

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

Gemeinde Steinhagen Landkreis Vorpommern-Rügen

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast*

westlich der Bundesstraße 194 und nördlich des Penniner Dammes

Bearbeitet:



ign

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

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

Waren (Müritz), den 04.08.2025

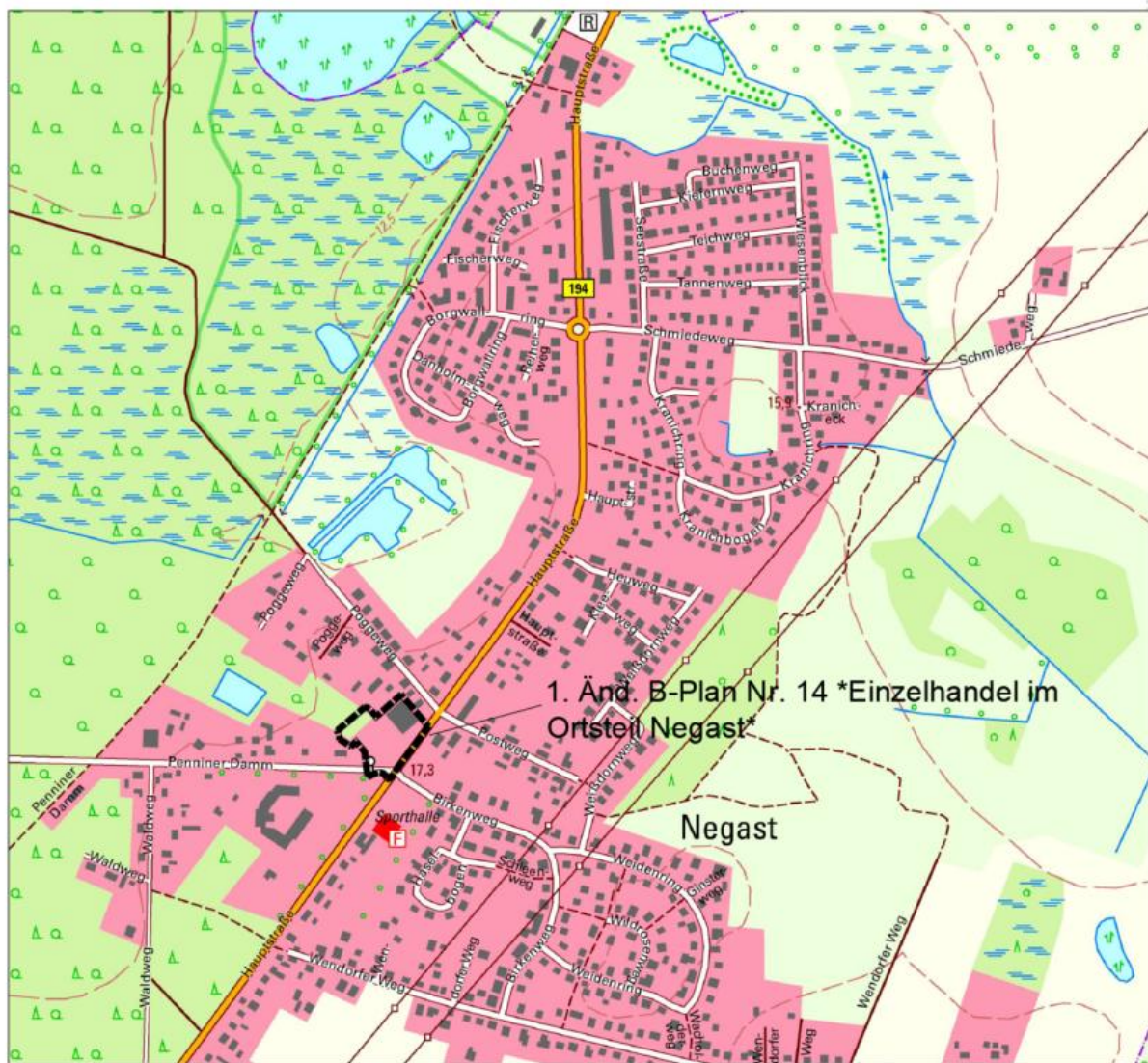
Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	5
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
1.5	Ziele der Raumordnung	6
1.6	Flächennutzungsplan.....	9
1.7	Verfahrensprüfung	10
1.8	Bestandssituation	14
1.9	Beschreibung des Vorhabens	15
1.10	Inhalt der Satzung.....	16
2.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
2.1	Erschließung.....	21
2.1.1	Äußere und innere Erschließung	21
2.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	22
2.2	Ver- und Entsorgung.....	22
2.2.1	Trinkwasser und Abwasser	22
2.2.2	Regenwasser.....	22
2.2.3	Gas und Elektrische Energie	22
2.2.4	Telekommunikation.....	23
2.2.5	Abfallbeseitigung	23
2.3	Brandschutz.....	23
2.4	Denkmalschutz	23
2.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz	24
2.6	Immissionen	25
2.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	26
2.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
3.	Durchführung der Maßnahme	31

Anlage 1 Auswirkungsanalyse; BBE Handelsberatung GmbH, 24.06.2025

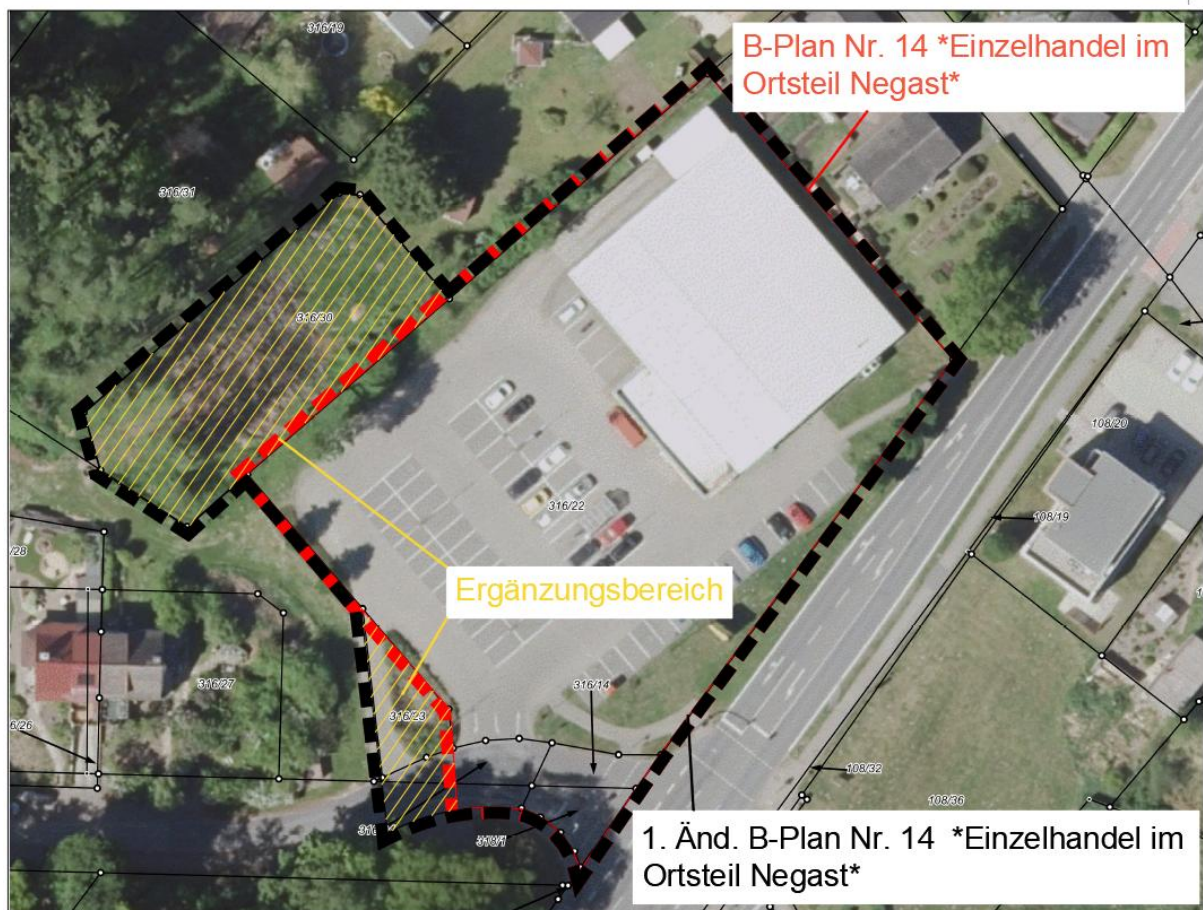
Anlage 2 Schallimmissionsprognose; Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR,
16.07.2025

1.1 Lage des Plangebietes



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

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße 194 und nördlich des Penniner Dammes. Im Norden grenzt die Wohnbebauung am Poggeweg an das Plangebiet und im Westen liegen Waldflächen. Im Plangebiet liegt ein Nettomarkt einschließlich Zufahrt und Stellplätze. Im nordwestlichen Ergänzungsbereich liegt eine Waldfläche. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 316/14; 316/22 bis 216/24; 316/30 318/1 und teilw. 318/4 der Flur 3; Gemarkung Seemühl. Dabei stellen die Flurstücke 316/30; 316/23 und teilw. 318/4 die Ergänzungsflächen dar. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von rd. 6.256 m².



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

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die Passat Grundstücksgesellschaft mbH, beabsichtigt die Erweiterung des Nettomarktes durch einen Anbau an der Südfassade sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze.

Angesichts der älter werdenden Bevölkerung und der notwendigen Vereinfachung der Kaufabläufe sind innere Veränderungen in den Objekten – wie breitere Gänge und niedrigere Regale – heute wichtiger denn je. Zudem ist für die Sicherstellung der Nahversorgung – insbesondere im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Vorgaben – eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen erforderlich.

Die Erweiterung der Fläche dient auch der Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe, etwa durch vereinfachte Warenbestückung und größere Präsentationsflächen.

Damit reagiert das Vorhaben auf aktuelle Anforderungen im Lebensmittelhandel.

Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden.

Standorte ohne Erweiterungsmöglichkeiten und ohne Möglichkeit zur modernen Gestaltung der Märkte laufen Gefahr, aufgegeben zu werden.

Die Änderung des Bebauungsplans gewährleistet die Entwicklung moderner Standards und sichert damit die Grundversorgung der Gemeinde.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereichs die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Netto-Marktes im Ortsteil Negast.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom 12.12.2024 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahrens 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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).
- 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.

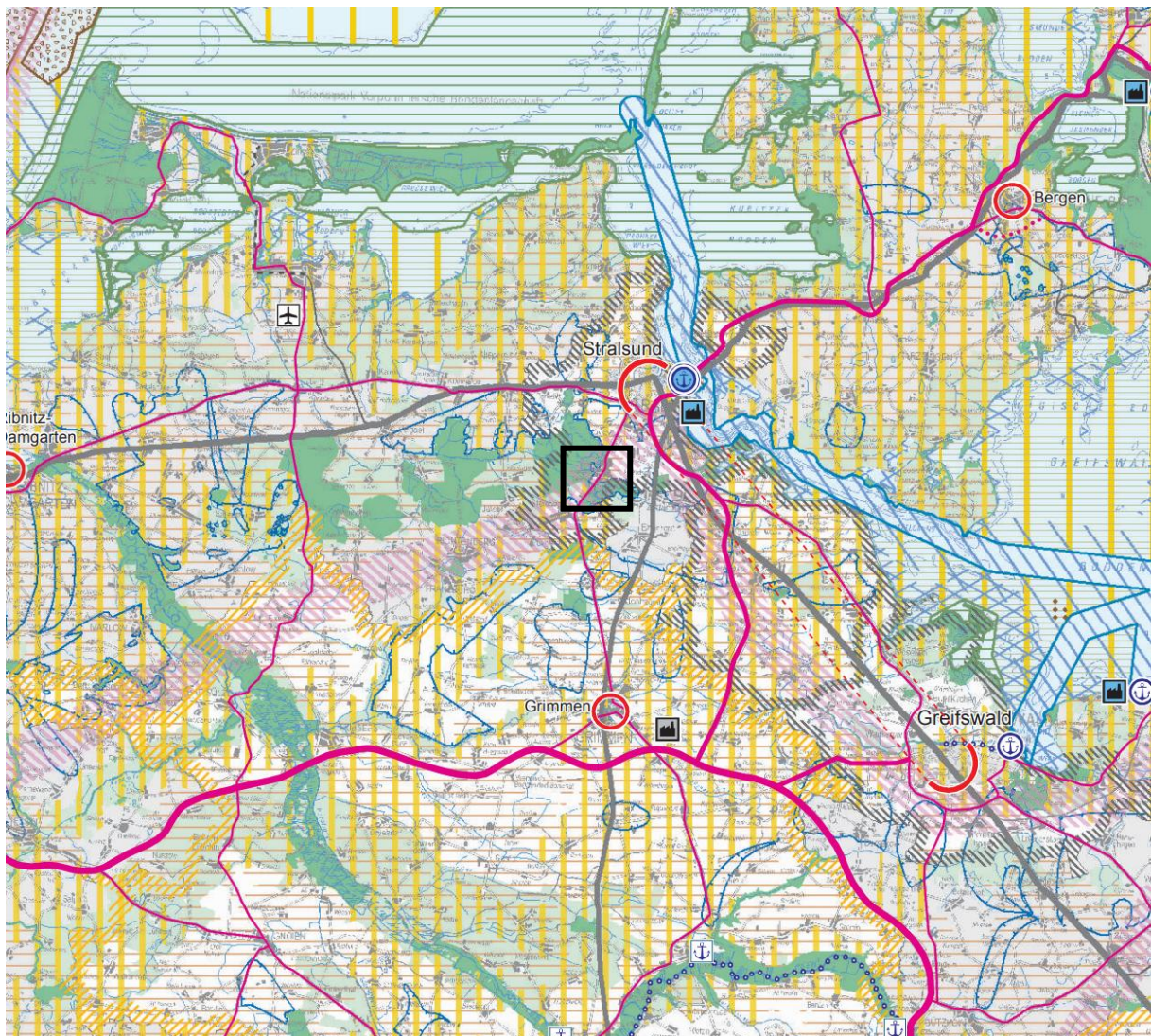
1.5 Ziele der Raumordnung

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

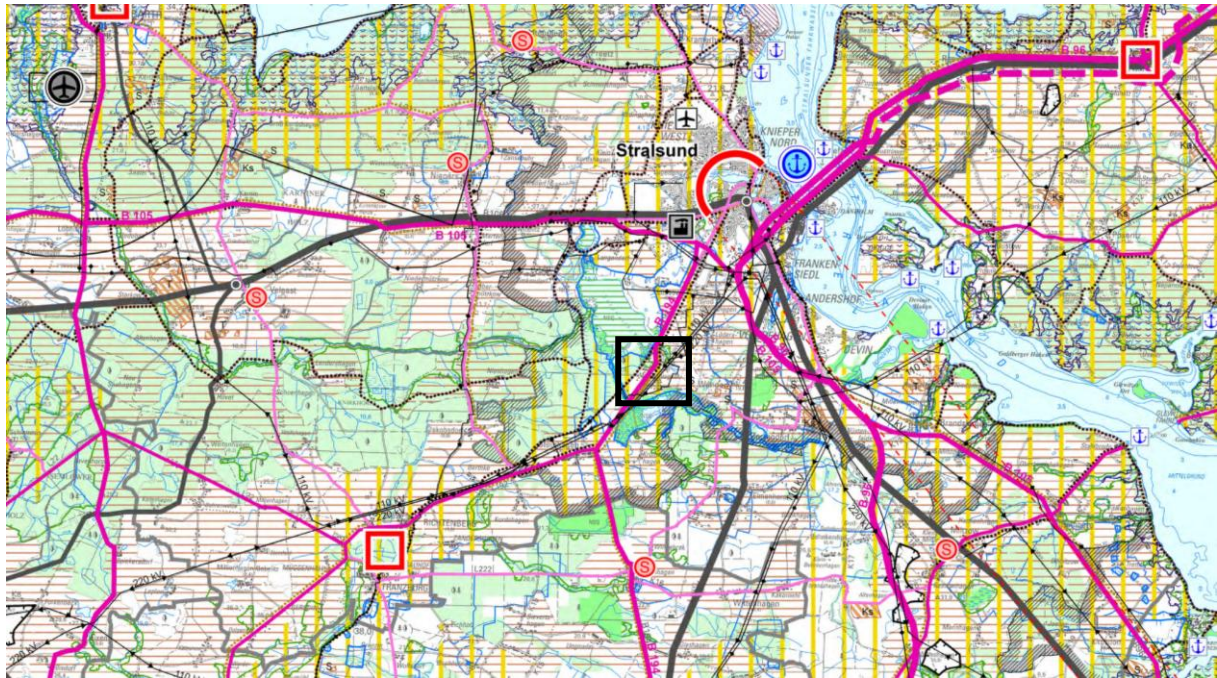
Steinhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum Stralsund und liegt zwischen dem Oberzentrum Stralsund und dem Grundzentrum Richtenberg. Der Ortsteil Negast liegt direkt an der B 194 und ist somit sowohl an das überregionale Straßennetz als auch an das regional bedeutsame Radroutennetz im Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft angebunden. Nordwestlich grenzt der Borgwallsee an, der als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern ausgewiesen ist. Rund um die Ortslage – insbesondere im Süden und Nordwesten – befinden sich kleinere Flächen, die sowohl als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege als auch als Vorbehaltsgebiet für Kompensation und

Entwicklung ausgewiesen sind. Negast befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet für Trinkwassersicherung und Leitungsinfrastruktur.

Gemeinden wie Steinhagen, die dem Stadt-Umland-Raum zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Steinhagen profitiert von der Nähe zu Stralsund und liegt im ländlichen Raum, was bedeutet, dass die Raumordnung hier besonders auf ländliche Entwicklung, Daseinsvorsorge und Infrastrukturverbesserung abzielt. Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sollen Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne gestärkt und weiterentwickelt werden.



Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016



Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern 2010

Der Bebauungsplan stärkt die Funktion der Gemeinde Steinhagen Ortsteil Negast als Nahversorger.

Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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 Steinhagen oder in anderen Orten im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Stadt- Umland- Raum Stralsund handelt soll der Hansestadt aber auch der Raumordnungsbehörde und dem Landkreis eine entsprechende Beurteilungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden. Anlage des Bebauungsplanes ist eine Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto Marken-Discounts im Ortsteil Negast der Gemeinde Steinhagen.

Das Regionale Einzelhandelskonzept formuliert als Entwicklungsziel für den Netto-Standort

- die Sicherung und Stärkung dieser Nahversorgungslage durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und
- die Weiterentwicklung dieser Nahversorgungslage zum Nahversorgungszentrum für Steinhagen.

Gemäß dem Konzept sollte das Angebot des Netto-Marktes durch nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bank, Friseur, Schneiderei, Postagentur, Reinigung) ergänzt werden. Das Netto-Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts und ordnet sich sowohl räumlich als auch funktional in dessen Zielstellungen ein.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die betrachtete Netto-Filiale in einer städtebaulich integrierten Lage verortet ist, räumlich einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist und sich in relativ zentraler Lage innerhalb von Negast befindet.

Weiterhin liegt der Netto-Markt in einem funktionalen Zusammenhang zu einem Gebiet mit Wohnbebauung und ist für die örtliche Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus besteht eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Vorhaben gliedert sich in die örtliche Einzelhandelsstruktur als Nahversorger ein.

1.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (25.04.2003) der Gemeinde ist das Plangebiet noch als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

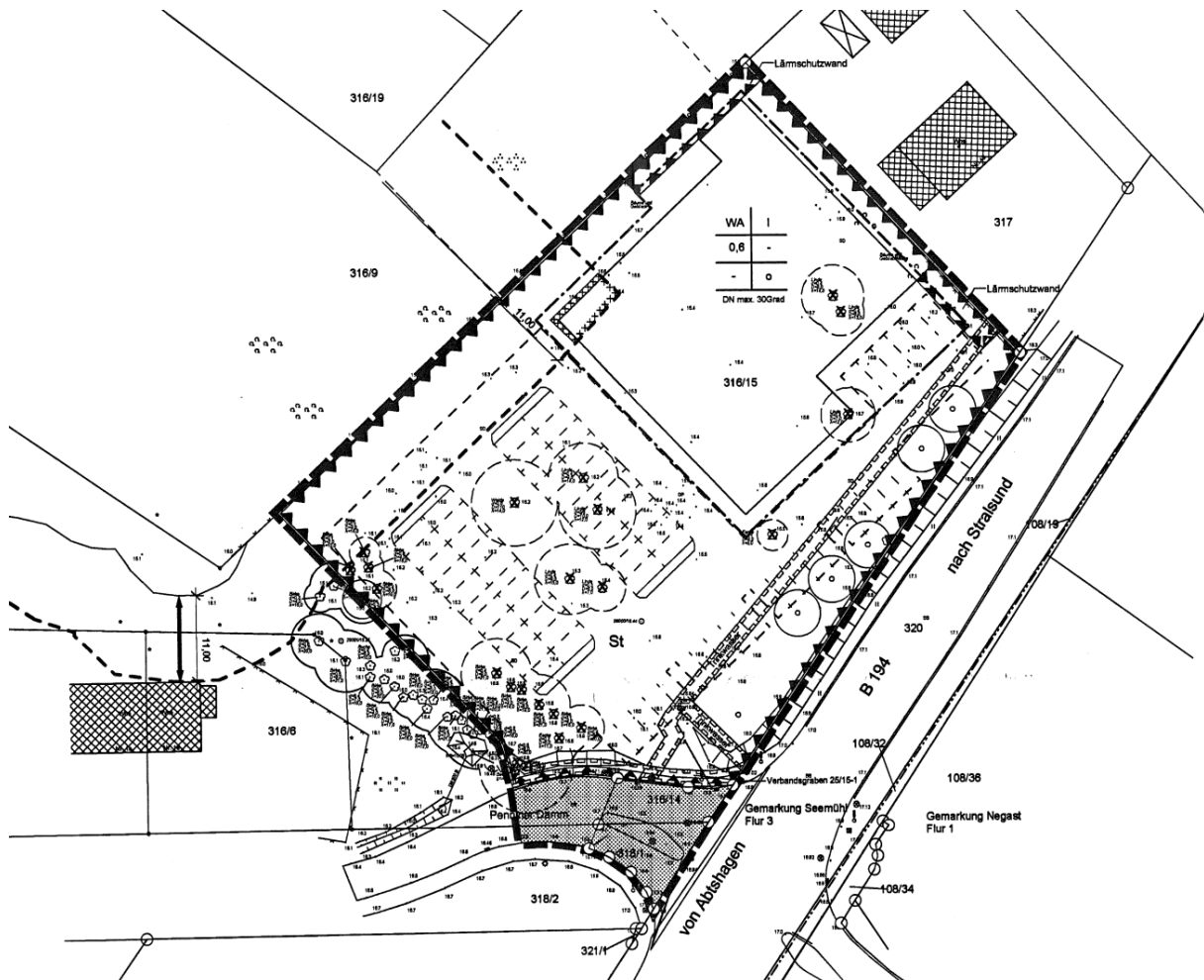


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen

Der Flächennutzungsplan wurde bereits durch 4. Änderungsverfahren in Teilflächen geändert. Diese betreffen jedoch nicht die Darstellung des Plangebietes.

Seit dem 06.01.2011 ist der Bebauungsplan Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast* der Gemeinde Steinhagen rechtskräftig. Mit ihm wurde die Errichtung eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich vorbereitet, um die Nahversorgung der Gemeinde Steinhagen zu sichern. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, 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 soll das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen und bekannt gemacht werden. Für die Grünfläche Parkanlage soll ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast*

1.7 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. 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. Gebäude und Stellplatzanlage sollen erweitert werden, sodass ein angrenzendes Grundstück in die Planung einbezogen 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 6.255 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 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.

Im Nordwesten der der Ortslage Negast liegt das Europäische Vogelschutzgebiet *DE_1743-401 Nordvorpommersche Waldlandschaft* sowie das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung *DE_1744-301 Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See*. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und des Wirkungsraumes des Vorhabens innerhalb der Siedlungsgrenzen nicht ersichtlich (Nähere Angaben im Kapitel 2.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft Europäisches Netzwerk Natura 2000)

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. Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird um 1.224 m² ergänzt. Lediglich auf ca. 750 m² kommt es zu einem neuen Eingriff, hier wird eine Parkplatzfläche errichtet, weiterhin sieht die Planung eine Gebäudeerweiterung und die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.100 m² vor. Das Sondergebiet liegt innerhalb der Ortslage Negast. 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.

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.

Das Plangebiet beansprucht zur Ergänzung des bestehenden Einzelhandels im nordwestlichen Bereich (Flurstück 316/30) eine Waldfläche. Auf der Ergänzungsfläche wurde eine Waldumwandlung beantragt und die Genehmigung mit Auflagen durch die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern sowie die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

- Stellungnahme der uNB des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 24.07.2025
- Genehmigungsbescheid Forstamt Schuenhagen vom 31.07.2025

Die Auflagen werden als Hinweise auf die Plansatzung sowie in die Begründung unter Punkt „Wald“ und „Artenschutz“ aufgenommen und sind im weiteren Verfahren durch die Vorhabenträger zu berücksichtigen. Bestandteil der Auflagen sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und die Kompensation der Waldumwandlung.

Eine prägende alte Eiche bleibt erhalten, sowie eine Grünfläche im Südwesten der Ergänzungsfläche.

Die Änderung des B-Plans Nr. 14 betrifft eine Nettomarkt einschließlich Stellplatzanlage und dreiseits von Wohnbebauungen und Verkehrswege umschlossene Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern 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. Von dem Plangebiet ist bereits durch eine langjährige anthropogene Nutzung vorgeprägt. Der Eingriff wird durch Maßnahmen ausgeglichen und Verbotstatbestände im Artenschutz vermieden. Ausweichflächen für Ersatzhabitate und Nahrungsflächen sind durch die nordwestlich angrenzende Grünstrukturen vorhanden.

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. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes wird zur (lokalen) Erhaltung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

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.

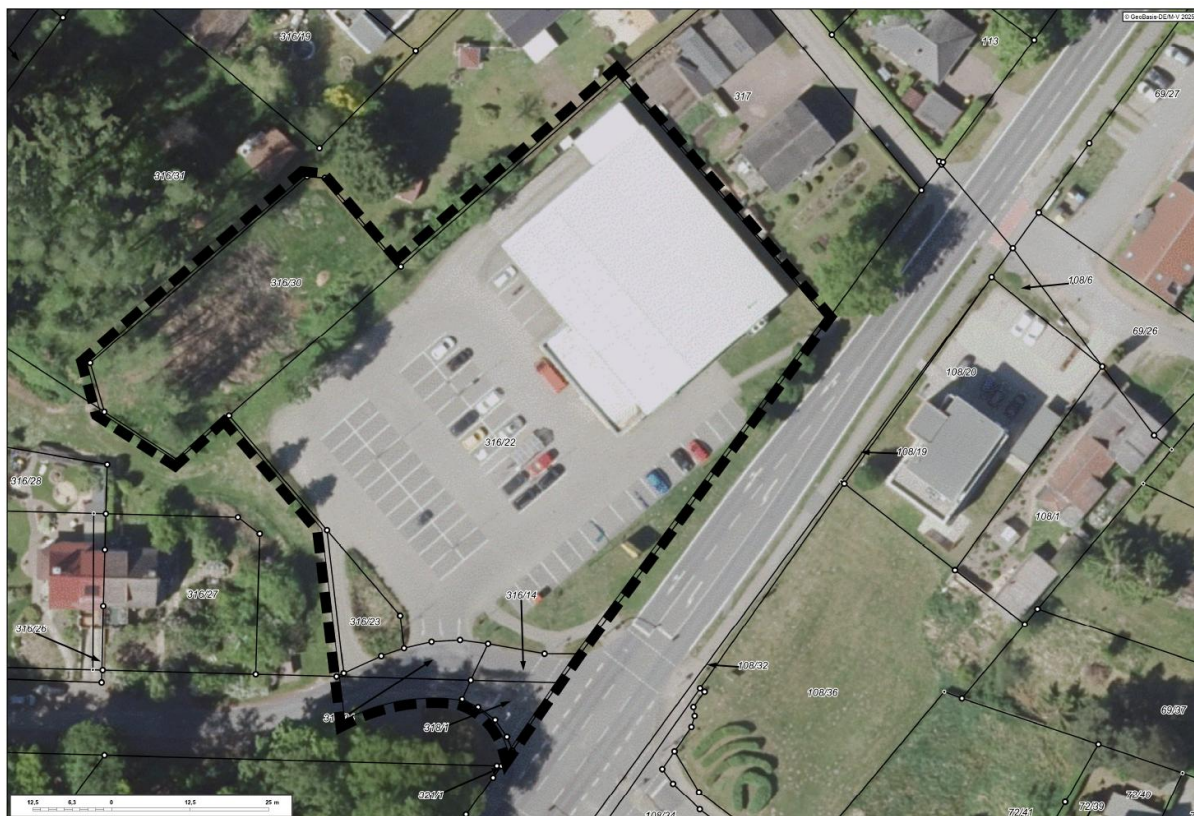
Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

1.8 Bestandssituation

In Bezug auf seine Einzelhandelsfunktion stellt der Netto-Markt die Grundversorgung für Steinhagen 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. 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.

Der Netto-Markt ist der einzige Träger der Grundversorgung für Steinhagen. Der Netto-Markt wurde im Jahr 2011 errichtet. Die Verkaufsfläche wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 auf 800 m² begrenzt. Ein Bäcker befindet sich in der Vorkassenzzone.



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

Das Gebäude befindet sich im Nordosten des Plangebietes, die Anlieferung erfolgt im Norden. Hier befindet sich bereits eine Lärmschutzwand. Im Süden und Südwesten liegt die Stellplatzfläche mit 61 Parkplätzen. Das Gebiet wird über den Penniner Damm erschlossen. Im Nordwesten liegt eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Ein Teilbereich dieser bestockten Grünfläche wird dem angrenzenden Wald zugeordnet.

1.9 Beschreibung des Vorhabens

Der Netto-Markt entspricht hinsichtlich seiner Flächengröße mit rd. 773 m² nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen marktüblichen Discounter bzw. den vertriebsseitigen Maßgaben des Betreibers. Eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 278 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. 22 m²). Der summierte Flächenzuwachs beträgt demnach rd. 300 m².

	IST-Verkaufsfläche	PLAN-Verkaufsfläche	Differenz
Netto Marken-Discount	773 m ²	1.051 m ²	+ 278 m ²
Bäcker	27 m ²	49 m ²	+ 22 m ²
Gesamt	800 m²	1.100 m²	+ 300 m²

Quelle: Passat Grundstücksgesellschaft mbH

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, Nahrungsmittel,

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 Steinhagen dauerhaft zu erhalten. Insgesamt reagiert das avisierte Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittelhandel.

Auf dem Parkplatzareal der Netto-Filiale sind derzeit 61 betriebseigene Pkw-Abstellplätze ausgewiesen. Nach der Markterweiterung entfallen 15 Stellplätze, wobei auf dem Flurstück 316/30 neue Stellplätze geschaffen werden, sodass insgesamt 64 zur Verfügung stehen.

1.10 Inhalt der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 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:	6.256 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet:	5.676 m ²	90,73 %
Grünflächen:	267 m ²	4,27 %
Verkehrsfläche:	313 m ²	5 %

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind jedoch ausschließlich Einzelhandelsbetriebe. Der Bebauungsplan wurde damals explizit für ein Verbrauchermarkt aufgestellt, jedoch als Wohngebiet festgesetzt.

Da diese Festsetzung einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO widerspricht, wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche von ursprünglich 800 m² auf 1.100 m² erhöht. 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 Aufgeführt.

*Sonstige Sondergebiete Einzelhandel**§ 11 BauNVO*

1.1. In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 1.100 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.

Die Festsetzung 1. 2 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

1.2. 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 zu bereitet 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 ist nur ein Vollgeschoss. Weiterhin bleibt folgende textliche Festsetzung bestehen:

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt fest, dass nur die offene Bauweise zulässig ist. Da die Baugrenzen kaum einen Spielraum für Erweiterungen oder Anpassungen zulässt, wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch ein Vortreten von Gebäudeteilen und technischen Einrichtungen bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Sie sichert einen Spielraum, um in der Folgeplanung noch auf energetische oder technische Änderungen reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In der Planzeichnung wurde die Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen angepasst. Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt bestehen und wird durch den Zusatz Werbeschilder ergänzt:

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Werbeschilder 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 "Verbandsgraben 25/15-1" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Küste/Barthe" zur Sicherung eines verrohrten Verbandsgewässers zu belasten. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Gewässerscheitels von einer weiteren Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. 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:

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

6.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "Lärmschutzwand" ist im Bereich der Warenannahme zur Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen zu errichten: Parallel zu der Laderampenzufahrt ist beginnend an der Laderampe eine 21,5 m lange und 3 m hohe Schallschutzwand zu errichten, im Bereich des Mannloches ist die Wand auf eine Länge von 3,5 m 2 m hoch über dem Gelände auszuführen. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 20 dB betragen. Die Schallschutzwand muss spaltfrei an das Mauerwerk der Laderampe anschließen und schallabsorbierend sein.

6.3 Die Rückkühler des Verbrauchermarktes sind im Bereich der Entladerampe so hinter der Lärmschutzwand anzubringen, dass die Geräuschemissionen zu den nördlich gelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden.

6.4 Für Verflüssiger an der nördlichen Gebäudeecke ist eine Überschreitung der Schallleistungspegel in Höhe von $L/WA = 70\text{dB(A)}$ unzulässig.

6.5 Während der Öffnungszeiten im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 21:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist nur die Verwendung von Kunststoffkörben oder lärmarmen Einkaufswägen mit zulässig.

Ergänzende Hinweise zu der Festsetzung 6.2

Die Festsetzung entspricht der bestehenden Lärmschutzwand. Die Formulierung ist aus der 1. Änderung der Baugenehmigung übernommen und so wurde die Lärmschutzwand ausgeführt.

Ergänzende Hinweise zu der Festsetzung 6.5

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)

Mit dieser Festsetzung steht es den Betreibern des Verbrauchemarktes 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.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 5 Baumpflanzungen festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurden. Sie werden mit der vorliegenden Änderung im Bereich der neuen Grünfläche festgesetzt.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 5 Laubbäume 3 x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche

Im Südwesten des Ergänzungsgrundstückes soll eine parkartig gepflegte Grünfläche entstehen. Die Fläche ist Bestandteil der Waldumwandlung jedoch nur sehr gering bestockt. Hier sollen weitere Bäume angepflanzt werden und durch regelmäßige Mahd ein parkartiger Charakter entstehen:

Die private Grünfläche ist parkartig zu gestalten. Hierzu sind die Baumpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 7 umzusetzen. Durch eine mindestens jährliche Mahd ist ein weiterer Gehölzaufwuchs und eine Waldentstehung durch Sukzession zu verhindern.

Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt örtliche Bauvorschriften fest. Diese sind nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

8.1. Es sind mindestens 60-70 Stellplätze zu schaffen, von denen 5 behindertengerecht auszubauen sind.

8.2. Die Parkplatzflächen sind vollständig mit Betonsteinpflaster zu versiegeln. Das Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Hinweise

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise für das konkrete Planvorhaben aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- *Fäll- und Rodungsarbeiten, der Rückschnitt von Gehölzen sowie der Abtrag der Bodenvegetation dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist möglich, wenn durch einen Experten das Vorhandensein von genutzten Nestern, Jungvögeln oder Eiern im Eingriffsbereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*
- *Vor Rodung von Bäumen ist eine Baumkontrolle auf Besatz durch Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen. Stellt sich dabei heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Niststätte oder Baumhöhle als Lebensstätte einer geschützten Vogel-, Fledermaus- oder Käferart befindet, ist die Fällung auszusetzen und die untere Naturschutzbehörde zur Einleitung weiterer Maßnahmen hinzuzuziehen.*
- *Jeder Brutplatz von Höhlen- bzw. Spaltenbrütern ist im Verhältnis 1:2 durch Anbringen geeigneter Nisthilfen auszugleichen. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese in geeignete Fledermauskästen umzusetzen. Die vorgefundenen Quartiere sind im Verhältnis 1:2 durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen auszugleichen.*

Waldumwandlung

Auf der Ergänzungsfläche Flurstück 316/30 wird eine Waldumwandlung beantragt.

Der Ausgleich wird verbindlich im Genehmigungsbescheid festgesetzt und umfasst voraussichtlich etwa 3.300 Waldpunkte aus dem anerkannten Waldkompensationspool: Nr. 152 „Kühlenhagen“. Ein Reservierungsbescheid der Waldpunkte.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet MV_WSG_1643_09 Lüssow Landkreis Vorpommern-Rügen, der Schutzzone III. Die Nutzungseinschränkungen, Inhalte und Richtlinien der Verordnung sind zu berücksichtigen.

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes**2.1 Erschließung****2.1.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Penniner Damm und die B 194 erschlossen.

2.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 194 direkt an den ÖPNV angebunden. Die ÖPNV-Anbindung der Netto-Filiale erfolgt über eine Bushaltestelle unmittelbar südlich des Marktstandortes. Der Haltepunkt („Negast Seniorenheim“) wird in einer regelmäßigen Taktung durch verschiedene Regionalbuslinien bedient. Darüber hinaus befindet sich im Birkenweg an der Zufahrt zur Sporthalle eine Rufbushaltestelle. Im Fazit verfügt der Netto-Standort über einen qualifizierten und ortsüblichen ÖPNV-Anschluss.

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 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.

2.2.2 Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen und der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickert werden. Es wird gesammelt und zentral in die nächste Vorflut abgeleitet. Hierfür steht der südlich des Plangebietes verlaufende Verbandsgraben 25/15-1 des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe / Küste“ zur Verfügung, über den auch schon die Entwässerung des Penniner Damms erfolgt. Bei der Erschließung des Grundstücks ist der verrohrte Teil des Grabens gemäß den zu erwartenden Verkehrslasten auszubauen. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Rohrscheitels bzw. der Böschungsoberkante freizuhalten. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 0,75 m bis 1,25 m unterhalb der Geländeoberfläche an. Es fließt in nördliche Richtung ab.

2.2.3 Gas und Elektrische Energie

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch den Anschluss an die im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Niederspannungsanlage gesichert. Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG durch Anschluss an die vorhandene Niederdruckgasleitung. Die Leitung verläuft im Penniner Damm.

2.2.4 Telekommunikation

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

2.2.5 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.

2.3 Brandschutz

Zwischen der Gemeinde Steinhagen und der REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft besteht ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt über einen Hydranten im Plangebiet direkt an der B 192/ Penniner Damm. Im Brandfall stehen zusätzlich umliegende Hydranten für Löschzwecke zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

2.4 Denkmalschutz

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

Auf dem Flurstück 316/15 befand sich ein Gedenkstein, der in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern eingetragen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der darauffolgenden Errichtung des Verbrauchermarktes wurde der Gedenkstein auf das südlich des Penniner Dammes gelegene Flurstück 218/2 umgesetzt.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz

Bodenschutz

Es werden keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung vollzieht sich auf bereits bebauter und versiegelter Fläche des Nettomarktes und die Ergänzungsfläche sieht eine Erweiterung im absolut notwendigen Umfang vor und betrifft Sandböden mit geringen Bodenwertzahlen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden eingehalten.

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 anzuzeigen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese zusätzlich dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

(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 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 anzuzeigen. (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.

2.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten, da sich das Plangebiet bereits in einem Wohngebiet befindet. Nutzungen, die mit einem höheren Kundenverkehr einhergehen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

2.7 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 Laage ihr Potential an Flächen der Innenentwicklung aus und schont sensible Außenbereiche durch gezielte Nachverdichtung innerstädtischer Brache.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Laage und zum Teil versiegelt und mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Anteil der Versiegelung soll durch die GRZ von 0,25 und 0,3 gering bleiben. Der Nordteil soll als private Grünfläche erhalten bleiben, da hier vor allem ein alter Baumbestand steht, der sich positiv auf das örtliche Kleinklima auswirkt. Durch die geringe Größe des Plangebietes < 1 ha und die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die zusätzliche Versiegelung durch die Errichtung von Baukörpern und Verkehrsflächen wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch findet eine Nachverdichtung statt. Der Bebauungsplan sieht durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächern eine Grünordnungsmaßnahme vor die die Auswirkungen der Versiegelung und des Regenwasserabflusses abmildert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Ergänzung von Gehölzen durch das Anpflanzgebot wird zur (lokalen) Verbesserung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen und als Ausgleich für die Fällung einiger Bäume dienen.

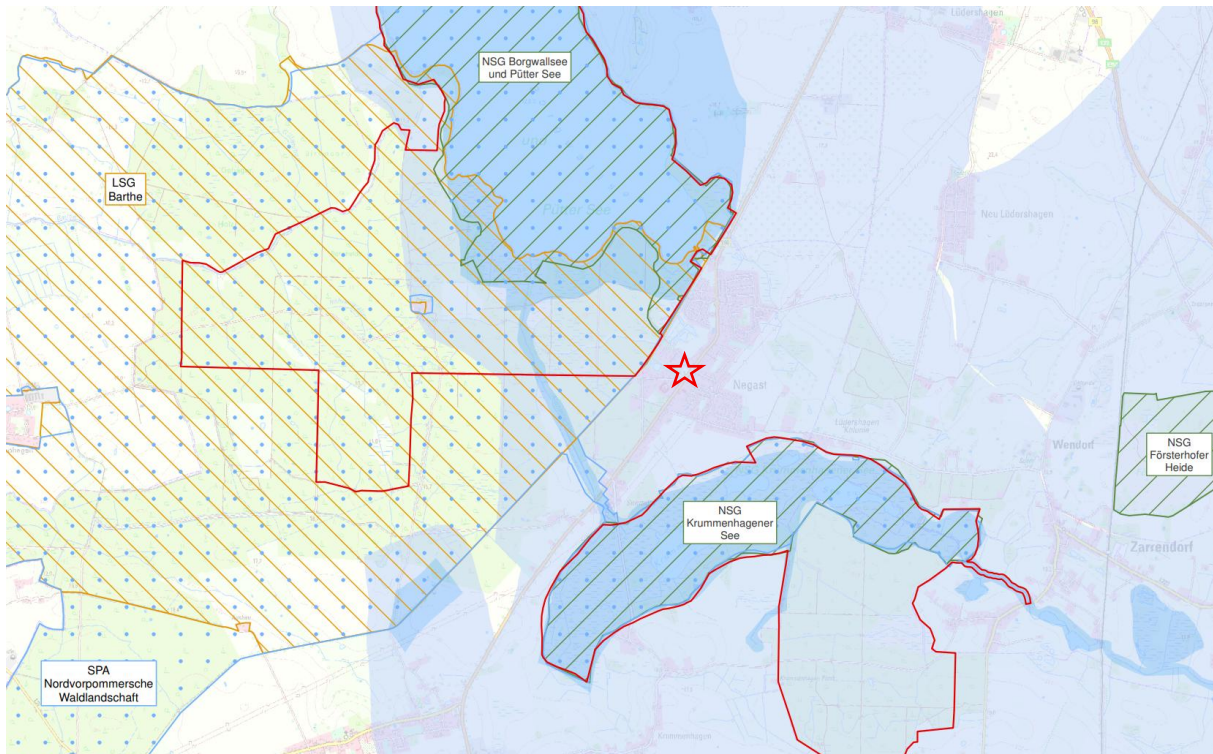
Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

2.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Europäisches Netzwerk 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.

Im Nordwesten der der Ortslage Negast liegt das Europäische Vogelschutzgebiet *DE_1743-401 Nordvorpommersche Waldlandschaft* sowie das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung *DE_1744-301 Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See*. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Schutzgebieten liegen Waldflächen und ein Kleingewässer. Die Entfernung liegt bei rd. 250 m.



Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (rotes Rechteck);
Managementplan DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ Karte 1b,
Schutzgebiete, StALU

GGB „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“

Das GGB DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ umfasst eine Fläche von insgesamt 1.576 ha und wird im Wesentlichen durch den Krummenhagener See, den Borgwallsee und den Pütter See geprägt. Unmittelbar an das Süd- und Westufer des Borgwallsees grenzt das große zusammenhängende Waldgebiet „Bornheide“, südlich des Krummenhagener Sees befindet sich der Krummenhagener Forst. Das Schutzgebiet ist zum großen Teil vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ überlagert und aufgeteilt in zwei durch die B 194 getrennte Teilgebiete. Der Schutzzweck für das GGB „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ besteht im Erhalt einer vielfältigen Gewässer- und Waldlandschaft mit ihren naturnahen Kleingewässern, Wiesenflächen, Mooren, Laub- und Moorwäldern sowie Fließgewässerabschnitten.

Als Arten nach Anhang II FFH-RL sind Bauchige Windelschnecke, Großer Feuerfalter, Steinbeißer und Fischotter, Bitterling und der Schlammpeitzger (außerhalb des GGB) nachgewiesen. Die meisten genannten Arten sind direkt oder in ihrem Aktionsradius an Gewässerstrukturen gebunden, die es im Plangebiet nicht gibt. Sie sind zudem störungssensibel, so dass die Lage des Plangebiets innerhalb des Ortsteils Negast ein Vorkommen der genannten Arten gänzlich ausschließt.

Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete sind somit ausgeschlossen.

- **Naturschutzgebiete**

Das Naturschutzgebiet NSG_311 Borgwallsee und Pütter See liegt rd. 320 m nördlich des Plangebietes. Zwischen dem NSG und dem Plangebiet liegen Wohngebäude und Grünflächen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine geringfügige Bestanderweiterung innerhalb der Ortslage handelt.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 092 Barthe liegt nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 250 m. Das Landschaftsschutzgebiet überlagert zum Großteil das Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft. Zwischen dem LSG und dem Plangebiet liegen Wohngebäude und Waldflächen. Auswirkungen auf die Schutzziele der LSG-Verordnung sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine geringfügige Bestanderweiterung des Einzelhandels und dessen Stellplätze innerhalb der Ortslage handelt.

- **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.

- **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 befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Lüssow MV_WSG_1643_09, der Schutzzone III.

Die Nutzungseinschränkungen, Inhalte und Richtlinien der Verordnung sind zu berücksichtigen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Die zu fällenden Bäume stehen innerhalb des Waldes. Für die Fläche 316/30 wurde eine Waldumwandlung beantragt.

Die Kompensation für die Waldumwandlung erfolgt durch den Erwerb von Waldpunkten. Eine Eiche wird zum Erhalt festgesetzt, nach Vollzug der Waldumwandlung unterliegt sie dem gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Auch das Ergänzungs- Flurstück 316/30 ist als Wald festgestellt. Dieses Flurstück wird in den Geltungsbereich einbezogen. Hier sollen Stellplätze und Baumanpflanzungen realisiert werden. Prägende Einzelbäume, wie eine alte Eiche werden zum Erhalt festgesetzt.

Auf der Ergänzungsfläche Flurstück 316/30 wurde eine Waldumwandlung für 750 m² beantragt und die Genehmigung durch die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern mit folgenden Auflagen mit Bescheid vom 31.07.2025 erteilt:

- Der Beginn und die Beendigung der Maßnahme sind bei der unteren Forstbehörde, Forstamt Schuenhagen anzuzeigen.
- Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung umgewandelt werden (§ 15 Abs. 8 LWaldG). Bis dahin bleibt der Waldbesitzer zu einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach § 12 LWaldG weiterhin verpflichtet.
- Die Maßnahme ist außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nur von Oktober bis Februar, durchzuführen. (siehe auch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf der Plansatzung)

- Die Waldumwandlung ist entsprechend den Angaben und Abmaßen laut Karte des Genehmigungsbescheids auszuführen. (Da die neue Waldgrenze außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurde der Waldabstand in der Planzeichnung dargestellt.)
- Durch die Arbeiten sind keine Schäden an dem verbleibenden Waldbestand zu verursachen (weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich). Ggf. ist während der Bauarbeiten ein Zaun oder ein Einzelschutz zum Schutz des angrenzenden Waldbestandes bzw. der Bäume zu errichten.
- Erdaufschüttungen und Verfestigungen bzw. Versiegelungen in angrenzenden Waldbeständen sind zu unterlassen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen oder anderen Anlagen in den umliegenden Waldbeständen ist nicht gestattet.
- Für die dauerhafte Umwandlung der Waldfläche von insgesamt 750 m² sind entsprechend § 15 Abs. 11 LWaldG zur Kompensation der negativen Auswirkungen der Waldumwandlung 3.300 Waldpunkte aus dem anerkannten Waldkompensationspool Nr. 152 „Kühlenhagen“ herauszulösen.



Anlage zum Genehmigungsbescheid Landesforst M-V

§ 20 LWaldG M-V regelt den Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde hat dazu die Waldabstandsverordnung (WAbstVO) erlassen, nach welcher

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast* - Begründung

der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu messen ist. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet. Der 30 m- Waldabstand wurde mit der neuen Waldgrenze nach Waldumwandlung in die Planzeichnung aufgenommen und die Baugrenze an die Waldabstandsgrenze angepasst. Der Waldabstand von 30 m ist somit durch die Baugrenze im Bebauungsplan sichergestellt. Bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes sind ausgeschlossen. Innerhalb des Waldabstandes befinden sich Besucherstellplätze, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Die forstlichen Belange bleiben gewahrt.

• **Geschützte Arten**

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in die Plansatzung aufgenommen. Sie richten sich insbesondere auf die betroffenen Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Die Betroffenheit ergibt sich durch die Waldumwandlung von 750 m² auf dem Flurstück 316/30. Das naturschutzrechtliche Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde für die beantragte dauerhafte Waldumwandlung an dem genannten Standort ist mit Bescheid vom 24.07.2025 gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V mit Nebenbestimmungen erteilt.

Der gesetzliche Artenschutz nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist zu beachten:

Bauzeitenregelung

Eine Rodung der Gehölze und die Baufeld Beräumung sowie die Rodung von Gebüsch zur Auflichtung darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 31. Januar erfolgen, um vermeidbare Beeinträchtigungen des Brutgeschäfts bzw. der Jungenaufzucht auch zu vermeiden. Ein Beginn dieser Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Regelung zu Baumfällungen

Vor einer Fällung von Bäumen ist nach betroffenen Tierarten sowie deren Fortpflanzungsstätten zu suchen. Sollten Tiere oder deren Fortpflanzungsstätten gefunden werden, ist die Maßnahme sofort zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen Bäume, die als Quartier dienen können, gefällt werden. Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inkl. erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phase der Jungenaufzucht und des Winterschlafs vermeiden.

3. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer ist die PASSAT Grundstücksgesellschaft mbH. Die Gemeinde Steinhagen schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die

Ausführung des Bauvorhabens und Sicherung der Maßnahmen sowie die Umsetzung der Anpflanzgebote zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Steinhagen,

Butkerei

Bürgermeister