

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgehängt am: 16.07.2021

Abzunehmen am: 17.08.2021

Abgenommen am:

Siegel

Unterschrift

Siegel

Unterschrift



Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 DTK 10 2021

Gemeinde Börgerende-Rethwisch

Amt Bad Doberan-Land / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 *Mischgebiet Storchewiese*

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

Arbeitsstand: 30.06.2021

Börgerende-Rethwisch

Siegel

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS	6
2. ALLGEMEINES	7
2.1 PLANVERFAHREN	7
2.2 GELTUNGSBEREICH SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
2.4 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3. PLANÄNDERUNGEN	10
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
4. UMWELTBELANGE	12
5. FLÄCHENBILANZ	12

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Börgerende-Rethwisch -*Mischgebiet Storchenwiese*- liegt im Ortsteil Rethwisch und wird begrenzt durch

- die Börgerender Straße im Süden,
- die Nienhäger Straße im Westen
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten.

Der Bebauungsplan Nr.2 wurde in seiner Ursprungsfassung am 23.12.1997 in Kraft gesetzt. Im Plangeltungsbereich sind 3 Mischgebiete festgesetzt. In den nachfolgenden Jahren ist neben Wohnbebauung auch ein Lebensmitteldiscounter im Baugebiet MI3 entstanden. Der Bebauungsplan wurde bislang dreimal geändert. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 ist seit dem 03.09.2010 in Kraft. In der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde u.a. die Größe der zulässigen Verkaufsfläche von 700 m² auf 800 m² erweitert.

Der erneute Änderungsbedarf ergibt sich aus der Tatsache, dass die zeitgemäße Gestaltung von Lebensmitteldiscountern eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² erfordert.

Der im Baugebiet MI 3 angesiedelte Lebensmitteldiscounter (Netto-Markt) möchte sich erweitern. Die geplante Verkaufsfläche von 1.011 m² widerspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 800 m². Eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit des Bauvorhabens hat der Landkreis Rostock negativ beschieden, mit der Begründung, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegensteht und der Tatbestand für eine Befreiung planungsrechtlich nicht gegeben ist.

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch möchte die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung und der Touristen sicherstellen und unterstützt das Vorhaben Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, den Bebauungsplan Nr. 2 *Mischgebiet Storchenwiese*, der in der Fassung der 3. Änderung rechtskräftig ist, ein viertes Mal zu ändern.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 *Mischgebiet Storchenwiese* ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und einer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.100 m².

2. Allgemeines

2.1 Planverfahren

Es ist geplant, die Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage von §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 „Mischgebiet Storchenwiese“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

2.2 Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 betrifft das Mischgebiet MI 3 im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 *Mischgebiet Storchenwiese* soll die zulässige Verkaufsfläche auf 1.100 m² erhöht werden. Da damit die Grenze zur Großflächigkeit des Einzelhandels überschritten wird, beabsichtigt die Gemeinde einen Teil des Mischgebiets als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* festzusetzen.

2.4 Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 27. Mai 2016)* und dem daraus entwickelten *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011)*

Im *LEP M-V* und dem daraus entwickelten *RREP MM/R* werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung genannt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

Bürgerende-Rethwisch ist lt. *LEP M-V* als Gemeinde dem Nahbereich des zentralen Ortes *Rostock* zugeordnet. Gemäß der Grundkarte der räumlichen Ordnung des *RREP MM/R* liegt Bürgerende-Rethwisch im Tourismusschwerpunktraum der Ostseeküste.

In Kapitel 4.3.2 des Landesraumentwicklungsprogramms wird als Ziel formuliert, dass Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des §11 Abs.3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind. Da Bürgerende-Rethwisch nicht zu den zentralen Orten zählt, widerspricht die Absicht, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel zu schaffen, diesem raumordnerischen Ziel.

In einer von der Netto Marken-Discount AG & Co KG 2018 in Auftrag gegebenen Untersuchung¹ der Auswirkungen der geplanten Erweiterung kommt die beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zu folgendem Ergebnis:

„Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zu keiner Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Bad Doberan: nicht nachweisbar; NVZ Elmenhorst-Lichtenhagen: 2–3%) führen. Aufgrund des Fehlens von strukturprägenden Wettbewerbern im Einzugsgebiet bewegen sich hier zudem die hier zu erwartenden Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit. Der Großteil der Umsatzumverteilungen wird ggü. den Anbietern an dezentralen Standorten in Bad Doberan (FMZ Walkenhagen bzw. solitäre Nahversorgungsstandorte mit jeweils 1–2%) und Lambrechtshagen (Ostsee-Park: <1%) stattfinden. Eine Bestandsgefährdung der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner nicht zu erwarten.“

Die Prüfung möglicher Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ergab:

„Die Art der in §11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.“

Gemäß *LEP M-V* Programmsatz 4.6 (5) (**Z**) haben in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. Tourismusschwerpunkträume sind lt. *LEP M-V* Programmsatz 4.6 (6) dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Im *RREP MM/R* wird der Grundsatz (**G**) formuliert, dass in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchzuführen sind.

¹ Auswirkungsanalyse Erweiterung Netto in Bürgerende-Rethwisch, Nienhäger Straße, 24.09.2018, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

In der bereits erwähnten Analyse der Auswirkungen der geplanten Erweiterung wurde mit Hinblick auf die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und der Touristen folgendes festgestellt:

„Die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur in Börgerende-Rethwisch wird im Wesentlichen nur durch den Netto-Markt geprägt. Dieser einzige Nahversorgungsanbieter vor Ort ist neben der fußläufigen Nahversorgung der unmittelbar benachbarten Wohngebiete auch für die Nahversorgung des gesamten, atypisch langgedehnten und schlauchartigen Siedlungsgebietes von Börgerende-Rethwisch zuständig. Ergänzend sind in Börgerende-Rethwisch nur vereinzelt kleinere, hauptsächlich auf die touristische Versorgung ausgerichtete Fachgeschäfte ansässig (bspw. Tante-Emma-Laden, Backshop). Ziel der Gemeindeentwicklung sollte die Sicherung und qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes, u. a. im Bereich der Nahversorgung, sein. Der einzige vor Ort ansässige Lebensmittelmarkt Netto sichert die grundlegende Versorgung sowohl der Wohnbevölkerung als auch der zahlreichen Touristen. Eine Modernisierung und Anpassung dieses Anbieters auf markt- und betriebstypenübliche Standards ist dabei erforderlich und wurde im Rahmen dieses Gutachtens geprüft. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit der angestrebten qualitativen Verbesserung der touristischen Qualität bzw. des Nahversorgungsangebotes des Tourismusschwerpunktraumes an der Ostseeküste.“

In der Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde stellt das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern im Schreiben vom 01. Juni 2021 fest, dass *der Gemeinde Börgerende-Rethwisch, gelegen im Tourismusschwerpunktraum, eine Sonderfunktion gemäß LEP M-V 2016, Programmsatz 4.1 (2) zukommt. Der Standort (Anm.: des geplanten Lebensmitteldiscounters) erfüllt die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP M-V 2016 gemäß Begründung zu Programmsatz 4.3.2 (3).*

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 eine Mischbaufläche M5 dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* in der 4. Änderung des Bebauungsplans mit einer Fläche von knapp 0,5 ha weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan nur in geringem Maß ab. Mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets für den Einzelhandel entspricht die bauliche Nutzung mit Ausnahme der Großflächigkeit den in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Da außerdem im Maßstab des Flächennutzungsplans von 1:10 000 keine kleinteilige Ausdifferenzierung möglich ist und Flächen die kleiner als 1 ha sind, in der Regel nicht dargestellt werden, sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit den Flächennutzungsplan in diesem Bereich anzupassen.

3. Planänderungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Planänderungsbereich das Mischgebiet MI3 festgesetzt. Die Fläche beträgt 6.939 m². In den textlichen Festsetzungen wurde für alle Mischgebiete innerhalb des Plangeltungsbereichs erklärt, dass Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Für die Größe von zulässigen Einzelhandelsbetrieben wurde die Verkaufsfläche auf zunächst max. 700 m² und mit der 3. Änderung des Bebauungsplans auf max. 800 m² beschränkt.

Der im Mischgebiet MI3 seit vielen Jahren angesiedelte Netto-Markendiscouter übernimmt die Grund- und Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die ansässige Bevölkerung und die steigende Zahl der Touristen.

Die Netto Marken-Discount AG & Co KG plant, das Bestandsgebäude zu erweitern und das Erscheinungsbild sowohl innen als auch außen zeitgemäß zu gestalten. Die geplanten Anbauten dienen vorwiegend als Lagerräume. Vorhandene Lagerräume werden zurückgebaut, die freiwerdenden Flächen künftig dem Verkaufsbereich zugeordnet. Damit ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.011 m² verbunden.

Einzelhandelsbetriebe sind, sofern sie nicht großflächig sind, in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten allgemein zulässig. Die angestrebte Verkaufsflächengröße überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit des Einzelhandels und ist damit bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, einen Teil des Mischgebiets als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* festzusetzen.

Die Fläche des künftigen Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* wird eine Größe von 4.990 m² haben. Auf Grund des eng begrenzten Flächenangebots innerhalb des festzusetzenden Sonstigen Sondergebiets ist mit der Entstehung von Einzelhandelsagglomeration nicht zu rechnen.

Mit der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.2 wird die textliche Festsetzung Nr. 2 neugefasst. Es erfolgt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.100 m². Unter Berücksichtigung der begrenzten Verkaufsfläche ist die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden kann.

Um sowohl dem raumordnerischen Ziel, das im Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP M-V formuliert ist und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereich an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind, als auch die angestrebte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern, trifft die Gemeinde eine entsprechende textliche Festsetzung. Laut LEP M-V Abb. 21 sind *nahversorgungsrelevante Kernsortimente* eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, so dass ein pauschaler Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten nicht zielführend ist. Zu den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Der zulässige Umfang des Sortiments im geplanten Sondergebiet *Einzelhandel* wird auf *nahversorgungsrelevante Kernsortimente* eingeschränkt.

Textliche Festsetzung:

1. Die textliche Festsetzung Nr.2 wird wie folgt neu gefasst:

Im Sonstigen Sondergebiet SO_{EH} gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² zulässig.

Es sind nur nahversorgungsrelevante Kernsortimente zulässig.

In der verbleibenden Mischgebietsfläche sind Bestandsgebäude vorhanden. Es handelt sich um ein Wohngebäude und eine kleine Gastronomie.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für alle Baugebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das entspricht der in § 17 Abs.1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Da eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, darf die tatsächliche Grundflächenzahl unter Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen etc. die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschreiten bis zu einem maximalen Wert von 0,8.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht der in § 17 Abs.1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete. Eine Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist nicht möglich, da die festgesetzte GRZ mit 0,8 bereits den dort genannten Höchstwert darstellt. An der tatsächlich zulässigen Versiegelung gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans ändert sich nichts.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firshöhen, die Geschossigkeit, Bauweise, Dachform und -neigung werden für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* aus den Festsetzungen für das Mischgebiet MI3 des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen. Die textliche Festsetzung Nr.14 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird entsprechend erweitert:

Textliche Festsetzung:

2. Die textliche Festsetzung Nr.14 wird folgendermaßen ergänzt:

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von mindestens 38 Grad, in den Baugebieten MI 3 und SO_{EH} von mindestens 22 Grad festgesetzt. Dächer sind mit Dachziegel/Dachpfannen in der Farbe Rot zu decken.

4. Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans wird für ein bereits bestehendes Baugebiet die Art der baulichen Nutzung geändert.

An der zulässigen Versiegelung ändert sich nichts, auch wenn die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 erhöht wird. Im Plangeltungsbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen etc. um bis zu 50% zulässig. Diese zulässige Überschreitung nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO gilt bis zu einem Höchstwert von 0,8 und greift für das Sonstige Sondergebiet nicht.

Im Planänderungsbereich ist Bebauung und Versiegelung bereits vorhanden. Mit Eingriffen im naturschutzfachlichen Sinne ist nicht zu rechnen.

Durch die Planänderung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zulässig sein.

5. Flächenbilanz

	rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.2 in der Fassung der 3. Änderung	4. Änderung des Bebauungsplans Nr.2
Mischgebiet MI 3	6.939 m ²	1.949 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO _{EH}	-- m ²	4.990 m ²