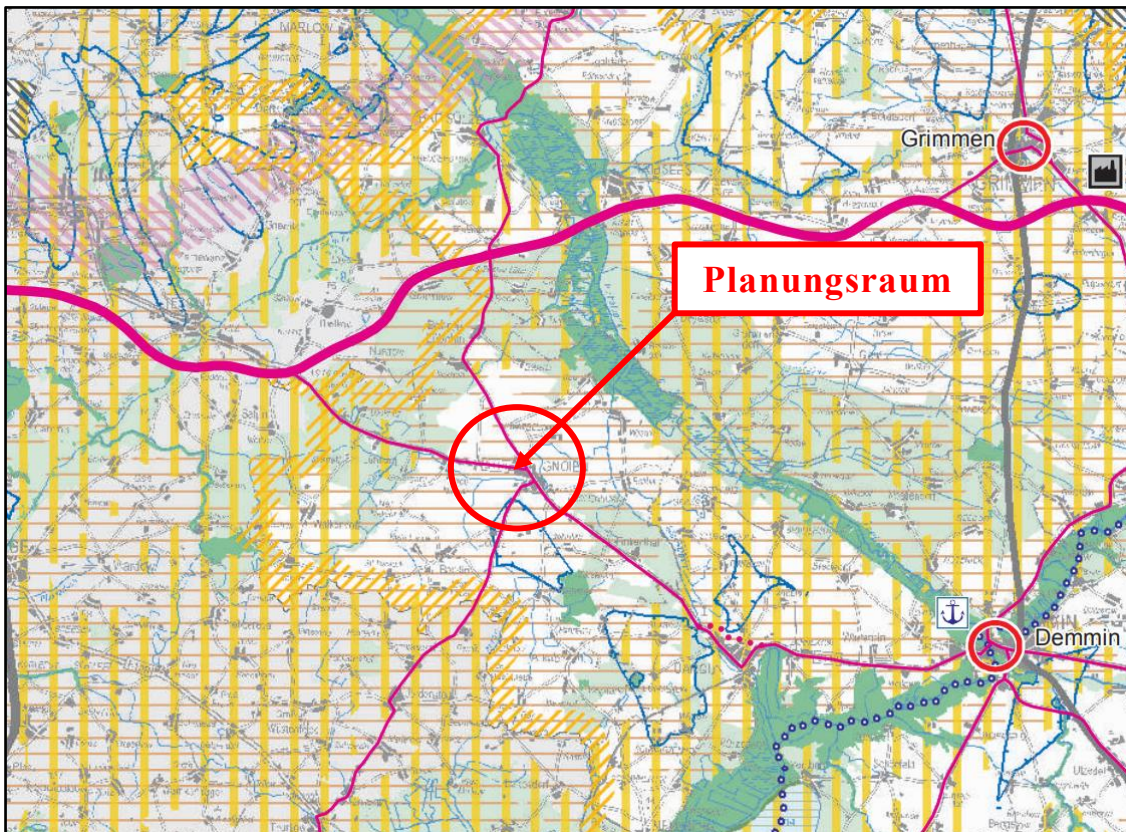


Abbildung 2: Gnoien in der Festlegungskarte des LEP MV

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 m² 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.

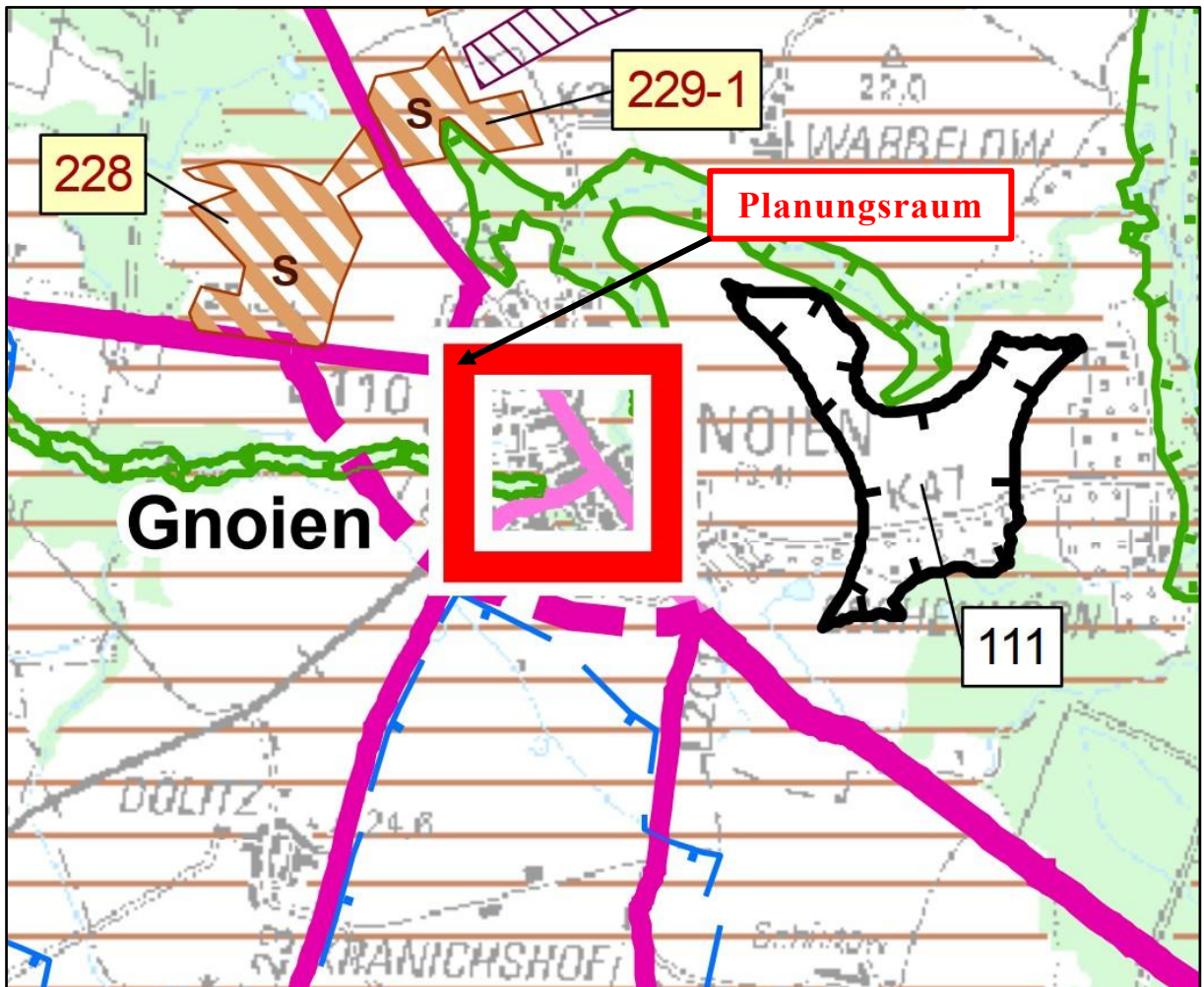


Abbildung 3: Gnoien in der Festlegungskarte des RREP MMR

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).

Als Bebauungsplan der die Kriterien für eine Innenwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, wird diesen verbindlichen Zielen mit der vorliegenden Planung entsprochen. Auf die damit einhergehende Option auf ein beschleunigtes Verfahren wird in der vorliegenden Planung zugunsten erhöhter Planungssicherheit verzichtet.

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.

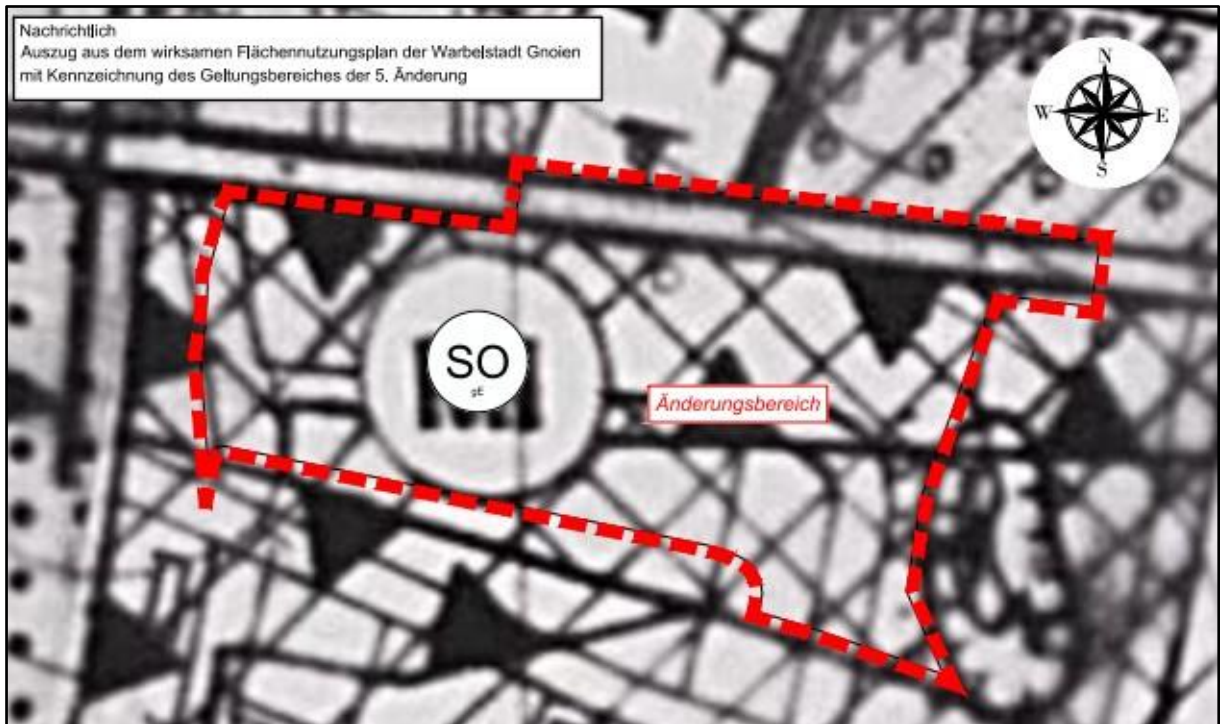


Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs (rot) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Warbelstadt Gnoien

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

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Stadtgebiet der Warbelstadt Gnoien südlich der Bundesstraße B 110 (Friedensstraße). Die Erschließung erfolgt aktuell ausgehend von der westlich verlaufenden Tessiner Straße über die Straße am Ziers. Gleichzeitig wird eine Erschließung des Plangebiets über die nördlich angrenzende Bundesstraße geplant.



Abbildung 5: Blick auf den Lebensmitteldiscounter aus westlicher Richtung

Der bestehende, innerhalb des Geltungsbereiches gelegene, Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche von derzeit 790 m². Westlich und nördlich sind entsprechende PKW-Stellplätze vorhanden. Die östlich anschließende Freifläche ist durch einen artenarmen Vegetationsbestand aus Gräsern, sowie einem stehendem Kleingewässer mit entsprechender Ufervegetation gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotop. Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich des geplanten Vorhabens. Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Rostock erfasst sind.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Änderung wird die bauliche Verdichtung eines Grundstücks planungsrechtlich vorbereitet, dass seit Jahren baulich vorgeprägt ist und insbesondere im Westen des Änderungsbereiches durch den bereits vorhandenen Verbrauchermarkt sowie die zugehörige Stellplatzanlage einem hohen Versiegelungsgrad unterliegt.

Mit Verweis auf die heutigen Ansprüche von Discountern und Nahversorgern an Verkaufsfläche und Ausstattung moderner Verbrauchermärkte ist die Erhöhung der Verkaufsfläche für die Sicherung der Nahversorgung unbedingt erforderlich.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen erhöht die Versorgungssicherheit und schafft zusätzliche Anreize für eine gesunde und kundenorientierte Wettbewerbsentwicklung.

Um den schon bestehenden Verbrauchermarkt im Zuge dieser Planung ausreichend zu berücksichtigen, wird er in dieser Planung mit aufgegriffen. Parallel zur Planung eines neuen Standortes für einen Verbrauchermarkt soll daher dem bestehenden Verbrauchermarkt die Möglichkeit eingeräumt werden, die Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 zu erweitern.

Dem Standort ist städtebaulich-funktional eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuzusprechen. Zusammen mit dem Planvorhaben kann damit eine Einkaufsagglomeration mit dem Ziel entstehen, ein faktisches Nahversorgungszentrum zu fundamentieren, in welchem auch der südlich der bestehenden Verbrauchermarkt-Filiale gelegene Textil- und Non-Food-Discounters eingebunden werden könnte.

Das städtebauliche Konzept der Warbelstadt Gnoien greift damit die Vorgaben der Bundespolitik zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Innenbereichsflächen auf.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wesentlicher Planungsgegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Standortsicherung durch eine Verkaufsflächenerhöhung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im westlichen Stadtgebiet Gnoiens und der gleichzeitigen Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in unmittelbarer Nähe.

Für diesen Zweck soll für den bestehenden Lebensmitteldiscounter zunächst die aktuelle Verkaufsfläche von rund 790 m² durch Einbeziehung von Lagerflächen auf etwa 1.200 m² ausgedehnt werden. Dazu sind keine Veränderungen an der baulichen Hülle des Discounters notwendig. Langfristig soll auf dem bestehenden Betriebsgelände ein Ersatzneubau möglich sein. Da diese Pläne noch nicht konkretisiert wurden, wird die Baugrenze großzügig festgesetzt.

Die ergänzend dazu notwendige Verkaufsfläche von etwa 1.055 m² für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters lässt sich über die Festsetzung eines

Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs.3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*
 - *Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden*
 - *sonstige Waren auf einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²*
- 1.1.2 *Im Baufeld 1 darf die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten werden.*
- 1.1.3 *Im Baufeld 2 darf die maximale Verkaufsfläche von 1.055 m² nicht überschritten werden.*
- 1.1.4 *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5 *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt.*
- 1.1.6 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 27 m über DHHN 92 festgesetzt.*
- 1.1.7 *Die maximale relative Verkaufsflächenzahl für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird auf 0,1868423233076477 begrenzt und entspricht für das gesamte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ somit einer absoluten Verkaufsfläche von 2.255 m²*

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf 8,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient das anstehende Gelände in Metern über HN mit mittleren Höhen zwischen 17 und 18 Metern über DHHN 92. Entsprechend ergibt sich eine maximale zulässige Oberkante von 27 m ü. DHHN 92.

Die Begrenzung der Verkaufsflächenzahl für das Sondergebiet soll entsprechend des Bedarfs an Verkaufsflächen für die hier beabsichtigten Planungen erfolgen. Dabei ist der bestehende Verbrauchermarkt mit der zu gewährenden Option auf Vergrößerung und die Neuansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes ausschlaggebend. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.055 m² für den neu geplanten Verbrauchermarkt und einer gestatteten Erweiterung auf 1.200 m² für den bestehenden Verbrauchermarkt, ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 2.255 m² für das Sondergebiet. Teilt man die Gesamtverkaufsfläche durch die Fläche des Sondergebiets, also 12.069 m², so ergibt sich eine relative Verkaufsflächenzahl

von 0,1868423233076477 und damit eine absolute Verkaufsflächenzahl von 2.255. Damit entspricht die Verkaufsflächenzahl exakt dem geplanten Bedarf an Verkaufsfläche.

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes, sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Die damit in Verbindung stehende Gehölzrodungen sowie die nachgelagerten Neuversiegelungen sind als wesentliche Eingriffe anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.4 Verkehrskonzept

Eine grundlegende Veränderung des bestehenden Verkehrsaufkommens ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die in Auftrag gegebene **Verkehrstechnische Untersuchung, durchgeführt von Merkel Ingenieur Consult, 18209 Bad Doberan**, kommt zu dem Schluss, dass für eine angestrebte Erschließung über die Bundesstraße 110 aus verkehrstechnischer Sicht beide Erschließungsvarianten auf den jeweils untersuchten Knotenpunkten umsetzbar wären. Dies ist auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 gewährleistet und beide Knotenpunkte könnten entsprechend der Untersuchungsergebnisse mit der QSV Qualitätsstufe A (nach HBS 2015) bewerkstelligt werden. Eine zusätzliche Planung einer Linksabbiegeeinrichtung ist generell nicht erforderlich. Die am besten geeignete Erschließungsvariante besteht demnach über einen Anschluss des Planungsgebiets an den untersuchten Verkehrsknotenpunkt 1 (KN 1), direkt gegenüber der Sülzener Straße (Siehe Abbildung 6: Übersicht untersuchter Verkehrsknotenpunkte für die direkte Erschließung von der Bundesstraße aus; Merkel Ingenieur Consult, 18209 Bad Doberan). Im Zuge der Prüfung der straßenbaulichen Dimensionierung wurde insgesamt festgestellt, „[...] dass keine Linksabbiegeeinrichtungen notwendig sind“.

Der Anschluss des Plangebiets an die Bundesstraße soll an den, gemäß verkehrstechnischer Untersuchung, als günstiger eingestuften Verknüpfungspunkt der Bundesstraße erfolgen. Direkt gegenüber der nördlich an die Bundesstraße anschließenden Sülzener Straße. Der Einfahrtsbereich ist so gestaltet, dass er ein problemloses Abbiegen von und auf die angeschlossene Bundesstraße ermöglicht. Die Sichtachsen der Sichtdreiecke, einmal für die Bundesstraße und einmal für den Fahrradweg, sind nicht durch Hindernisse blockiert.

Im Bezug auf den geplanten Anschluss des Plangebiets an die nördlich angrenzende Bundesstraße, wurde das zuständige Straßenbauamt Stralsund bereits über die Planungsabsichten informiert.



Abbildung 6: Übersicht untersuchter Verkehrsknotenpunkte für die direkte Erschließung von der Bundesstraße aus; Merkel Ingenieur Consult, 18209 Bad Doberan

7. Immissionsschutz

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen ist zu erwarten, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabensspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Planungsraum ist vollständig mit den Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind. Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der jeweiligen Versorger und Rechtsträger zu beachten.

8.2 Gewässer

Der Geltungsberiech des Bebauungsplans befindet nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden.

8.4 Abfallrecht

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. So weit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird der Löschwasserbedarf auch weiterhin über eine im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Löschwasserentnahmestelle abgedeckt. Diese wird durch eine ebenfalls vorhandene, unterirdisch errichtete Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ gespeist.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	16.922 m ²
Sondergebiet	12.016 m ²
Verkehrsflächen	5.006 m ²

Davon Flächen mit Eingriff:

Sondergebietsfläche auf Zierrasen	5.934 m ²
Sondergebietsflächen auf Siedlungsgehölz	436 m ²
Wassergraben im Einfahrtsbereich von und zur Bundesstraße	146 m ²

Davon Flächen ohne Eingriff:

Sondergebietsfläche auf bestehendem Gewerbestandort	5.689 m ²
Bundes- und Gemeindestraßen	3.152 m ²
Wassergraben südlich der Bundesstraße, außerhalb des Einfahrtsbereichs	975 m ²
Vollversiegelter Rad- und Fußweg	669 m ²

Baumschutzkompensationen

Sollten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Fällungen von geschützten Bäumen geplant sein, so sind zu fällende Bäume gemäß der Kriterien in Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses auszugleichen. Dabei gelten folgende Richtwerte:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
>150 cm bis 250 cm	1:2
>250 cm	1:3

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

14.8.2 OIG Gewerbegebiet	1-0,8 (Versiegelungsgrad)=0,2
14.7.6 OVB Bundesstraße	1-1 (Versiegelungsgrad)=0
14.7.5 OVL Straße	1-1 (Versiegelungsgrad)=0
14.7.2 OVF Rad- und Fußweg e	1-1 (Versiegelungsgrad)=0
13.3.2 PER Artenarmer Zierrasen	1
13.1.1 PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand der im Geltungsbereich vorhandenen Biotope zu Störquellen beträgt generell weniger als 100 m. Dementsprechend wird insgesamt ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Bei der Ermittlung der Eingriffsflächenäquivalente, sind vollversiegelte Biotope und solche, die von der vorliegenden Planung nicht überprägt werden, ausgenommen.

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m ²	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
FGY	146	1,5	0,75	146*1,5*0,75	164,25
PER	5.934	1	0,75	5.934*1*0,75	4.451
PWX	436	3	0,75	436*3*0,75	981
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					5.596

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird ein gesetzlich geschütztes Kleingewässerbiotop innerhalb der Wirkzone I durch die Planung beeinträchtigt.

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	X	Wirkfaktor	X	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
1.583	X	6	X	0,5	X	4.749
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:						4.749

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
5.658	0,5	5658 * 0,5	2.829
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			2.829

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotopbeseitigung in m ²	+	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
5.596		4.749		2.829	13.174
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					13.174

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **13.174 m² EFÄ**. Dieser Kompensationsbedarf kann durch Kompensationsmindernde Maßnahmen verringert werden, bzw. durch Kompensationsmaßnahmen oder den Erwerb von Ökopunkt-kontingenten aus einem zertifiziertem Ökopunktekonto der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, ausgeglichen werden.

gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am:

ausgefertigt am:

Name

Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Rechtskraft seit:

11. Anlagen

Anlage 01 Raumordnerisches Fachgutachten zu den Ansiedlungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in der Warbelstadt Gnoien (*Stand vom 26.04.2024, Büro MR Consultants*)

Anlage 02 Verkehrstechnische Untersuchung Neubau ALDI, Gnoien (Stand vom April 2025, Beratender Ingenieur Dipl.- Ing. Nils Christoph Merkel)

Anlage 03 Biotoptypenkartierung (Stand vom März 2026, *Baukonzept Neubrandenburg*)