

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 12.04.2023 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	02.05.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	23.05.2023	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	06.06.2023	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 20.09.2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" beschlossen.

Nach den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die Erstellung der Entwurfsunterlagen unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Unsicherheiten bestehen nach wie vor in der Lösungsfindung der festgestellten Waldeigenschaft für das Areal des ehemaligen Bahndammes südlich des Geltungsbereiches. In Abhängigkeit der Entscheidung des Forstamtes inwieweit eine Waldumwandlung oder eine Reduzierung des Waldabstandes als Lösung favorisiert wird sind ggf. Änderungen in der Planzeichnung erforderlich.

Die Personen, die nach § 24 KV M-V dem Mitwirkungsverbot unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung

§ 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ wird in der vorliegenden Fassung vom April 2023 beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung vom April 2023 gebilligt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

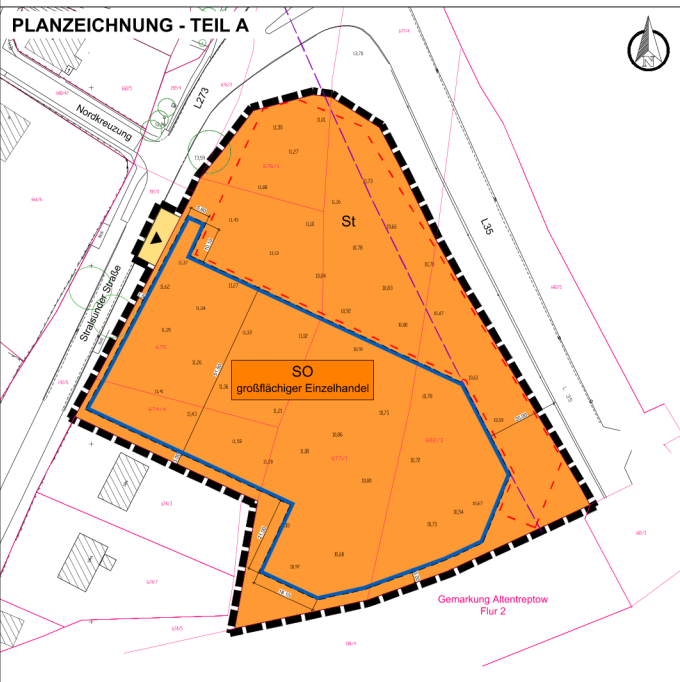
Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☒ nein ☐ ja	in Folgejahren: ☒ nein ☐ ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	☐ stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die gesamten Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Ein Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.			

Anlage/n

1	01 Bebauungsplan Stand April 2023 öffentlich
2	02 Vorhaben- und Erschließungsplan Stand April 2023 öffentlich
3	03_Begründung April 2023 öffentlich
4	04_Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens öffentlich
5	05_2022-12-05_Schalltechnische Untersuchung_EZH Altentreptow öffentlich
6	08_Umweltbericht B-Plan Verbrauchermarkt Altentreptow_02_04-2023 öffentlich

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er beläuft sich östlich der Stralsunder Straße und westlich der Landesstraße L 35 mit einer Größe von etwa 1,2 ha und die Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Das Sondergebot „größtfrüchtlige Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauVO der Unterbringung von Einzelhändlern- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind größtfrüchtlige Einzelhandelbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmeweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungenergie (Solaranlage) zulässig.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.

1.5 Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

SO sondergebiet **Sondergebiet** § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

13,72 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt

 Baugrenze

private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt

 Umgrenzung von Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	--	------------------

3.00 Bemaßung in Meter

— — Linie Anbauverbotszone § 31 StrWG-MV

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptow Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und öffentliche Auslegung am erfolgt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorstehenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Townsenkewell sowie auf der Internetseite des Amtes Treptower Townsenkewell <http://www.stadt-altentreprow.de>, nach § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Townsenkewell bekannt gemacht worden.

Altentreptow, den Siegel

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Altentreeow den Siegel Die Bürgermeisterin

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Altentreeow den Siegel Die Bürgermeisterin

5. Die Satzung des vorhabenbezogenen Baugebungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensteinkreis dem "Arbeitskurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 K-V-MV) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hinweisen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Altentwurf den Siegel Die Bürgermeisterin

- **Baugesetzbuch (BauBG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 1971 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 1971 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).
- **Kommunalarverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarverfassung - KV-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 15, 3.777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).
- **Landesbauordnung (LandesbauO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner, Uhlandstr. 15, 10623 Berlin vom Oktober 2022

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

The map shows the area around Altentreptow. Key features include the Törnemühle (Törnemühle) and the Geftungsbereich (Geftungsbereich). The map also shows the Altentreptow station and the Törnemühle dam. The map is a topographic map with contour lines and various geographical features.



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
"Sondergebiet REWE Stralsunder Straße"



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand April 2023

Maßstab 1 : 750



Bauliche Anlagen

- 1 REWE-Verbrauchermarkt
- 2 Rossmann-Drogeriefachmarkt
- 3 Werbepylon
- 4 Anlieferung
- 5 Versickerungsbecken
- 6 Verkehrsflächen
- 7 Parkstellflächen (122 Stpl.)
- 8 Gehwege
- 9 Trafo
- 10 Stützmauer auf 55 m ca. 120 cm hoch

Vorhabenbeschreibung

- 1 REWE-Verbrauchermarkt**
 - Bruttogrundfläche: 2.975 m²
 - Verkaufsfläche von 1.950 m²
 - Dach des Hauptbaukörpers: Flachdach mit 1,5% Gefälle
- 2 Rossmann-Drogeriefachmarkt**
 - Bruttogrundfläche: 933 m²
 - Verkaufsfläche 850 m²
- 3 Werbepylon**
 - beleuchteter, freistehender Werbepylon mit einer Höhe von 15,00 m
- 4 Anlieferung**
 - dient zur Anlieferung der Waren mit LKW
 - Anlieferungsrampe und Anlieferungsbereich mit ungefasten Betonsteinen befestigt
 - Anlieferungsbereich massiv als Mauerwerks- oder Stahlbetonkonstruktion
 - Fassadenoberfläche in Putz
- 5 Versickerungsbecken**
 - Entwässerung von Dach- und Parkplatzflächen
 - Versickerungsbecken mit 580 m²; ca. 0,60 m tief und
- 6 Verkehrsflächen**
 - Ein - und Ausfahrten mind. 10 m breit und trichterförmig nach außen geöffnet
 - Bordsteine abgesenkt
- 7 Parkstellflächen**
 - 122 Kundenparkplätze
 - Ungefaste Betonformsteine, Farbe Anthrazit
 - Stellplatzgröße mind. 3,00 m x 5,00 m
 - Zwei Behindertenparkplätze und mind. drei Eltern/Kind-Parkplätze in Eingangsnahe
 - Kundenparkplatz auf gleichem Niveau wie Verkaufsraum
- 8 Gehwege**
 - Gehwege werden abgesenkt ausgeführt
- 9 Trafo**
 - Anschluss erfolgt in Mittelspannung
- 10 Stützmauer**
 - Stützmauer auf 55 m ca. 120 cm hoch

Plangrundlage

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner, Uhlandstr. 15, 10623 Berlin vom Oktober 2022

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).



Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42

"Sondergebiet REWE Stralsunder Straße"

der Stadt Altentreptow

Stand April 2023



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“



Begründung – Entwurf, April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Plangrundlagen.....	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
4. PLANUNGSGEHALT	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
4.5 Verkehrskonzept.....	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
5.1 Umweltprüfung.....	15
5.2 Immissionsschutz.....	16
5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
5.4 Gewässer.....	17
5.5 Telekommunikation	17
5.6 Abfallrecht	17
5.7 Brandschutz.....	19
5.8 Denkmalschutz.....	20
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
ANLAGEN	

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit bis zu 1.950 m² Verkaufsfläche ab. Ergänzt wird der Vorhabenstandort durch die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Bis zu 122 Kundenparkplätze und eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Stralsunder Straße runden das Entwicklungskonzept ab. Der Gesetzgeber fordert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 800 m² die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vernehmen mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte entsprechend, ist Altentreptow die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Altentreptow als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Gemäß dem Antrag vom 14.07.2022 liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass durch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

2.2 Plangrundlagen

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner Architekten, Uhlandstr. 15,

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow und umfasst eine derzeit als Grünland bewirtschaftete Freifläche.

Der Vorhabenstandort wird im Nordosten durch die Landesstraße L35, im Westen durch die Stralsunder Straße (Landesstraße L273) und im Süden durch Gehölzstrukturen begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Stralsunder Straße über eine bestehende Zufahrt.

Der Planungsraum grenzt im Südwesten an Wohnbebauungen. Darüber hinaus erstreckt sich westlich der Stralsunder Straße die Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung „Nordkreuzung“. Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Südöstlich des Planungsraumes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes. Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich östlich in ca. 160 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 9,0 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarrer See“ zu bezeichnen.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum ausgehend der Stralsunder Straße (Dr. Lademann & Partner)

3.2 Übergeordnete Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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.

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

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

Der Programmsatz LEP 4.1 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z und RREP MS 4.3.2.(1) (Z)).

Die Stadt Altentreptow ist gemäß des RREP MS als **Grundzentrum** ausgewiesen.

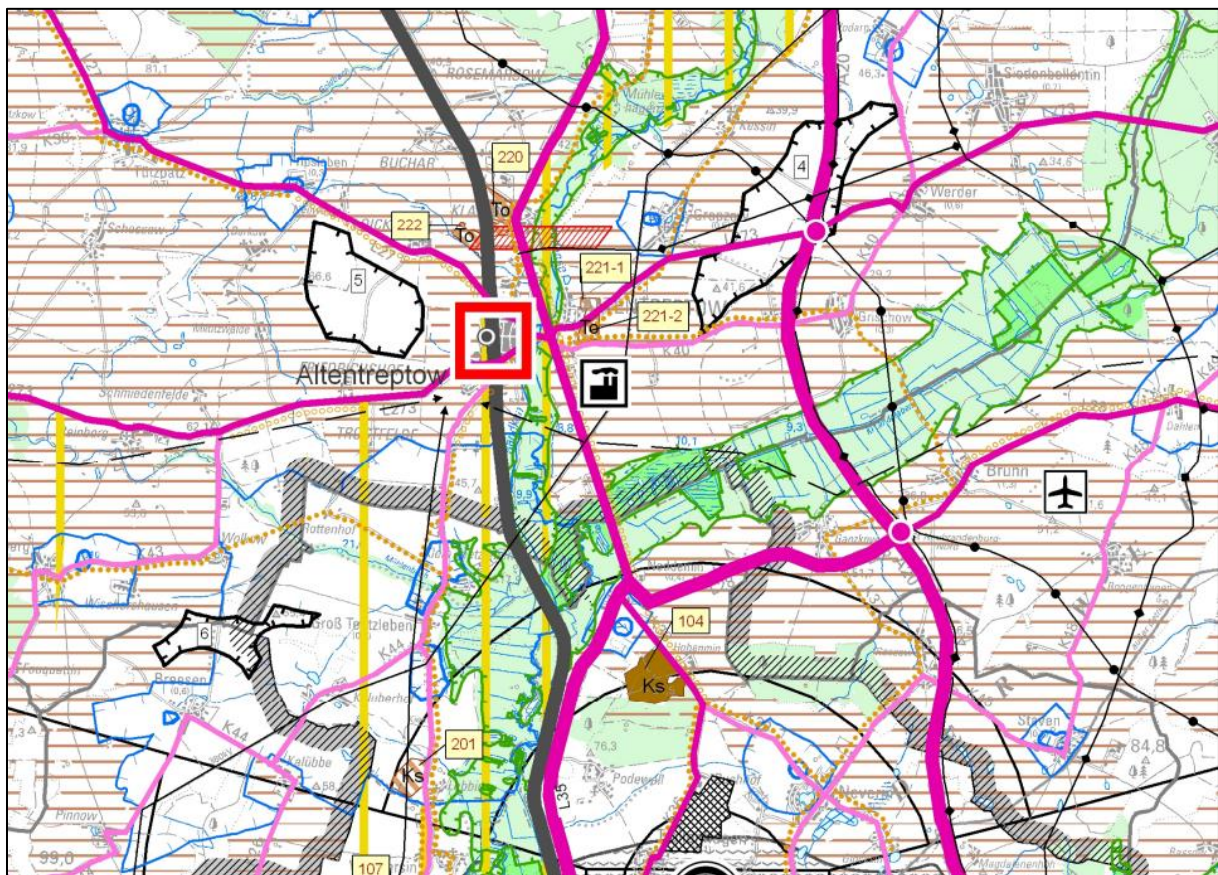


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MS

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 nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z und RREP MS 4.3.2.(2) (Z)).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] (Z) und RREP MS 4.3.2. (3) (Z)).

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] Z)

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z und RREP MS 4.3.2 (5) (Z)).

*Die Stadt Altentreptow verfügt gegenwärtig nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche planerisch definiert sind. Auch im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen konnte innerhalb von Altentreptow kein Standortbereich ausgemacht werden, der den Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereich vollständig entspricht. Hinsichtlich der siedlungsstrukturell-integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht. Da der Ortskern von Altentreptow aber äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet ist, sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können. **Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Ortskerns ist insofern aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.**¹*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 14.12.2022 mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

¹ Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner): S. 79

Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Darstellung als Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow eingeleitet.



Abbildung 3: Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich vorliegend um einen idealen Standort. Begründet wird dies zum einen durch die gute Erreichbarkeit. Der Planungsraum ist durch die Nähe zur Wohnsiedlung „Nordkreuzung“ und durch die gute Anbindung an das Zentrum fußläufig erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stralsunder Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Der Vorhabenstandort ist damit auch mit dem ÖPNV zu erreichen.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort direkt an der Landesstraße L35 und der Stralsunder Straße (L273), welche zwei inner- und überörtliche bedeutsame Verkehrsachsen darstellen. Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Vorhabenstandort also sowohl für die Verbraucher aus Altentreptow als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen. Zudem bietet sich damit für den peripheren Verkehr eine gute Einsehbarkeit auf den Vorhabenstandort.

Aus städtebaulichen Gesichtsründen ist der Planungsraum zum anderen zu präferieren, da sich dieser deutlich von der umgebenden Bebauung absetzt. Es handelt sich vorliegend um einen isolierten Standort aufgrund der nördlichen und östlichen Begrenzung durch die Landesstraßen und die südliche Eingrenzung durch eine dichte Baumreihe. Daraus resultieren keine besonderen Vorschriften an die bauliche Gestaltung der Baukörper.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist zum einen die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m² und sowie zum anderen die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 850 m² im Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Verbrauchermarktes auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an dem derzeitigen Standort nicht möglich. Die Großflächigkeit dieser geplanten Einzelhandelsbetriebe erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Beide Märkte sind so konzipiert, dass sie mit Ihrer Grundfläche, der Kubatur und dem optischen Erscheinungsbild den Planungsraum nicht überfrachten. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Damit kann eine optimale Ausnutzbarkeit des Vorhabenstandortes gewährleistet werden.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	11.892 m ²
Sondergebiet	11.802 m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,8	9.442 m ²

Das Dach soll mit einer Photovoltaikanlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden.

Die Höhenfestsetzungssystematik beinhaltet ein schlüssiges Konzept zur Vermeidung unnötiger oder gar störender Höhenentwicklungen innerhalb des Planungsraumes. Die vorhandene Geländehöhe beträgt im Mittel 11,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Die geplanten Verbrauchermärkte werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Werbepylons vorgesehen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auf eine maximale Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Auf die Regelung von Vollgeschossen wird zugunsten konkreter Höhenfestsetzungen verzichtet. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.
4. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.
5. Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
6. Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Altentreptow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Hierzu bietet § 86 LBauO M-V die Grundlage.

Aufgrund der isolierten Lage sind aus der Umgebung heraus sind grundsätzlich keine Vorgaben für örtliche Bauvorschriften erforderlich. Jedoch ist zur optimalen Ausnutzbarkeit der geplanten Solaranlage ein Flachdach mit 0° bis 5° für den Baukörper vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

4.5 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der direkt westlich verlaufenden Stralsunder Straße (Landesstraße L 273).

Die Landesstraße L 273 (Stralsunder Straße) hat bis zur Einmündung an die Landesstraße L 35 den straßenrechtlichen Charakter einer Ortsdurchfahrt. Die Landesstraße L 35 hat im Bereich angrenzend des Planungsraumes keine Ortsdurchfahrt. Hier gilt die Anbauverbotszone gemäß § 31 StrWG M-V von 20 m ab Fahrbahnkante. Das Planungskonzept sieht in diesem Bereich die Errichtung von Stellplätzen vor. Hochbauten werden in der Anbauverbotszone nicht errichtet.

Durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erfolgte eine **Verkehrstechnische Untersuchung** für die Ansiedlung eines Rewe- & Drogerie-Marktes in Altentreptow.

„Im Zuge der Bestandsanalyse wurde die vorhandene Erschließungsqualität des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) untersucht. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die angrenzende Bushaltstelle Altentreptow Nord gegeben.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr durch die vorhandenen und geplanten Infrastrukturen (u.a. Geh- und Radwege, Anzahl und Lage an Abstellmöglichkeiten) sind zukünftig grundsätzlich gesichert. Für eine Optimierung der Erschließungsqualität für den Fußverkehr ist über Querungshilfen (z.B. Fußgängerüberweg) an der Stralsunder Straße nachzudenken.

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 20.10.2022 im Zeitraum von 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt L 35 / Stralsunder Straße durchgeführt. Der Verkehr wird getrennt nach Personenkraftwagen einschließlich Lieferwagen und Krafträdern (Pkw/Lfw/Krad), Lastkraftwagen (Lkw) und Bussen (Bus) erfasst. Die Auswertung der Erhebung ergab die Zeiträume der Spitzenstunden am Vormittag zwischen 06:15 - 07:15 Uhr und am Nachmittag zwischen 15:45 - 16:45 Uhr.

Zusätzlich erfolgten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung Verkehrserhebungen über 24 Stunden zwischen 00:00 bis 24:00 Uhr an den Querschnitten »L 35« und »Stralsunder Straße«. Unter Berücksichtigung der aktuellen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) wurden hier die Fahrzeugklassen Pkw+Lfw, Krad, Lkw ohne Anhänger (Lkw 1), Lkw mit Anhänger (Lkw 2) und Busse erfasst.

Nach der Verkehrsaufkommensermittlung werden unter Berücksichtigung eines Maximalansatzes durch das geplante Bauvorhaben des Rewe- und Rossmann-Markts 2.316 Kfz-Fahrten am Tag zusätzlich erzeugt. Hierbei teilt sich das Aufkommen zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehr, also Verkehren, die das Plangebiet verlassen bzw. zum Plangebiet fahren.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung am Knotenpunkt L35 / Stralsunder Straße ergibt im Bestand für das vorherrschende Signalprogramm grundsätzlich einen leistungsfähigen Verkehrszustand. Für alle Verkehrsströme wurden zu den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag stabile Zustände ermittelt. Unter Berücksichtigung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens, welches durch das Vorhaben induziert wird, kann auch im maßgebenden Analyse-Planfall ein stabiler Verkehrszustand zu den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag nachgewiesen werden. Ebenso sind an der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt des Marktes keine Defizite zu erwarten.

Aus verkehrstechnischer Sicht hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Qualität des Verkehrsablaufs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und auf den Knotenpunkt L35 / Stralsunder Straße. Die Erschließung des Gebiets wird für den Kfz-Verkehr gewährleistet.“²

² Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH): S. 25-26

5. Auswirkung der Planung

5.1 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 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff 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 großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für den Planungsraum erfolgt die faunistische Kartierung durch einen Fachgutachter. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Umweltbericht ein,

5.2 Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich direkt südlich des Planungsraumes betriebsfremde Wohnnutzungen.

Durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erfolgte zum o.g. Vorhaben eine Schalltechnische Untersuchung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Als Schallquellen kamen der Kundenparkplatz, die Einkaufswagenboxen, alle Schallquellen im Zusammenhang mit der Anlieferung sowie der technischen Gebäudeausrüstung zum Ansatz.

Unter Berücksichtigung der Emissionsansätze hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Zudem ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Mit dem zugrunde gelegten Betriebskonzept ist die geplante Errichtung des REWE- und des Rossmann-Marktes in Altentreptow somit schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.³

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Abwasseranlagen

Die Entwässerungsanlage innerhalb und außerhalb der Gebäude wird auf Grundlage der DIN EN 12056 und der DIN 1986 Teil 100 geplant und ausgeführt.

Die Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH teilte mit Stellungnahme vom 02.12.2022 mit, dass vor dem geplanten Baugrundstück eine Ver- und Entsorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow verlaufen. Das geplante Gebäude ist an die Trinkversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Versorgung und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung festgelegt.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird grundsätzlich in Sammel- und Fallleitungen in Vorwandinstallation, Schächten oder unter der Bodenplatte als Grundleitung abgeführt.

³ Schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft): S. 16

Wasserversorgungsanlagen

Eine Be- und Entwässerung aus den öffentlichen Netzen, Druckniveau > 3,5 bar ist erforderlich. Die Trinkwasserinstallation erfolgt gemäß DIN 1988.

5.4 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Planungsraum.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

5.5 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Planungsraum erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

5.6 Abfallrecht

Die Planung der Abfallentsorgung ist mit dem lokalen Entsorger abzustimmen. Für die Abfallentsorgung wird ein überdachter und rundum eingehauster Sammelplatz für Müllbehälter hergestellt. Die Abmessungen betragen mindestens 4,70 m x 1,60 m. Die Fläche wird schwellenlos ausgeführt und die Zugänge sind verschließbar.

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. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 27.02.2023 mit, dass grundsätzliche bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel nicht entgegenstehen. Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten

Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.7 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 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend wird die Löschwasserversorgung über die Unterflurhydranten in der Stralsunder Straße (L 273) sichergestellt.

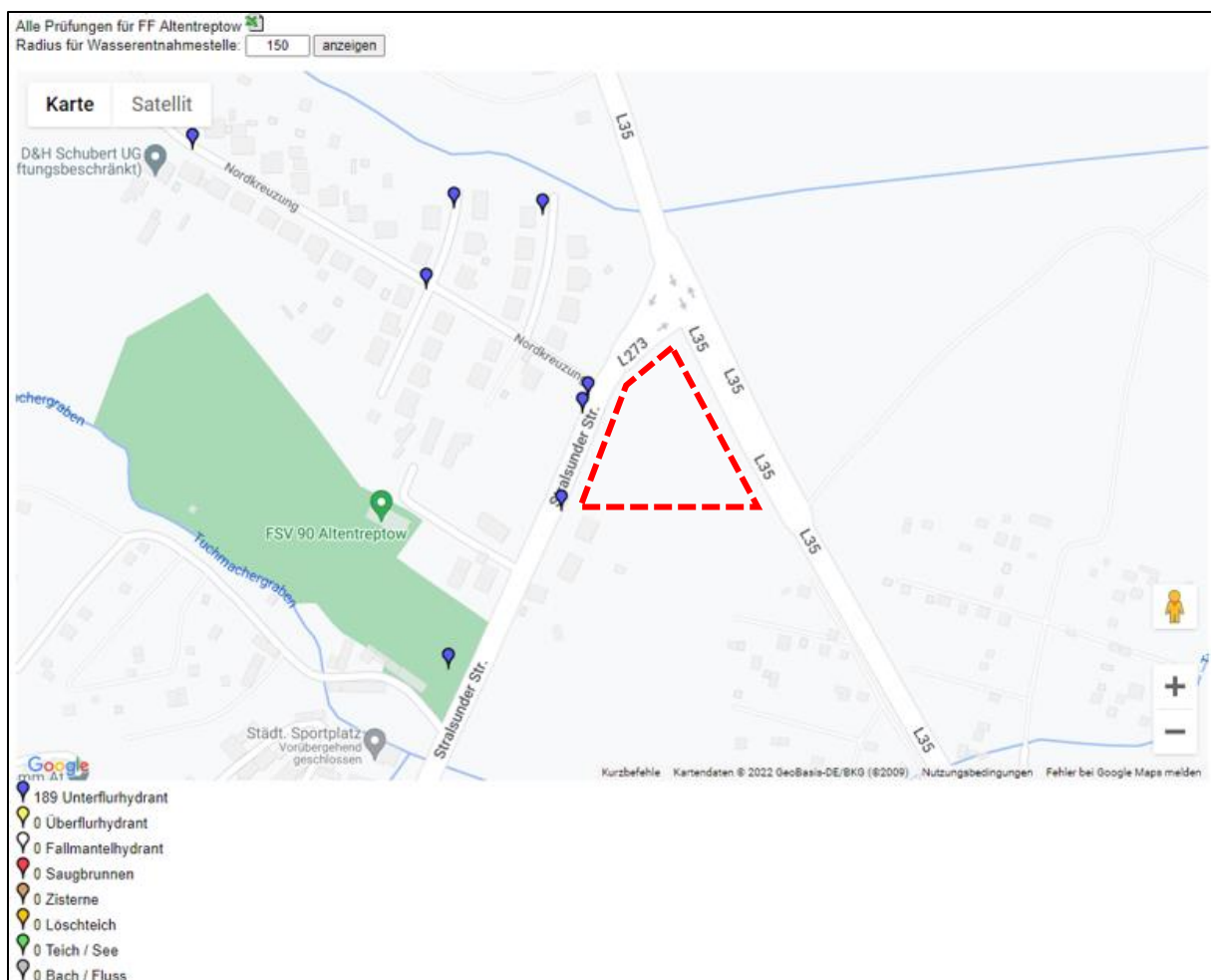


Abbildung 4: Lage der Unterflurhydranten (Planungsraum rot markiert)

5.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmal

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

.

Anlagen

- Anlage 1 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens
(*Dr. Lademann & Partner vom 28.10.2022*)
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft vom
05.12.2022*)
- Anlage 3 Verkehrstechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft
vom 16.12.2022*)
- Anlage 4 Umweltbericht (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)
- Anlage 5 Artenschutzfachbeitrag (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Stadt Altentreptow als Standort für einen Nahversorgungsverbund

Verträglichkeitsgutachten zu den
Auswirkungen eines
Einzelhandelsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH
Hamburg, 21.11.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Stadt Altentreptow als Standort für einen Nahversorgungsverbund

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 22DLP3291

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH

Industriering 10a

49393 Lohne

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	13
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	13
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	15
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	18
4.1	Methodische Vorbemerkungen	18
4.2	Wettbewerb im Raum	19
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	21
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	23
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	25
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	25
5.2	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	33
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	36
5.3.1	Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets	37
5.3.2	Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	38
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	43

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	43
6.2	Wirkungsprognose	48
6.2.1	Vorbemerkungen	48
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	50
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	53
7	Bewertung des Vorhabens	57
7.1	Zu den Bewertungskriterien	57
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	58
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	61
7.3.1	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	62
7.3.2	Gesundheits- und Pflegeartikel	69
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	73
8	Fazit	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Mündungsbereich Stralsunder Straße/L 35 unmittelbar nördlich des Planareals	5
Abbildung 3: Die westlich am Planareal vorbeiführende Stralsunder Straße (Blick stadteinwärts)	6
Abbildung 4: Bushaltepunkt „Altentreptow Nord“ unmittelbar westlich des Planareals	7
Abbildung 5: Das Wohngebiet „Nordkreuzung“ unmittelbar westlich des Planstandorts	8
Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung	9
Abbildung 7: Lage im Raum	13
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	19
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	22
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet	28
Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt an der Fritz-Reuter-Straße	30
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße	30
Abbildung 13: Netto -Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße	31
Abbildung 14: Rewe-Supermarkt am Nahversorgungsstandort Grüner Gang 10 (Altstandort)	31
Abbildung 15: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungsstandort Grüner Gang	31
Abbildung 16: Rossmann-Drogeriemarkt (Marktplatz-Center) und dm-Drogeriemarkt (Marien-Carrée) in der Neubrandenburger Innenstadt	38
Abbildung 17: Eingang des Lindetal-Centers und dort ansässiger Rossmann-Drogeriemarkt	39
Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Straußstraße in Neubrandenburg	41
Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Wollweberstraße 5 im ZVB Innenstadt Demmin	42
Abbildung 20: EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (links) und Rossmann in Jarmen (rechts)	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	11
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	15
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	23
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	24
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	27
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	34
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)	35
Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	44
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung	45
Tabelle 11: Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (künftig)	47
Tabelle 12: Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz	48
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	52
Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	53
Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	55
Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	56

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der mecklenburg-vorpommerischen Kleinstadt Altentreptow (LK Mecklenburgische Seenplatte) besteht auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück im nördlichen Kernstadtgebiet die Planung zur **Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandorts**. Konkret sollen auf dem verkehrsgünstig an der Ecke Stralsunder Straße/L 35 gelegenen Areal die beiden folgenden, in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm.

Insgesamt beläuft sich die am Standort zu realisierende Verkaufsfläche somit auf etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, ist in Altentreptow bereits heute ein Rewe-Markt (Grüner Gang 10) mit einer Verkaufsfläche von etwa 750 qm ansässig. Dieser Markt soll auf das Vorhabenareal verlagert und dort mit wesentlich erweiterter Verkaufsfläche und somit an die modernen Marktstandards angepasst neu errichtet werden. Insofern handelt es sich bei dieser Vorhabenkomponente grundsätzlich nicht um eine vollständige Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Neuaufstellung eines bereits in Altentreptow ansässigen Einzelhandelsbetriebs.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in die bestehende Immobilie am derzeitigen Rewe-Standort ein **Nahkauf-Supermarkt** (Vertriebslinie der Rewe Group) einziehen soll, womit der Standort einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden wird. Das Vorhaben kann im Sinne des Baurechts insofern nicht als Erweiterungsvorhaben angesehen werden. Der Rewe-Verbrauchermarkt muss ebenfalls als **vollständige Neuansiedlung** in die Prüfung eingestellt werden.

Derzeit besteht für das Vorhabenareal kein Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden, welcher als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzen wird. In diesem Zusammenhang sollen im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen ermittelt und bewertet werden. Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, war darüber hinaus zu prüfen, ob das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter

besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern zu prüfen. Prüfungsmaßstab sind damit § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011.

1.2 Vorgehensweise

Um die Aufgabenstellung progressiv bearbeiten zu können, wurde folgendes Untersuchungs- und Analysekonzept angewandt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Altentreptow (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) und qualitative (Betriebstypenstruktur, räumliche Verteilung des Angebots) Bewertung der Versorgungssituation in Altentreptow;
- Identifikation ggf. vorhandener zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes; dabei war besonders zu berücksichtigen, dass der derzeitige Rewe-Standort künftig wieder einer nahversorgungsrelevanten Nutzung (Nahkauf-Supermarkt) zugeführt werden soll;
- absatzwirtschaftliche, sortimentsspezifische Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung; Wirkungsprognosen sind dabei für die folgenden Sortimente durchzuführen:

- Nahrungs- und Genussmittel¹
- Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel²
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern. Hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wird das Vorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß des Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (u.a. Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot) sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte 2011 bewertet.³

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, sind eine Reihe von **Pri-mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**⁴ der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

¹ Inkl. Tiernahrung und Getränke.

² Inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf

³ Ein politisch beschlossenes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dessen zentrale Zielstellungen im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen wären, liegt für die Stadt Altentreptow aktuell nicht vor.

⁴ Die Bestandserhebungen erfolgen mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Das Vorhabenareal befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow und umfasst mehrere gegenwärtig brach liegende und begrünte Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,2 Hektar. Das annähernd dreieckförmige Gesamtgrundstück wird in seiner räumlichen Ausdehnung von der Stralsunder Straße im Westen, der Landesstraße 135 im Osten sowie einem ehem. Bahndamm im Süden begrenzt. Zudem befinden sich straßenbegleitend entlang der Stralsunder Straße mehrere kleine Gebäude, die nicht mehr zum Vorhabenareal zählen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Da unmittelbar nördlich des Planareals mit der Landesstraße 35 und der Stralsunder Straße (L 273) zwei inner- sowie überörtlich bedeutsame Verkehrsachsen aufeinandertreffen, **befindet sich der Vorhabenstandort an einem örtlichen Verkehrsknotenpunkt und weist somit eine hervorragende verkehrliche Anbindung auf.** Die L 35 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Altentreptow und führt dabei östlich am Hauptsiedlungsgebiet vorbei, womit ihr innerhalb Altentreptows gewissermaßen eine Funktion als Kernstadtumfahrung zukommt. In weiten Teilen parallel zur BAB 20 verlaufend zählt die L 35 als Bindeglied der Städte Jarmen (nördlich von Altentreptow), Altentreptow und Neubrandenburg (südlich von Altentreptow) zudem zu den bedeutendsten Verkehrsachsen der ländlich geprägten Region⁵.



Abbildung 2: Mündungsbereich Stralsunder Straße/L 35 unmittelbar nördlich des Planareals

Im Bereich des Einzelhandels- und Gewerbestandorts an der Fritz-Reuter-Straße (u.a. Lidl) kreuzt sich die L 35 mit der L 273 (Fritz-Peters-Straße), welche aus östlicher Richtung nach Altentreptow führt und an der Anschlussstelle „Altentreptow“ eine Anbindung an die BAB 20 herstellt. Östlich der Autobahntrasse erschließt die L 273 zudem das östliche Umland von Altentreptow, womit auch die dort lebenden Verbraucher sehr gut an das Stadtgebiet sowie an den Vorhabenstandort angebunden sind.

Die Stralsunder Straße, welche als L 273 geführt wird, nördlich des Planstandorts in die L 35 mündet und künftig die gemeinsame Stellplatzanlage der beiden geplanten Märkte erschließen soll, verbindet das Vorhabenareal unmittelbar mit den zentralen

⁵ Als ehemaliger Bestandteil der B 96 war die L 35 in der Vergangenheit sogar von überregionaler Verkehrsbedeutung. Erst mit der Fertigstellung der BAB 20 im Jahr 2005 und der darauffolgenden Herabstufung des damaligen Abschnitts der B 96 zwischen Neubrandenburg und Greifswald zur Landesstraße 35 hat die Verkehrsfrequenz im überregionalen Kontext spürbar abgenommen. Ihre Bedeutung als regional bedeutsame Verkehrs- und Pendlerachse hat die L 35 jedoch beibehalten.

Siedlungsgebieten der Stadt Altentreptow. Als verkehrsreichere Sammelstraßen nehmen die Stralsunder Straße sowie die aus dieser hervorgehenden Straßen (u.a. Poststraße) den Verkehr aus den örtlichen Wohngebieten auf. Der Vorhabenstandort ist damit aus dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow gut zu erreichen. Zudem trifft die Stralsunder Straße/L 273 an mehreren Stellen (u.a. an der Kreuzung Demminer Straße/Karl-Liebnecht-Straße) mit der L 27 aufeinander, welche u.a. das westliche Altentreptower Umland durchquert.



Abbildung 3: Die westlich am Planareal vorbeiführende Stralsunder Straße (Blick stadteinwärts)

Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Vorhabenstandort also sowohl für die Verbraucher aus Altentreptow als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen, womit er sich für die Ansiedlung von grundzentralen Versorgungsstrukturen (u.a. Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Kernsortimenten) besonders gut eignet.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals schließt grundsätzlich auch den **ÖPNV** mit ein. Mit der Haltestelle „Altentreptow Nord“ befindet sich direkt am Vorhabenstandort ein Bushaltepunkt, welcher von den Buslinien 104, 105, 111 und 300 bedient wird. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass die Bushaltestelle in erster Linie dem Schülertransfer dient, weshalb die Taktfrequenz in den Morgenstunden und am frühen Nachmittag am höchsten ausfällt. Außerhalb dieser Zeiten ist der Fahrplankontakt deutlich ausgedünnt bzw. sind zahlreiche Fahrten als Rufbusse organisiert und stehen somit nur nach telefonischer Voranmeldung zur Verfügung. Wenngleich der ÖPNV als Transportalternative zum neu entstehenden Einkaufsstandort somit eine eher untergeordnete Rolle spielen dürfte, ist eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Abbildung 4: Bushaltepunkt „Altentreptow Nord“ unmittelbar westlich des Planareals

Das **Standortumfeld** kennzeichnet sich aufgrund der Lage des Planstandorts am nördlichen Rand des Altentreptower Kernstadtgebiets durch überwiegend randstädtische Strukturen mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil:

- **Nördlich** des Mündungsbereichs Stralsunder Straße/L35 erstrecken sich zunächst landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, ehe sich etwa 600 Meter nördlich des Planareals die dörflichen Siedlungsstrukturen des Altentreptower Ortsteils Klatzow anschließen.
- Weitläufige landwirtschaftlich genutzte Areale sind auch **östlich** der L 35 verortet, wobei diese vom Flussverlauf der Tollense durchzogen werden. Diese fließt in Nord-Süd-Richtung durch Altentreptow und stellt in Teilen der Kernstadt eine naturräumliche Barriere dar.
- Neben zwei kleineren Wohnimmobilien, einer sich beiderseits der L 35 erstreckenden Kleingartenanlage und einem Reiterhof befinden sich auch **südlich** des Planareals Freiflächen.
- **Westlich** des Planareals bzw. der Stralsunder Straße befindet sich eine kleine Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung (Nordkreuzung). Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Weiterhin befinden sich westlich bzw. südwestlich des Planstandorts die Sportanlage des FSV 90 Altentreptow, eine Kleingartenanlage sowie weitere und ebenfalls noch fußläufig an den Vorhabenstandort angebundene Wohnstrukturen (St. Georg). Das Vorhaben wird somit, wenn auch in begrenztem Maße, zu einer Verbesserung der fußläufigen Grundversorgung im Kernstadtgebiet von Altentreptow beitragen können.



Abbildung 5: Das Wohngebiet „Nordkreuzung“ unmittelbar westlich des Planstandorts

Der **Rewe-Bestandsstandort** befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow unmittelbar westlich der Tollense. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den verdichteten Wohnstrukturen der Altentreptower Kernstadt bildet der Rewe-Markt im Verbund mit dem direkt benachbarten Aldi-Discounter einen wichtigen Nahversorgungsstandort. Um diesen wohngebietsnahen Grundversorgungsstandort langfristig zu sichern, hat sich die Firma Rewe dazu bereit erklärt, an ihrem derzeitigen Standort künftig einen Nahkauf-Supermarkt zu betreiben. Damit wird den im verdichteten Bereich der Kernstadt lebenden Verbrauchern auch künftig ein umfassendes Grundversorgungsangebot in unmittelbarer Wohnortnähe zur Verfügung stehen.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **angestrebte Entwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts** im nördlichen Kernstadtgebiet der mecklenburg-vorpommerischen Kleinstadt Altentreptow. Konkret ist die Realisierung eines Verbundstandorts zweier Fachmarktanbieter vorgesehen, wobei auf dem derzeit noch unbebauten und verkehrsgünstig gelegenen Vorhabengrundstück die beiden folgenden Formate angesiedelt werden sollen:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm

Die am Vorhabenstandort zu realisierende Verkaufsfläche beläuft sich somit auf insgesamt etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, betreibt die Firma Rewe bereits seit geraumer Zeit einen

Supermarkt in Altentreptow. Dieser befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet (Grüner Gang 10) und verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 750 qm. Da sich dem nicht mehr zeitgemäß aufgestellten Rewe-Markt an seinem Bestandsstandort keine Entwicklungsperspektive eröffnet, soll er im Zuge der Vorhabenrealisierung an den Planstandort verlagert und dort an die modernen Marktstandards angepasst werden.⁶

Wie die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, sollen die beiden Märkte innerhalb einer zusammenhängenden Immobilie im südlichen Bereich des Vorhabenareals angeordnet werden, wohingegen die über die Stralsunder Straße erschließbare Stellplatzanlage mit etwa 120 Parkplätzen den nördlichen Teil des Areals belegen wird.

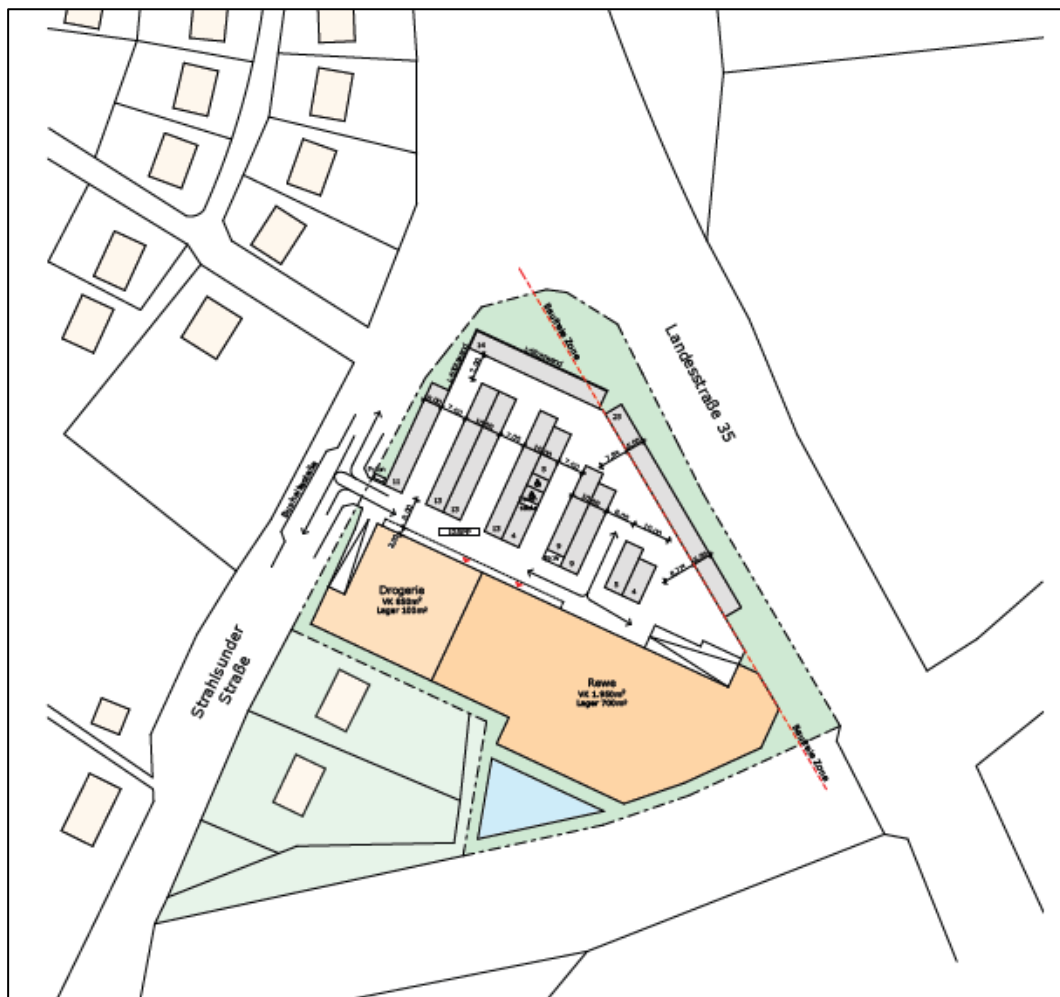


Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung⁷

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ist die angestrebte Neuaufstellung und Erweiterung des Rewe-Markts absolut nachvollziehbar, da dieser mit einer Verkaufsfläche von etwa 750 qm deutlich zu klein dimensioniert ist, um den Anforderungen an

⁶ Der Vorhabenträger hat die Machbarkeit mehrerer Standorte innerhalb von Altentreptow geprüft, wobei sich herausgestellt hat, dass sich das avisierte Projekt in der beabsichtigten Größenordnung an keinem dieser Standorte realisieren lässt.

⁷ Quelle: VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH; Bauer & Partner Architekten 2022

moderne Vollversorger gerecht zu werden. Die Super- und Verbrauchermärkte werden durch die zunehmende Ausdehnung der Verkaufsfläche bei Discountformaten⁸ einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt und benötigen heutzutage Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.000 qm, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁹
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Während der Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, bietet der Drogeriefachmarkt im Kern Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel an. Damit stellen die am Vorhabenstandort anzusiedelnden Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food ohne Drogeriewaren) wird bei Märkten in dieser Größenordnung erfahrungsgemäß zwischen 10 und 20 % (insgesamt rd. 365 qm) liegen. Während für den Rewe-Verbrauchermarkt angesichts seiner beträchtlichen Größendimensionierung ein Randsortimentsanteil von 10 % angenommen wird, kann für den ebenfalls geplanten Rossmann-Drogeriemarkt

⁸ Moderne Lebensmitteldiscounter (insbesondere die Formate Aldi und Lidl) realisieren mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm.

⁹ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

ein betriebsformen- bzw. betriebslinientypischer Randsortimentsanteil von 20 %¹⁰ unterstellt werden. Zudem bieten Drogeriemärkte regelmäßig in signifikantem Umfang auch Nahrungs- und Genussmittel an (v.a. im Biosegment), wobei deren Anteil für die Verträglichkeitsprüfung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche geschätzt wird.

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	1.645
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	1.560
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	85
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	790
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	595
Aperiodischer Bedarf	365
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	170
Gesamt	2.800

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits beschrieben, soll die derzeit von einem Rewe-Supermarkt genutzte Immobilie (Grüner Gang 10) künftig durch einen Nahkauf-Supermarkt nachbelegt werden. Da der Standort also einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung in gleicher Größendimensionierung zugeführt werden wird, **muss entsprechend auch die geplante Rewe-Verlagerung als vollständige Neuansiedlung betrachtet werden** und ist im Rahmen der Wirkungsprognose auch als solche zu behandeln¹¹. In Bezug auf diese Vorhabenkomponente ist somit ebenfalls die gesamte für den Rewe-Markt geplante Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.850 qm in die Prüfung einzustellen. Der vorhabeninduzierte und somit prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs im Stadtgebiet von Altentreptow beläuft sich somit auf insgesamt rd. 2.800 qm.

Zwar besteht für das Vorhabenareal kein rechtskräftiger Bebauungsplan, jedoch ist dieses gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Damit die Umsetzung des Vorhabens auf den

¹⁰ Rossmann-Drogeriefachmärkte bieten typischerweise v.a. in ländlich geprägten Räumen, wo die Angebotsdichte im aperiodischen Einzelhandel verhältnismäßig gering ausgeprägt ist, auf größeren Teilen ihrer Verkaufsfläche aperiodische Sortimente an. Hierzu zählen u.a. Spiel- und Schreibwaren.

¹¹ Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der am Rewe-Altstandort zu etablierende Nahkauf-Supermarkt eine geringere Flächenleistung erzielen wird, als es der derzeit noch an diesem Standort ansässige Rewe-Markt aktuell tut. Ein Teil des am derzeitigen Rewe-Standort gebundenen Umsatzes wird von dem Vorhaben „mitgenommen“ werden, was im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wirkungsmildernd zu berücksichtigen war.

Weg gebracht werden kann, muss im ersten Schritt also eine Änderung des Flächennutzungsplan erfolgen. Erst im zweiten Schritt kann die für die Realisierung des Vorhabens vorgesehene **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** in Angriff genommen werden. Das Vorhaben ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 zu beurteilen.

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow ist auf einem derzeit brach liegenden und verkehrsgünstig gelegenen Areal die Neuentwicklung eines Nahversorgungsstandorts geplant. Konkret sollen am Vorhabenstandort ein moderner Rewe-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.950 qm sowie ein Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 qm angesiedelt werden. Die Firma Rewe betreibt in Altentreptow bereits heute einen Supermarkt, welcher auf das Vorhabenareal verlagert werden soll. Die derzeit von Rewe genutzte Immobilie soll künftig aber von einem Nahkauf-Supermarkt belegt und somit einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden, weshalb das Vorhaben als vollständige Neuansiedlung in die Verträglichkeitsprüfung einzustellen ist.

Die Vorhabenrealisierung soll im Wege der Bauleitplanung und über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erfolgen, weshalb auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern zu beachten sind.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die rd. 15 km nördlich von Neubrandenburg gelegene und in das Tollensetal eingebettete **Kleinstadt Altentreptow** befindet sich im Nordosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist Sitz des Amts Treptower Tollensewinkel. Neben der Kernstadt umfasst das Stadtgebiet von Altentreptow die sieben Ortsteile Buchar, Friedrichshof, Klatzow, Loickenzin, Rosemarsow, Thalberg und Trostfelde, welche sich relativ dispers um die Kernstadt verteilen, dörflich geprägt und dünn besiedelt sind.



Abbildung 7: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Altentreptow wird über zahlreiche Landesstraßen gesichert. Diese führen von Altentreptow aus sternförmig in das ländlich geprägte

Umland. Hervorzuheben ist einerseits die L 35, welche weitgehend parallel zur BAB 20 verläuft und das Stadtgebiet von Altentreptow als eine der dortigen Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die L 35 erschließt aber nicht nur das unmittelbare nördliche und südliche Altentreptower Umland, sondern stellt zugleich eine Verbindungsachse der Städte Greifswald, Jarmen, Altentreptow und Neubrandenburg dar. Aufgrund ihrer großen regionalen (und einst auch überregionalen Bedeutung) wurde die L 35 bis zur Fertigstellung der BAB 20 im Jahr 2005 als Bundesstraße geführt. Die Bevölkerung von Altentreptow ist somit sehr gut an das nächstgelegene Oberzentrum Neubrandenburg angebunden, wo die L 35 in die B 104 bzw. den Neubrandenburger Ring mündet.

Von übergeordneter Bedeutung ist zudem die L 273. Dies gilt einerseits deshalb, weil sie östlich von Altentreptow eine Anbindung an die v.a. für den Ostseetourismus bedeutsame BAB 20 (Anschlussstelle „Altentreptow“) herstellt und somit für eine leistungsfähige überregionale Anbindung der Stadt Altentreptow sorgt. Andererseits erschließt die L 273, wie auch die ebenfalls durch Altentreptow verlaufende L 27, große Teile des Umlands, wobei sie in Richtung Westen nach Stavenhagen und in Richtung Osten nach Friedland führt. **Insgesamt kann der Stadt Altentreptow somit eine sehr gute regionale sowie überregionale verkehrliche Anbindung attestiert werden.**

Bezüglich des ÖPNV kann die Stadt Altentreptow ebenfalls eine leistungsfähige Anbindung vorweisen. Mit dem „Bahnhof Altentreptow“ verfügt die Stadt über einen eigenen Haltepunkt und somit einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der örtliche Bahnhof wird in stündlicher Taktung von der Regional-Express-Linie 5 (RE 5) bedient, die zu den wichtigsten regionalen Zugverbindungen im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns zählt und zwischen dem Hauptbahnhof Stralsund sowie alternierend den Bahnhöfen in Wünsdorf-Waldstadt, Neustrelitz und Finsterwalde (Niederlausitz) pendelt. In ihrer verlängerten Verbindung nach Brandenburg (Wünsdorf-Waldstadt/Finsterwalde) fahren die Züge der Linie RE 5 dabei u.a. mehrere Bahnhöfe in Berlin an. Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr durch ein engmaschiges Netz an Bushaltestellen, die von zahlreichen inner- sowie überörtlich verkehrenden Buslinien bedient werden und das ländlich geprägte Umland von Altentreptow auch über den ÖPNV an die Stadt anbinden.

Von Seiten der Regionalplanung ist Altentreptow die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Gemäß dem LREP Mecklenburg-Vorpommern 2016 soll die Stadt als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. Die grundzentrale Versorgungsfunktion bezieht sich entsprechend nicht nur auf das eigene Stadtgebiet, sondern auch auf das nähere Umland. Der **grundzentrale Verflechtungsbereich** (= Nahbereich) ist im RREP MS 2011 abschließend festgelegt und umfasst neben der Stadt Altentreptow selbst auch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde.

Die **nächstgelegenen Orte** mit gleichwertiger zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Friedland (rd. 20 km östlich), Stavenhagen (rd. 22 km westlich) und Jarmen (rd. 26 km nördlich). Während das Mittelzentrum Demmin rd. 27 km nordwestlich von Altentreptow gelegen ist, befindet sich das nächstgelegene überregional bedeutende Oberzentrum Neubrandenburg etwa 14 km südlich von Altentreptow.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts zufolge verlief die **Bevölkerungsentwicklung in Altentreptow** seit 2017 mit einem jährlichen Rückgang von rd. - 0,5 % p.a. leicht negativ. Damit ist die Stadt Altentreptow dem allgemeinen Schrumpfungstrend im Landkreis Mecklenburgisch Seenplatte (rd. - 0,3 % p.a.) gefolgt, wobei sich dieser in Altentreptow leicht überdurchschnittlich niedergeschlagen hat. Im kommunalen Vergleich zeigt sich, dass alle größeren Städte zwischen 2017 und 2022 Einwohnerverluste hinnehmen mussten und dies in teils deutlich stärkerem Maße als die Stadt Altentreptow. So haben die Städte Stavenhagen, Friedland und Demmin im Vergleichszeitraum jährliche Bevölkerungsrückgänge zwischen rd. - 0,8 % und rd. - 1,5 % verzeichnet. Deutlich moderatere Entwicklungen lassen sich für die Städte Jarmen und Neubrandenburg feststellen. Insgesamt hat sich der LK Mecklenburger Seenplatte von der landesweiten Stagnationstendenz¹² entkoppelt und war im Vergleichszeitraum von nahezu flächendeckenden demographischen Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Perspektiven der regionalen Einzelhandelsentwicklung ausüben.

Insgesamt lebten in Altentreptow Anfang 2022

rd. 5.190 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Altentreptow im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Altentreptow	5.310	5.188	-122	-2,3	-0,5
Jarmen	2.981	2.922	-59	-2,0	-0,4
Stavenhagen	6.127	5.687	-440	-7,2	-1,5
Friedland	6.679	6.423	-256	-3,8	-0,8
Demmin	11.052	10.337	-715	-6,5	-1,3
Neubrandenburg	63.794	63.043	-751	-1,2	-0,2
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	261.816	257.525	-4.291	-1,6	-0,3
Mecklenburg-Vorpommern	1.610.674	1.611.160	486	0,0	0,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

¹² Nach einem Rückgang der Bevölkerungszahl zwischen Ende 2017 und Ende 2019 ist die Einwohnerplattform in Mecklenburg-Vorpommern in den letzten beiden Jahren wieder auf das Niveau der Jahre 2016 und 2017 angewachsen.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Altentreptow kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research¹³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Altentreptow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 5.110 Einwohnern.

Altentreptow verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**¹⁴ von 89,5. Die Kaufkraftkennziffer bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (89,9) sowie des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommerns insgesamt (90,3) bzw. liegt nur marginal darunter.

Als größte Stadt im stark ländlich geprägten Amt Treptower Tollensewinkel erlangt Altentreptow, trotz der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg, eine erhöhte **Bedeutung als Arbeitsort**. Dies untermauert ein Blick auf die aktuellen Pendlerverflechtungen. Die Stadt Altentreptow verfügte im Jahr 2021 über einen positiven Pendlersaldo von knapp 600 Personen, wobei täglich mehr als 1.750 Personen zum Arbeiten nach Altentreptow einpendeln.

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – fließen den in Altentreptow ansässigen Einzelhandelsbetriebe in erhöhtem Maße solche Umsätze zu, welche mit nicht in Altentreptow ansässigen, aber dort berufstätigen Verbrauchern (Berufspendler) generiert werden.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind v.a. angesichts der prognostizierten Wohnerrückgänge für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Altentreptow eher restriktiv zu bewerten. Dies wurde im Sinne eines worst-case-Ansatzes bei der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt. Die erhöhte Relevanz der Stadt Altentreptow als Arbeitsstandort und der damit verbundene deutlich positive Pendlersaldo sichern dem örtlichen Einzelhandel hingegen zusätzliche Umsatzpotenziale.

¹³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

¹⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die Stadt Altentreptow ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und entsprechend dazu angehalten, Grundversorgungsaufgaben für die Bevölkerung in ihrem grundzentralen Verflechtungsbereich, bestehend aus der Stadt Altentreptow und zahlreichen Gemeinden im Umland wahrzunehmen. Zu diesen Aufgaben zählt u.a. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um die grundzentrale Versorgungsfunktion adäquat wahrnehmen und nachhaltig sichern zu können, ist auf die Entwicklung und Erhaltung eines bedarfsgerechten Angebots hinzuwirken.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 1.500 bis 2.000 qm Verkaufsfläche sprechen üblicherweise relativ weiträumige Einzugsgebiete an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von 15 bis 20 Fahrminuten erreichen können. Gleiches gilt für leistungsfähige Drogeriemärkte, die aufgrund ihres spezialisierten Betriebskonzepts und des begrenzten Nachfragevolumens für Gesundheits- und Pflegeartikel auf größere Einzugsbereiche angewiesen sind, um einen tragfähigen Betrieb gewährleisten zu können.

Grundsätzlich ist ohnehin zu berücksichtigen, dass eine Agglomeration unterschiedlicher und leistungsfähig aufgestellter Betriebstypen, die zudem noch die gleiche Nachfrage (z.B. nach Gütern des täglichen Bedarfs) bedienen und somit einen gemeinsamen Einkaufsanlass auslösen, i.d.R. weiträumiger ausstrahlt als ein Solitärstandort. Der am Vorhabenstandort geplante Verbund aus einem Vollsortimenter (Rewe) und einem Drogeriefachmarkt wird eine aus Verbrauchersicht attraktive Nahversorgungskonstellation darstellen und im Sinne von Kopplungseffekten eine entsprechend große Sogkraft entfalten können.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Altentreptow übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der anzusiedelnden Handelsmarken (Rewe und Rossmann) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können städtebauliche und naturräumliche Barrieren (wie z.B. Bahntrassen und Flussverläufe) einen wesentlichen Einfluss auf die Erreichbarkeitsbeziehungen und Nachfrageströme im Raum ausüben und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts wesentlich tangieren.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Angesichts der verschiedenen Vorhabenkomponenten (Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt) sind auch die Wettbewerbsbeziehungen im Untersuchungsraum differenziert zu bewerten. Während der zu verlagernde Rewe-Verbrauchermarkt v.a. in einem Wettbewerb mit umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment) und in ähnlicher Größendimensionierung steht, wird der ergänzend anzusiedelnde Drogeriefachmarkt hingegen in Konkurrenz mit den umliegenden Drogeriefachanbietern und dabei insbesondere mit den typgleichen Drogeriefachmärkten treten.

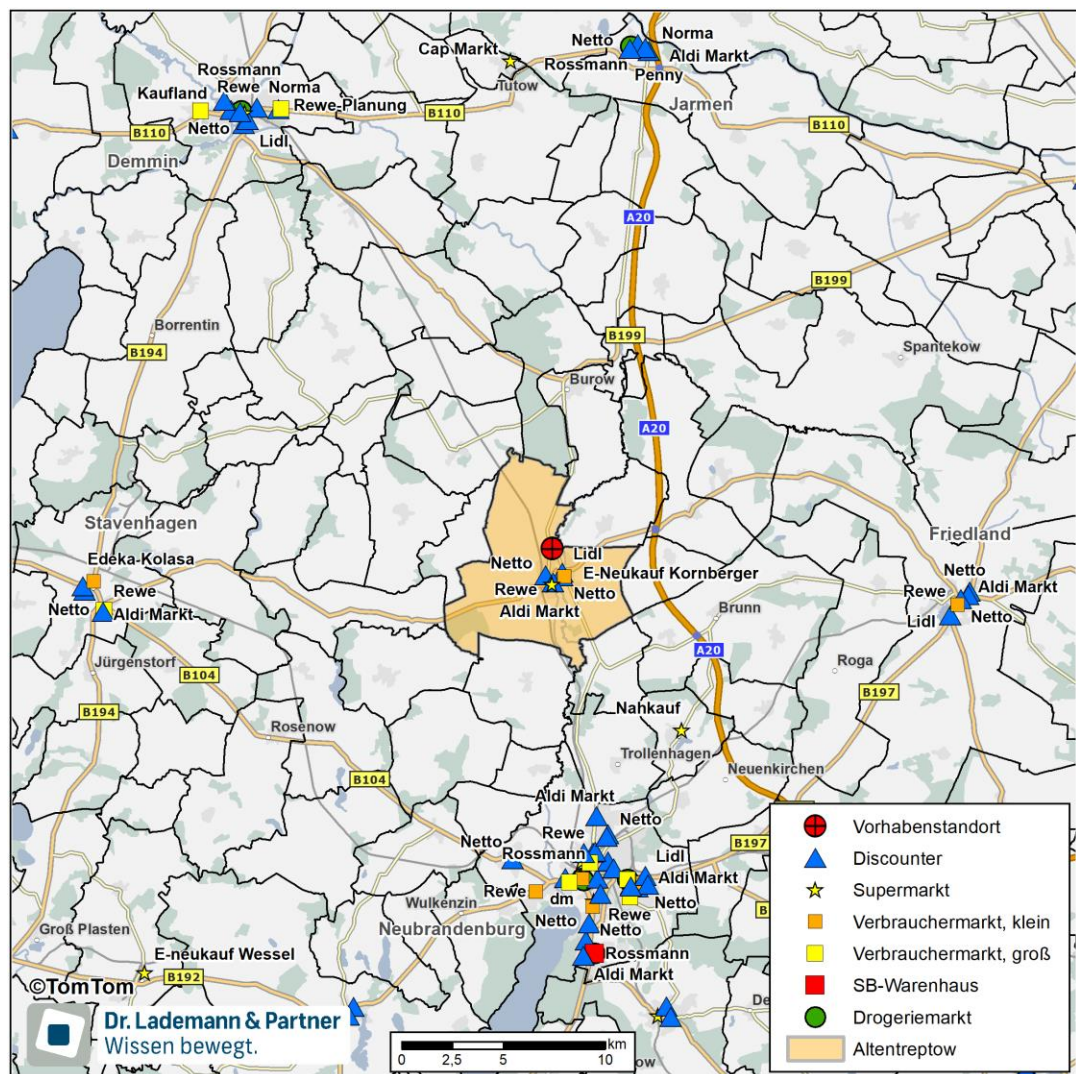


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Wie der Karte entnommen werden kann, sind **innerhalb des Stadtgebiets von Altentreptow** gegenwärtig insgesamt sechs strukturprägende Lebensmittelanbieter ansässig. Hierbei handelt es sich um zwei Anbieter mit vollsortimentierter Angebotsausrichtung sowie um insgesamt vier Lebensmitteldiscounter. Da sich Vollsortimenter und Discounter aufgrund betrieblich-konzeptioneller Unterschiede und der damit verbundenen überschaubaren Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und eine qualitativ hochwertige Nahversorgung gemeinsam sicherstellen, gehen von den discountorientierten Anbietern nur relativ geringfügige einzugsgebietslimiterende Effekte aus.

Eine sehr geringen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets wird zudem der im Zuge der Vorhabenrealisierung in die derzeit noch von Rewe genutzte Immobilie einziehende Nahkauf-Supermarkt entfalten, da dieser Anbieter relativ klein dimensioniert sein, damit in erster Linie auf die fußläufige Nahversorgung ausgerichtet sein und nicht an die Sortiments- und Frischekompetenz eines „echten“ Vollversorgers heranreichen wird. Der an der Fritz-Reuter-Straße ansässige Edeka-Verbrauchermarkt ist zwar etwas größer dimensioniert als der heutige Rewe-Markt, erreicht die für zeitgemäß aufgestellte Vollsortimenter mindestopoptimale Verkaufsflächendimensionierung (1.500 bis 2.000 qm) aber dennoch bei Weitem nicht. Der Rewe-Markt am Vorhabenstandort wird künftig also nicht nur den mit Abstand größten Lebensmittelmarkt in Altentreptow darstellen, sondern sich zugleich auch als modernster Vollsortimenter im Stadtgebiet präsentieren. Vor diesem Hintergrund muss, auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planstandorts davon ausgegangen werden, dass er eine gesamtörtliche Ausstrahlungskraft erlangen wird.

Dies ist für den am Planstandort ebenfalls anzusiedelnden Drogeriefachmarkt allein schon deshalb anzunehmen, weil es in Altentreptow derzeit keinen Drogerieanbieter mit großer Angebotsbreite und -tiefe befindet. Drogeriewaren werden gegenwärtig nur von kleinflächigen Spezialanbietern (v.a. Apotheken) sowie als Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten.

Wie die Karte weiterhin zeigt, nimmt die Siedlungsdichte und damit auch die Angebotsdichte im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel im **näheren Umfeld** von Altentreptow beträchtlich ab. In den zum grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow gehörigen Gemeinden ist aktuell kein einziger strukturprägender Nahversorgungsanbieter verortet, was sich angesichts der örtlich sehr begrenzten Nachfragepotenziale auch künftig kaum ändern wird. Wie von Seiten der Raumordnung vorgesehen, sind die in den Umlandgemeinden lebenden Verbraucher bereits heute in wesentlichem Maße auf die Grundversorgungsstrukturen in Altentreptow orientiert. Da sich diese im Zuge der Vorhabenrealisierung sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten erheblich weiterentwickeln werden, wird sich dies künftig noch weiter verstärken. Die am Planstandort anzusiedelnden Märkte werden also auch in signifikantem Maße auf die Nachfrage aus dem unmittelbaren Umland zugreifen können.

Eine Zunahme der Wettbewerbsintensität lässt sich erst im **weiteren Umland** von Altentreptow erkennen, wobei das Angebot (funktionsgerecht) auf die umliegenden Orte mit zentralörtlicher Funktion entfällt. Hier sind sowohl zahlreiche leistungsfähig aufgestellte Verbrauchermärkte (u.a. Rewe-Märkte in Neubrandenburg und Stavenhagen)¹⁵ als auch verschiedene Drogeriefachmärkte (u.a. Rossmann und dm in Neubrandenburg, Rossmann-Filialen in Demmin und Jarmen) verortet. Diese Anbieter begrenzen die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets wesentlich, sodass außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Altentreptow nur noch solche Verbraucher angesprochen werden können, die die Angebote am Planstandort schneller (oder ähnlich schnell) erreichen können als vergleichbare Angebotsstandorte in anderen zentralen Orten.

Insgesamt ist somit von einer **moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich** auszugehen, die sich tendenziell begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Im unmittelbaren Altentreptower Umland sind keine strukturprägenden Anbieter lokalisiert, sodass die am Planstandort geplanten Märkte auch für die hier lebenden Verbraucher eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen werden. Die Wettbewerbsintensität nimmt erst im weiteren Standortumfeld erheblich zu. Dort bestehen zahlreiche mit den geplanten Märkten vergleichbare Anbieter, welche beträchtliche Wettbewerbseffekte induzieren und die Ausstrahlungskraft des Planvorhabens begrenzen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Altentreptow und umfasst neben der Kernstadt somit auch die dörflich geprägten Ortsteile, welche verkehrlich gut an die Kernstadt und damit auch an den Vorhabenstandort angebunden sind. Weiterhin umfasst das Einzugsgebiet die Umlandgemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde, welche allesamt dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich Altentreptow zuzuordnen sind. Die hier lebenden Verbraucher sind u.a. über die Landesstraßen 27, 35 und 273 verkehrlich ebenfalls sehr gut an das Kernstadtgebiet von Altentreptow sowie den hier befindlichen Vorhabenstandort angebunden und tätigen ihre Versorgungseinkäufe zu wesentlichen Teilen bereits gegenwärtig an Angebotsstandorten innerhalb Altentreptows. Darüber hinaus sind auch die beiden Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzuordnen, da die hier lebenden Verbraucher den Planstandort zügig erreichen können.

¹⁵ In der Hansestadt Demmin besteht die Planung zur Verlagerung des an der Treptower Straße ansässigen Rewe-Markts (derzeit 770 qm Verkaufsfläche) auf eine Potenzialfläche an der Jarmener Chaussee. Im Zuge der Verlagerung soll der Rewe-Markt auf eine Verkaufsfläche von max. rd. 2.000 qm erweitert werden und wird sich künftig somit als moderner Vollsortimenter positionieren.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

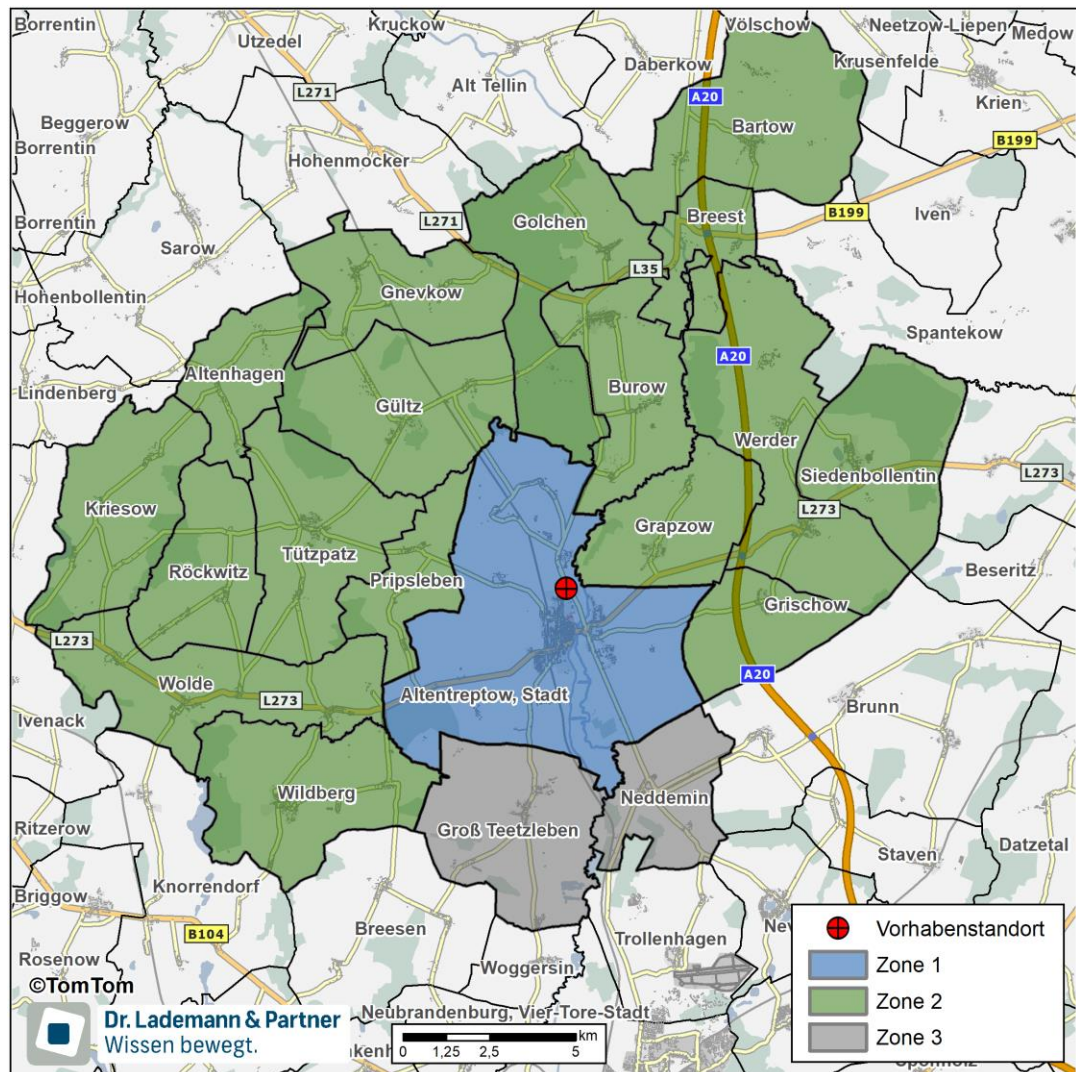


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Der Kernbereich (**= Zone 1**) umfasst das gesamte Stadtgebiet von Altentreptow. Für die örtliche Bevölkerung werden die beiden am Planstandort anzusiedelnden Formate, die in dieser Form noch nicht in Altentreptow vorhanden sind, künftig zu den präferierten Einkaufsalternativen zählen. Entsprechend wird das Vorhaben in der Zone 1 seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erlangen. Das weitere Einzugsgebiet (**= Zone 2**) umfasst den überörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow und somit die bereits genannten Umlandgemeinden. Die erzielbare Nachfrageabschöpfung wird hier zwar etwas abfallen, aufgrund der ohnehin bereits auf Altentreptow ausgerichteten Nachfrageströme aber ebenfalls auf einem relativ hohen Niveau liegen. Die außerhalb des Nahbereichs gelegenen Gemeinden Neddemin

und Groß Teetzleben bilden die **Zone 3**. Hier wird die Marktdurchdringung bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg stärker abfallen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 13.170 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme muss von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2024** ausgegangen werden, sodass für das Jahr der Marktwirksamkeit

rd. 13.000 Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Altentreptow

Bereich	2022	2024
Zone 1	5.188	5.110
Zone 2	6.946	6.840
Zone 3	1.037	1.050
Einzugsgebiet	13.171	13.000

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Hierbei handelt es sich u.a. um Touristen oder Berufspendler, die Altentreptow zwar nicht ursächlich zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen, Versorgungseinkäufe jedoch gelegentlich mit anderen Aktivitäten (z.B. dem täglichen Arbeitsweg) koppeln. Dies ist insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs nicht ungewöhnlich und generiert dem örtlichen Einzelhandel ein zusätzliches Umsatzpotenzial, woran das Planvorhaben aufgrund der verkehrsgünstigen Standortlage und der dort zu etablierenden attraktiven Versorgungsstrukturen in besonderem Maße wird partizipieren können. In diesem Zusammenhang ist auch auf die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow als Arbeitsort in einem stark ländlich geprägten Raum zu verweisen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁷ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 82,8 Mio. €.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

¹⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 81,7 Mio. € (-1,1 Mio. €).

Hiervon entfallen knapp 36,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie rd. 5,3 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf	16,5	21,6	3,7	41,8
<i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)</i>	<i>14,4</i>	<i>18,8</i>	<i>3,2</i>	<i>36,5</i>
<i>Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>2,1</i>	<i>2,8</i>	<i>0,5</i>	<i>5,3</i>
Aperiodischer Bedarf*	15,8	20,6	3,5	39,9
Gesamt	32,3	42,2	7,2	81,7

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Aufgrund bestehender Angebotslücken in der örtlichen Nahversorgungsstruktur und der geringen Angebotsdichte im unmittelbaren Altentreptower Umland stellen sich im engeren Untersuchungsraum derzeit moderate Wettbewerbsverhältnisse ein, die sich ebenso begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirken wie die verkehrsgünstige Lage des Planstandorts sowie die dort entstehenden Agglomerationseffekte. Im weiteren Umland nimmt die vorhabenrelevante Wettbewerbsintensität allerdings erheblich zu, was die Ausstrahlungskraft des Vorhabens wiederum limitiert.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, welches im Wesentlichen den grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow umfasst, wird im Jahr der Marktwirksamkeit 2024 etwa 13.000 Personen betragen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial innerhalb des Einzugsgebiets wird bis zu diesem Zeitpunkt auf rd. 41,8 Mio. € absinken.

Zugrunde gelegt wurden hier für das Jahr 2022 prognostizierte Ausgabesätze und nicht die aktuellen Ausgabesätze des Jahres 2021, da diese durch die Corona-Pandemie verzerrt sind (erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund der Schließung von Gastronomiebetrieben, Kantinen, Mensen usw.). Für die kommenden Jahre ist eher von einer Rückkehr auf das Vorcorona-Niveau auszugehen, weshalb die durch die Folgen der Pandemie überhöhten Ausgabesätze für 2021 in der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung finden.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen, welche hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage näher zu untersuchen sind.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands¹⁸ im prospektiven Einzugsgebiet¹⁹ des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt zunächst die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird den Ergebnissen der Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von

rd. 6.120 qm vorgehalten.

Mit rd. 5.300 qm Verkaufsfläche entfällt der Angebotsschwerpunkt deutlich und funktionsgerecht auf das Stadtgebiet von Altentreptow bzw. die Zone 1. Hier sind zahlreiche strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet, welche sich einerseits auf den Nahversorgungsstandort Grüner Gang (Aldi und Rewe bzw. künftig Nahkauf) sowie andererseits auf den mit einer vorgehaltenen Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und

¹⁸ Erhoben wurden die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Tiernahrung, Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie pharmazeutischer und medizinischer Bedarf, welche letztlich zu den beiden Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung und Gesundheits- und Pflegeartikel zusammengefasst wurden.

¹⁹ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben Altentreptow selbst noch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pipsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde sowie Groß Teetzleben und Neddemin.

Genussmittel/Tiernahrung von rd. 2.640 qm angebotsstärksten Einzelhandelsstandort, den Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße (EDEKA, Lidl, Netto Stavenhagen), konzentrieren.

In den **Umlandzonen 2 und 3** und dabei insbesondere in der Zone 3 fällt das Angebot mit lediglich rd. 690 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 135 qm Verkaufsfläche rudimentär und kleinteilig aus.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße	2.640	14,3
Nahversorgungsstandort Grüner Gang	1.510	8,4
Streulage	1.145	4,9
Zone 1	5.295	27,5
Streulage	690	2,9
Zone 2	690	2,9
Streulage	135	0,5
Zone 3	135	0,5
Einzugsgebiet gesamt	6.120	30,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im ebenfalls prüfungsrelevanten Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens wird in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht. Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell eine **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren von**

rd. 670 qm vorgehalten.

Das verkaufsflächenseitige Angebot fällt an allen untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets gering aus, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass es im gesamten Einzugsgebiet derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachmarkt gibt. Stattdessen entfällt das Angebot auf kleinflächige Anbieter wie Apotheken sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Da es derartige Anbieter innerhalb der Zonen 2 und 3 so gut wie nicht vertreten sind, fällt das Drogeriewarenangebot hier besonders gering aus.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße	190	1,0
Nahversorgungsstandort Grüner Gang	185	0,9
Streulage	205	1,3
Zone 1	580	3,2
Streulage	75	0,5
Zone 2	75	0,5
Streulage	10	0,0
Zone 3	10	0,0
Einzugsgebiet gesamt	665	3,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 520 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner²⁰). Nur bezogen auf den grundzentralen Verflechtungsbereich (Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets) beläuft sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit genau im bundesdeutschen Durchschnitt. Dies zeigt, dass die Stadt Altentreptow der ihr zugewiesenen Grundversorgungsfunktion zumindest unter quantitativen Gesichtspunkten bereits heute adäquat nachkommen kann. Ein Überbesatz an Verkaufsfläche ist gleichwohl nicht festzustellen. Eine erhöhte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt zudem noch nichts über die Qualität der Nahversorgung und die räumliche Verortung des Angebots aus.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Abb. 9) lässt sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung feststellen, dass sich das Angebot auf die östlichen (Standort Fritz-Reuter-Straße) und südlichen (NVS Grüner Gang) Teile des Kernstadtgebiets konzentriert. Mit einem Netto-Discounter ist zudem ein Lebensmittelmarkt westlich des Ortskerns ansässig. Im (gleichwohl weniger dicht besiedelten) nördlichen Kernstadtgebiet fehlt es derzeit allerdings an einem strukturprägenden Nahversorgungsstandort, womit hier eine **gewisse räumliche Versorgungslücke** besteht, die im Zuge der Vorhabenrealisierung geschlossen werden könnte.

²⁰ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Wirft man einen Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen lässt sich weiterhin eine **gewisse Schieflage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter** erkennen. Insgesamt vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, 2 x Netto) stehen zwei Anbieter mit einem vollsortimentierten Angebotscharakter (Rewe-Supermarkt, Edeka-Verbrauchermarkt) gegenüber. Hinzu kommt, dass diese beiden Anbieter den Marktanforderungen an moderne Vollversorger nicht entsprechen können. Während der Rewe-Supermarkt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit agiert und damit eine Verkaufsflächendimensionierung aufweist, die die Präsentation eines modernen und attraktiven Vollsortiments überhaupt nicht zulässt, erreicht der Edeka-Vollversorger an der Fritz-Reuter-Straße die für leistungsfähige Verbrauchermärkte markttypische Größenordnung (mindestens 1.500 qm) ebenfalls bei Weitem nicht. Die beiden Märkte können sich hinsichtlich des Sortimentsumfangs gegenüber den Discountern im Einzugsgebiet daher nicht entscheidend abheben und die Ansprüche der Verbraucher an einen modernen Vollsortimenter kaum erfüllen.

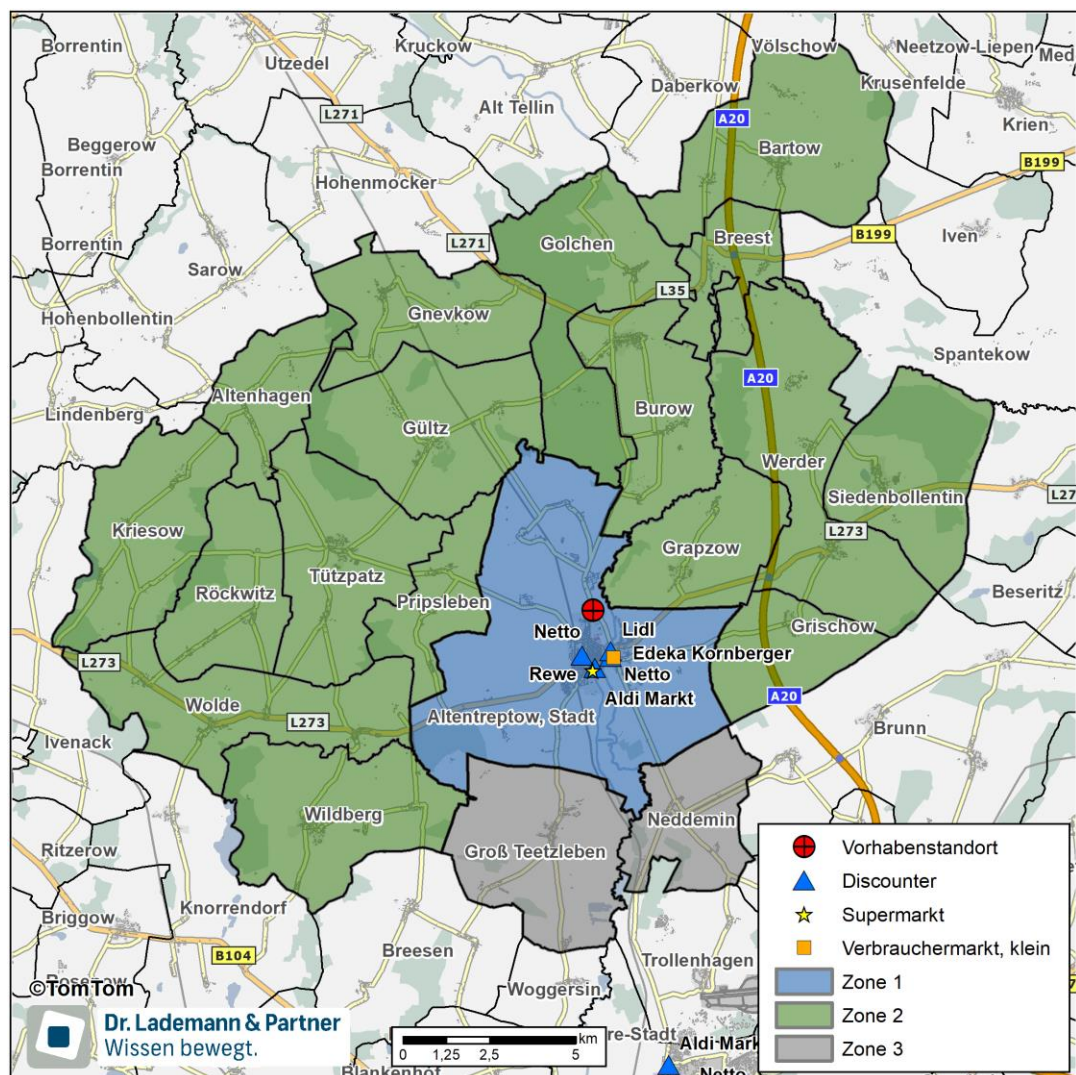


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet

Das Übergewicht discountorientierter Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets verdeutlicht somit auch ein vergleichender Blick auf die verkaufsflächenbezogenen Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH. Während der verkaufsflächenseitige Anteil der Vollsortimenter bezogen auf ganz Deutschland bei etwa 62 % liegt, erreichen discountorientierte Anbieter im Bundesgebiet einen Verkaufsflächenanteil von derzeit etwa 38 %²¹. Für das Einzugsgebiet ergibt sich hingegen eine Verteilung von rd. 34 % für Vollsortimenter sowie von rd. 66 % für Discounter und somit eine beträchtliche Abweichung gegenüber dem Bundesschnitt (- 28 %). Auch unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus innerhalb des Untersuchungsraums, welches eine erhöhte Präsenz discountbasierter Betriebsformen grundsätzlich nahelegt, lässt sich das deutliche Missverhältnis zwischen vollsortimentierten und discountorientierten Anbietern nur teilweise relativieren.

Im Zuge der geplanten deutlichen Erweiterung des in Altentreptow ansässigen Rewe-Markts und dessen Fortentwicklung hin zu einem modernen Vollversorger und aufgrund der gesicherten Nachnutzung des derzeitigen Rewe-Standorts durch einen Nahkauf-Supermarkt wird sich die Betriebstypenverteilung künftig in Richtung eines ausgewogenen Verhältnisses bewegen. Das derzeit in Altentreptow bestehende, aus dem Fehlen eines modernen und zeitgemäß dimensionierten Vollversorgers, welcher sich im Wettbewerb mit den Discountern im Einzugsgebiet zukunftsfähig positionieren kann, resultierende **qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets wird mit der Realisierung des Vorhabens ebenfalls abgebaut werden können, womit sich die Qualität der örtlichen Nahversorgung insgesamt verbessert wird.**

Bezogen auf das Drogeriesegment ist zudem zu konstatieren, dass sich mit dem Fehlen eines spezialisierten Drogeriefachmarkts mit breitem Sortiment eine wesentliche Angebotslücke in der Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets auftut. In diesem Teilsegment des periodischen Bedarfs kann das Grundzentrum Altentreptow der grundzentralen Versorgungsfunktion noch nicht in adäquater Form nachkommen. Die Verbraucher aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow müssen für den Einkauf bei einem breit aufgestellten Drogeriefachanbieter erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung könnte die räumliche Angebotslücke im Drogeriesegment geschlossen und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow gestärkt werden.

Als flächengrößte Nahversorgungsanbieter (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens lassen sich die folgenden Anbieter identifizieren:

²¹ Dr. Lademann & Partner beziehen über das renommierte Marktforschungsinstitut Nielsen TradeDimensions Einzelhandelsbestandsdaten für das gesamte Bundesgebiet. Einen wesentlichen Bestandteil des Datenpakets bilden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb Deutschlands, deren konkrete Standorte und Verkaufsflächen Dr. Lademann & Partner zur Verfügung gestellt werden. Die Bestandsdaten werden seitens des Datenanbieters in einem halbjährlichen Turnus auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft (aktueller Datenstand: April 2022).

- EDEKA-Verbrauchermarkt, Fritz-Reuter-Straße 13 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Grüner Gang 11 (NVS Grüner Gang)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstraße 28 (Streulage)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Fritz-Reuter-Straße 16 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Netto -Lebensmitteldiscounter, Fritz-Reuter-Straße 13 (AS Fritz-Reuter-Straße)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Grüner Gang 10 (NVS Grüner Gang)



Abbildung 11: Edeka-Verbrauchermarkt an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 13: Netto –Lebensmitteldiscounter an der Fritz-Reuter-Straße



Abbildung 14: Rewe-Supermarkt am Nahversorgungsstandort Grüner Gang 10 (Altstandort)



Abbildung 15: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungsstandort Grüner Gang

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 34,6 Mio. €,

wovon der überwiegende Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tier-nahrung) entfällt.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird einerseits von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern (v.a. den leistungsstarken Formaten Aldi und Lidl) getrieben sowie andererseits von der relativ geringen Dimensionierung der vollsortimentierten Anbieter begünstigt. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel fällt die Flächenproduktivität mit rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche deutlich höher aus, wobei dies darauf zurückzuführen ist, dass ein erheblicher Teil des relevanten Angebots auf Apotheken entfällt, welche üblicherweise sehr hohe Flächenleistungen erzielen können.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 82 % für das Einzugsgebiet, die auf bestehende Kaufkraftabflüsse hindeutet. Hinsichtlich der Kaufkraftbewegungen bestehen jedoch wesentliche Unterschiede zwischen den Einzugsgebietszonen. Für die Zone 1 bzw. das Altentreptower Stadtgebiet ergibt sich funktionsgerecht eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von deutlich über 100 %, was auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebiets (insbesondere aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich) hindeutet und den überörtlichen Grundversorgungsauftrag der Stadt widerspiegelt. Folgerichtig liegt die Zentralitätskennziffer innerhalb der Zone 2 (= überörtlicher Verflechtungsbereich) bei deutlich unter 100 %, da die hier lebenden Verbraucher zu großen Teilen (funktionsgerecht) auf die Angebote im Grundzentrum Altentreptow orientiert sind. In der Zone 3 bewegt sich die Einzelhandelszentralität ebenfalls auf einem sehr geringen Niveau. Die dortige Bevölkerung ist sowohl auf Angebote in Altentreptow als auch in Neubrandenburg orientiert.

Wie die ermittelte Einzelhandelszentralität nahelegt, bestehen auch Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Dies gilt vorrangig für die Zonen 2 und 3, da die hier lebenden Verbraucher auch Versorgungsalternativen in umliegenden Zentralen Orten (u.a. in Neubrandenburg, Stavenhagen oder Jarmen) gut erreichen können. Gewisse Kaufkraftabflüsse sind aber auch für die Zone 1 nicht auszuschließen, da hier Angebotslücken bestehen. Es fehlt sowohl an einem modern aufgestellten Vollversorger als auch an einem Drogeriefachmarkt mit breitem und tiefem Sortiment. Diese Angebotsdefizite begünstigen Nachfrageabflüsse, von welchen v.a. die leistungsfähig aufgestellten Angebotsstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets profitieren können. Bezogen auf das Drogeriesegment muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Drogeriewaren

regelmäßig an besser aufgestellten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets bedienen. Die aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner relevantesten Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden in Kapitel 5.2 benannt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 6.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 35 Mio. € Umsatz generiert. Während die ermittelte Verkaufsflächendichte darauf hinweist, dass die Stadt Altentreptow ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion grundsätzlich nachkommen kann, lässt die örtliche Nahversorgungsstruktur gewisse qualitative Mängel erkennen, welche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets nach sich ziehen.

Hierauf weist auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 82 % hin. Die bestehenden Nachfrageabflüsse betreffen in erster Linie das Lebensmittelvollsortiment sowie das Drogeriesegment, wo es innerhalb des Einzugsgebiets an zeitgemäß aufgestellten Anbietern fehlt. Mit der Vorhabenrealisierung bzw. der Ansiedlung fehlender/unterrepräsentierter Betriebstypen kann auf eine qualitative Aufwertung des Grundversorgungsangebots und eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse hingewirkt werden.

5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow dazu in der Lage sein wird einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch an diesen Versorgungsstandorten umfangreiche Erhebungen vorgenommen. Da von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die vollsortimentierten Anbieter (im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung) sowie Drogeriefachmärkte (im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch weitere „Schultern“ verteilen

werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen dieser ergänzenden Erhebung zufolge wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** vorgehalten von **rd. 9.700 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	3.345	17,0
NVZ Straußstraße Neubrandenburg	1.940	8,7
EKZ Reuter-Eiche Stavenhagen	1.520	7,2
Kaufland Drönnewitzer Straße Demmin	2.890	13,9
Gesamt	9.695	46,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Der Schwerpunkt entfällt mit rd. 3.450 qm Verkaufsfläche auf den Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center in Neubrandenburg. Dieser Markt generiert als Großflächenformate eine hohe Sogkraft im Raum²² und ist über die L 35 bzw. die B 104 für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich sehr gut zu erreichen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass dieser Anbieter gegenwärtig in erhöhte Maße von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können. Gleiches gilt auch für den Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg, welcher für die Bevölkerung aus Altentreptow den nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter darstellt.

Für die beiden Rewe-Märkte im EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen und den Kaufland-Verbrauchermarkt an der Drönnewitzer Straße in Demmin ist davon auszugehen, dass diesen derzeit in eher überschaubarem Maße Kaufkraft aus dem Altentreptower Umland zufließt²³. Allerdings profitieren beide Märkte von Agglomerations- und Synergieeffekten mit den im direkten Umfeld verorteten Anbietern aperiodischer Sortimente

²² Nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI belief sich der Umsatzanteil der SB-Warenhäuser/Großflächenformate am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2021 immerhin auf rd. 14,9 %.

²³ Wie bereits erwähnt, besteht im Mittelzentrum Demmin die Planung zur Verlagerung und deutlichen Erweiterung des dort ansässigen Rewe-Markts, der sich künftig als moderner Vollsortimenter positionieren wird. Dieses Vorhaben wird allerdings nicht wesentlich eher in die Umsetzung gebracht werden können als das Planvorhaben in Altentreptow. Der erweiterte Rewe-Markt in Demmin dürfte für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens in Altentreptow also vor der Realisierung des Vorhabens in Altentreptow auch nicht als neue Versorgungsalternative relevant werden. Entsprechend wird der Rewe-Markt in Demmin vorhabeninduziert auch keine Umsätze verlieren, die ihm vor der Realisierung des Vorhabens in Altentreptow zugeflossen wären.

(u.a. toom, JYSK im EKZ Reuter-Eiche oder Deichmann und REPO an der Drönnewitzer Straße in Demmin), welche für einen nicht unwesentlichen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (u.a. aus Altenhagen, Gnevkow, Kriesow, Röckwitz) die nächstgelegenen Versorgungsalternativen für aperiodische Sortimente darstellen. Dies begünstigt die Sogkraft der dortigen Lebensmittelmärkte und sichert ihnen zusätzliche Umsatzpotenziale durch Kopplungseffekte.

Im **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Drogeriefachmärkte) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 2.390 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Neubrandenburg	855	5,7
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	815	4,6
ZVB Innenstadt Demmin	295	1,9
Streulage Jarmen	420	2,4
Gesamt	2.385	14,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)

Für das Drogeriesegment ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Anbieter im weitläufig ausstrahlenden und verkehrsgünstig gelegenen Einkaufszentrum Lindental-Center derzeit in starkem Maße von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt, der ein für Großflächenformate typisches relativ breites Drogeriewarenangebot vorhält, offeriert auch der dort ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt den Verbrauchern eine breite Produktpalette. Als Angebotsstandort für Drogeriewaren spielt aber auch die Innenstadt von Neubrandenburg eine wichtige Rolle. Mit Rossmann und dm sind hier gleich zwei prägende Anbieter verortet, womit die Innenstadt von Neubrandenburg für (v.a. dm-affine) Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens eine relevante Versorgungsalternative darstellen dürfte. Dies gilt auch deshalb, weil die Innenstadt von Neubrandenburg als oberzentrale Innenstadt funktionsgerecht mit einem breit gefächerten Einzelhandelsangebot (v.a. auch im aperiodischen Bedarf) aufwartet und ohnehin regelmäßig von Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens frequentiert wird.

Weitere Drogeriefachmärkte (2 x Rossmann), die für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich gut zu erreichen sind, befinden sich in Jarmen und Demmin. Diese beiden Anbieter dürften v.a. von Nachfragezuflüssen aus den nördlichen und westlichen Randbereichen des Einzugsgebiets profitieren.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereich abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Die Stadt Altentreptow verfügt über kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept und somit auch über keine planerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Die intensiven Vor-Ort-Begehungen von Dr. Lademann & Partner haben zudem ergeben, dass sich innerhalb des Altentreptower Stadtgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur²⁴ aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung in vollem Umfang erfüllen kann. Während der Ortskern von Altentreptow nicht über die notwendige kritische Angebotsmasse verfügt und daher kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt, stellt der siedlungsstrukturell-integrierte Nahversorgungsstandort Grüner Gang einen monofunktionalen Einzelhandelsstandort ohne den für zentrale Versorgungsbereiche typischen Nutzungsmix oder höhere Aufenthalts- und Verweilqualitäten dar. Die Einzelhandelsagglomeration an der Fritz-Reuter-Straße ist hingegen als autoorientierte Versorgungslage ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und somit als allenfalls teilintegrierte Standortlage ohne Zentrumscharakter zu bewerten.

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lassen sich hingegen durchaus zentrale Versorgungsbereiche ausmachen, welche durch die vorhabeninduzierte Rückholung von aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft von dem Vorhaben betroffen sein werden und im Rahmen der vorliegenden Untersuchung besonders zu berücksichtigen waren. Hierbei handelt es sich um die in den jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten abgegrenzten Innenstädte von Neubrandenburg und Demmin sowie zwei Nebenzentren (Stadtteilzentrum Lindetal-Center und Nahversorgungszentrum Straußstraße) in Neubrandenburg. Die planerischen Überlegungen konnten anhand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort bestätigt werden.

²⁴ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

5.3.1 Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Einzelhandelsagglomeration Fritz-Reuter-Straße

Der Agglomerationsstandort an der Fritz-Reuter-Straße befindet sich im östlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow und wird in seiner räumlichen Ausdehnung in wesentlichem Maße von der Tollense sowie der L 35 begrenzt. Aufgrund der damit zusammenhängenden Barrierewirkungen steht dieser Standort in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung, womit auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts eingeschränkt ist. Die am Standort ansässigen Anbieter sind in erster Linie auf Autokunden orientiert und tragen gemeinsam dem großvolumigen Versorgungseinkauf Rechnung.

Die Angebotsstruktur wird in wesentlichem Maße von einem Edeka-Verbrauchermarkt sowie den beiden zeitgemäß aufgestellten Lebensmitteldiscountern Netto und Lidl getragen, die im Verbund agieren und sich in ihrem Angebot wechselseitig ergänzen. Dies erhöht die Sogkraft des Einzelhandelsstandorts, der ohnehin von seiner verkehrsgünstigen Lage profitiert. Während am Standort auch Anbieter aperiodischer Kernsortimente ansässig sind, die die Agglomerations- und Synergieeffekte noch verstärken, sind den Einzelhandel ergänzende Komplementärnutzungen nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Es handelt sich somit um einen weitgehend monofunktionalen Versorgungsstandort ohne echte Aufenthalts- und Verweilqualitäten.

Da der an der Fritz-Reuter-Straße ansässige Edeka-Markt derzeit den einzigen „echten“, wenn auch nur bedingt zeitgemäß aufgestellten, Vollsortimenter innerhalb des Einzugsgebiets darstellt, wird dieser Anbieter als direkter Wettbewerb des am Planstandort anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkts am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies gilt auch deshalb, weil der Standort an der gleichen Verkehrsachse gelegen ist wie der Vorhabenstandort.

Nahversorgungsstandort Grüner Gang

Am NVS Grüner Gang befinden sich mit einem Rewe-Supermarkt, der an den Planstandort verlagert und dessen Immobilie künftig von einem Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, und einem Aldi-Discounter zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Aufgrund ihrer siedlungsstrukturell-integrierten Lage sind diese von großer Bedeutung hinsichtlich der Sicherung einer (fußläufigen) wohnortnahen Grundversorgung. Während der moderne Aldi-Discounter aufgrund betrieblich-konzeptioneller Unterschiede gegenüber dem Rewe-Verbrauchermarkt nur geringfügige Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweist, versteht sich das Format Nahkauf in erster Linie als Nachbarschaftsmarkt, der im Kern ein fußläufiges Einzugsgebiet anspricht. Somit zielt Nahkauf (im Gegensatz zum Vorhaben) weniger auf den großvolumigen Versorgungseinkauf als vielmehr auf den Basiseinkauf weniger Artikel („Rucksack-Einkauf“) ab. Die Wettbewerbsbeziehungen zum Vorhaben sind insgesamt also nur moderat ausgeprägt.

5.3.2 Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

ZVB Innenstadt Neubrandenburg

Die Neubrandenburger Innenstadt, die von ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet und der äußerst guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus allen Richtungen (Neubrandenburger Ring) profitiert, fungiert als Hauptzentrum des städtischen Einzelhandels und wichtigster oberzentraler Versorgungsträger. Die recht kompakte Innenstadt wird räumlich im Wesentlichen von der historischen Stadtbefestigung begrenzt, deren Ausdehnung sich anhand verschiedener Tore (u.a. Stargarder Tor) und des deutlich erkennbaren ehemaligen Wallrings im Stadtgrundriss noch sehr gut ablesen lässt. Da größere Teile der historischen Bebauung noch gut erhalten bzw. saniert worden sind, weist die Innenstadt eine erhöhte städtebauliche Qualität auf.

Gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neubrandenburg²⁵ wurde im Jahr 2018 in der Innenstadt von Neubrandenburg eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 33.000 qm aktiv betrieben. Dabei zeigte sich ein **breiter und ausgewogener Branchenmix** mit einem innenstadttypischen Schwerpunkt bei den Sortimenten Bekleidung/Schuhe. Die Magnetbetriebe (u.a. C & A, H & M, Media Markt) konzentrieren sich dabei am städtischen Marktplatz sowie im Einkaufszentrum Marktplatz-Center. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden v.a. von einem Edeka-Markt und einer Rossmann-Filiale im Marktplatz-Center sowie einer dm-Filiale im Marien Carrée angeboten. Da der aperiodische Einzelhandel durch den weiteren und durch die Corona-Pandemie befeuerten Vormarsch des Online-Handels stark unter Druck steht, kommt den Anbietern periodischer Sortimente eine immer stärkere Bedeutung als Frequenzbringer für die Innenstadt zu. Gleiches gilt für handelsergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die in der Neubrandenburger Innenstadt (oder unmittelbar angrenzend) bereits heute in beträchtlichem Umfang präsent sind.



Abbildung 16: Rossmann-Drogeriemarkt (Marktplatz-Center) und dm-Drogeriemarkt (Marien-Carrée) in der Neubrandenburger Innenstadt

²⁵ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 2018.

In einem gewissen Wettbewerb mit dem Vorhaben steht die Innenstadt von Neubrandenburg deshalb, weil sich hier zwei Drogeriefachmärkte befinden, die für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet gegenwärtig als Einkaufsalternative relevant sein dürften²⁶. Dabei kommt auch zum Tragen, dass sich in der Neubrandenburger Innenstadt die einzige dm-Filiale der Region befindet, die dadurch eine große Anziehungskraft auf markenaffine Kunden ausübt. Zudem ist die Neubrandenburger Innenstadt für die Verbraucher aus Altentreptow über die L 35 sehr gut zu erreichen.

Insgesamt bildet die Neubrandenburger Innenstadt mit einem breiten Mix an Einzelhandelsnutzungen, einer dicht besetzten und gut frequentierten Hauptgeschäftsachse, ihrer städtebaulichen Attraktivität und einer Vielzahl handelsergänzenden Nutzungen ein vitales und multifunktionales Zentrum, welches aufgrund der Lage der Stadt Neubrandenburg in einem überwiegend stark ländlich geprägten Raum und der großen Distanz zu den nächstgelegenen Oberzentren ein weiträumiges Einzugsgebiet ansprechen kann.

Stadtteilzentrum Lindetal-Center in Neubrandenburg

Gemeinsam mit dem im südlichen Stadtgebiet von Neubrandenburg gelegenen Bethanien Center tritt das Lindetal-Center in Angebotsergänzung zur Neubrandenburger Innenstadt und trägt ebenfalls wesentlich zur oberzentralen Funktionswahrnehmung der Stadt Neubrandenburg bei. Entsprechend sind beide Centerstandorte gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept als Stadtteilzentren klassifiziert. Das fachmarktgeprägte Lindetal-Center befindet sich einerseits in äußerst verkehrsgünstiger Lage an der B 104 und kann somit unmittelbar auf die dortigen Verkehrsströme zugreifen, ist andererseits aber auch in hochverdichtete Wohnstrukturen eingebettet und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.



Abbildung 17: Eingang des Lindetal-Centers und dort ansässiger Rossmann-Drogeriemarkt

²⁶ Da der Edeka-Markt in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht wesentlich größer dimensioniert ist als der Edeka-Markt in Altentreptow und dieser aufgrund einer fehlenden eigenen Stellplatzanlage auch nicht direkt angefahren werden kann, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs regelmäßig in der Innenstadt decken. Die Wirkungsbetrachtungen in Bezug auf die Neubrandenburger Innenstadt beziehen sich daher ausschließlich auf das Drogeriesegment.

Neben mehreren Fachmarktanbietern aperiodischer Sortimente (u.a. Spiele Max, Inter-sport, Little John Bikes) zählen ein großer Kaufland-Verbrauchermarkt, der in einem separaten Baukörper direkt an der B 104 lokalisiert ist, sowie eine in das Center eingebettete Rossmann-Filiale zu den wichtigsten Magnetbetrieben. Insgesamt kann das Lindetal-Center aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung und der Agglomerationswirkungen des Gesamtstandorts eine große Sogkraft entfalten, wobei die dortigen Anbieter gegenüber der Innenstadt den Vorteil eines großzügigen und kostenfreien Parkplatzangebots genießen.²⁷

Für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (u.a. aus Altentreptow) stellt der Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center jenen Anbieter innerhalb des Untersuchungsraums dar, der mit der größten Angebotsbreite und -tiefe aufwarten kann. Hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkaufs dürfte er somit u.a. auch für die Verbraucher aus der Stadt Altentreptow als Einkaufsalternative relevant sein. Da der Rewe-Verbrauchermarkt am Planstandort künftig ebenfalls ein umfassendes Waren- und Frischeangebot offerieren wird, werden sich diese Einkaufstendenzen vorhabeninduzierte abschwächen, womit das STZ Lindetal-Center in gewissem Maße von dem Vorhaben betroffen sein wird. Dies gilt auch deshalb, weil der Rossmann-Drogeriefachmarkt innerhalb des Centers derzeit ebenfalls von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren dürfte.

Nahversorgungszentrum Straußstraße in Neubrandenburg

Der Bereich um den Rewe-Verbrauchermarkt (ehemals Sky) an der Straußstraße ist gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept als D-Zentrum bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Der Rewe-Markt zählt zu den größten Vollversorgern im Stadtgebiet von Neubrandenburg und zeichnet sich durch eine moderne Marktgestaltung sowie ein für „klassische“ und zeitgemäß aufgestellte Vollsortimenter typisches umfangreiches Frischeangebot aus. Dabei profitiert der Anbieter sowohl von seiner Lage an einer Hauptverkehrsachse (Demminer Straße) als auch der großen Nachfrageplattform (stark verdichtete Wohnstrukturen im sog. Vogelviertel) in seinem unmittelbaren Umfeld. Da er seine Umsätze also aus verschiedenen Quellen beziehen kann, ist für den Rewe-Markt derzeit von einer stabilen Umsatzbasis und einer starken Marktposition auszugehen.

Da der Rewe-Markt an der Straußstraße im nördlichen Kernstadtgebiet von Neubrandenburg und zugleich an der Verbindungsachse zwischen Altentreptow und Neubrandenburg gelegen ist, stellt er für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig den nächstgelegenen, zeitgemäß aufgestellten

²⁷ Dieser Wettbewerbsvorteil ist nicht zu unterschätzen, da Verbraucher v.a. in Bezug auf einen gezielten Einkauf bei einem Anbieter großen Wert auf die Verfügbarkeit kostenloser und dem anzufahrenden Markt möglichst direkt vorgelagerter Stellplätze legen. Aus diesem Grund gehen Dr. Lademann & Partner auch davon aus, dass der Rossmann-Drogeriemarkt im STZ Lindetal-Center für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens als Einkaufsalternative für den gezielten (!) Einkauf von Drogeriewaren von stärke-
relevanter Relevanz sein dürfte als die Drogeriemärkte in der Innenstadt, die weder ein kostenfreies Parkangebot vorweisen können noch von der Stellplatzanlage aus (z.B. Parkhaus Marktplatz-Center) unmittelbar erschlossen werden können.

Vollversorger dar. Jene Verbraucher die von Altentreptow in Richtung der Innenstadt von Neubrandenburg fahren (z.B. Berufspendler) kommen zwangsläufig am Rewe-Standort vorbei. Es ist insofern anzunehmen, dass der Rewe-Markt aktuell regelmäßig von Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens frequentiert wird und ihm Umsätze von außerhalb seines Kerneinzugsgebiets zufließen. **Diese Zuflüsse werden im Zuge der Vorhabenrealisierung ein Stück weit abebben.**



Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Straußstraße in Neubrandenburg

ZVB Innenstadt Demmin

Da die Stadt Demmin von weitreichenden Zerstörungen im zweiten Weltkrieg betroffen war, sind viele historische Gebäude aus dem Stadtbild verschwunden. Die Innenstadt von Demmin kennzeichnet sich auch deshalb durch eine heterogene Bebauungsstruktur und das Fehlen einer klar erkennbaren Ortsmitte. Zudem verlaufen die Bundesstraßen 194 und 110 mitten durch das Hauptgeschäftszentrum, wodurch dieses verkehrlich zwar sehr gut zu erreichen ist, die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich durch die hohe Verkehrsbelastung aber erheblich herabgesetzt wird. Zudem konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz (wie für Innenstädte/Ortskern typisch) nicht am städtischen Marktplatz konzentriert, weshalb dieser gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept auch nur zum Ergänzungsbereich der Innenstadt gezählt wird.

Stattdessen haben sich entlang der **Bundesstraßen zwei Einzelhandelspole mit unterschiedlichen Angebotsprofilen** herausgebildet, die durch eine öffentlich Grünanlage (Marienhain) miteinander verknüpft sind. Während sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der Treptower Straße/Clara-Zetkin-Straße durch eine kleinteilige Struktur und funktionale Brüche kennzeichnet, befindet sich zwischen der B 110 und dem Schwanenteich der **fachmarktgeprägte Einkaufsstandort „Brauereipark“**. Dieser vereint einen wesentlichen Teil des Verkaufsflächenangebots der Innenstadt auf sich und beherbergt deren wichtigste Frequenzbringer, wobei der Rossmann-Drogeriemarkt in gewissem Maße vom Vorhaben betroffen sein wird.



Abbildung 19: Rossmann-Drogeriemarkt an der Wollweberstraße 5 im ZVB Innenstadt Demmin

Sonstige prägende Handelslagen

Neben den beschriebene zentralen Versorgungsbereichen wurden noch drei weitere Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen, da auch für diese überörtlich ausstrahlenden Versorgungsstandorte davon auszugehen ist, dass sie derzeit in gewissem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhaben profitieren können. Dabei handelt es sich um die folgenden, nicht als zentrale Versorgungsbereich zu klassifizierenden Standortlagen:

- Rewe-Verbrauchermarkt in Stavenhagen (Einkaufszentrum Reuter-Eiche)
- Kaufland-Verbrauchermarkt in Demmin (Drönnewitzer Straße)
- Rossmann-Drogeriemarkt in Jarmen (Demminer Straße)



Abbildung 20: EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (links) und Rossmann in Jarmen (rechts)

Während sowohl das EKZ Reuter-Eiche als auch der Kaufland-Verbrauchermarkt in Demmin allenfalls teilentegriert gelegen sind („Fahrstandorte“), befindet sich der Rossmann-Drogeriemarkt an einem wohngebietsintegrierten Standort im Kernstadtgebiet von Jarmen und ist Bestandteil der wichtigsten örtlichen Versorgungslage.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Die Umsatzprognose für die beiden prüfungsrelevanten Vorhabenkomponenten (Rewe-Verbrauchermarkt und Rossmann-Drogeriemarkt) basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf der Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Planstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 13 % erreichen wird. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung, dem Kernsortiment des Rewe-Verbrauchermarkts, wird nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner ein Marktanteil in Höhe von rd. 18 % erreicht werden können. Der prospektiv höchste Marktanteil ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern innerhalb der Zone 1, also im Stadtgebiet von Altentreptow, zu erwarten und wird bei rd. 25 % liegen. Von noch höheren Marktanteilen kann bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung nicht ausgegangen werden, da Vollsortimenter nur einen Teil der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden können²⁸ und es mit Edeka und Nahkauf zwei weitere (wenn auch weniger attraktiv aufgestellte) vollsortimentierte Anbieter im Stadtgebiet von Altentreptow geben wird. Darüber hinaus sind mehrere anziehungsstarke und für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (auch weiterhin) relevante Anbieter (v.a. das Großflächenformat Kaufland) an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets präsent.

²⁸ Der Umsatzanteil der LEH-Vollsortimenter am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln belief sich nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021 auf rd. 36 %.

Der prospektiv höchste Marktanteil wird mit knapp 50 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erzielt werden, da hier ein sehr leistungsfähiger und noch nicht im Einzugsgebiet vertretener Fachanbieter in den Markt eintreten wird, welcher künftig einen bedeutenden Teil (etwa die Hälfte) der verfügbaren Nachfrage in diesem Segment binden kann.²⁹ Ein noch höherer Marktanteil ist allerdings nicht realistisch, da ein nicht unwesentlicher Teil der Nachfrage auch zukünftig durch die Bestandsangebote innerhalb (v.a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte, Apotheken) gebunden werden wird³⁰.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	18,8	3,2	36,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,6	2,9	0,1	6,6
Marktanteile	25%	15%	5%	18%
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,1	2,8	0,5	5,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	1,2	0,0	2,7
Marktanteile	65%	45%	10%	50%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	15,8	20,6	3,5	39,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,5	0,0	1,1
Marktanteile	3%	2%	1%	3%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	32,3	42,2	7,2	81,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,5	4,6	0,2	10,3
Marktanteile	17%	11%	3%	13%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, sich in erster Linie über die verkehrsgünstige Lage des Planstandort sowie die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow herleiten lassen und mit

²⁹ Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig hohe Marktanteile.

³⁰ Gemäß einer Erhebung des Marktforschungsunternehmens GfK, deren Ergebnisse im Jahr 2018 in der Lebensmittel Zeitung veröffentlicht worden sind, konnten Drogeriefachmärkte im Jahr 2017 etwa 45 % der sortimentspezifischen Nachfrage abschöpfen. Größere Teile der Nachfrage wurden zudem vom Lebensmitteleinzelhandel (33 %) sowie sonstigen Vertriebslinien (22 %) wie z.B. Parfümerien oder Drogeriefachgeschäften gebunden. Unter der Berücksichtigung, dass der kleinteilige Fachhandel immer stärker aus dem Markt zurückgedrängt wird und die Drogeriefachmärkte ihre Sortimentskompetenz im Wettbewerb mit dem LEH stetig erhöhen, ist zwar davon auszugehen, dass die Drogeriefachmärkte ihre Marktanteile in den vergangenen Jahren weiter steigern konnten, Marktanteile von mehr als 50 % sind aber auch weiterhin nicht realistisch.

Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. im Sinne einer Kopplung von Versorgungseinkauf und Arbeitsweg), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.100 € je qm Verkaufsfläche³¹ auf insgesamt

rd. 11,4 Mio. € belaufen.

Hiervon entfällt mit rd. 7,3 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung. Der höchste Umsatz wird dabei vom anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt generiert werden können. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Vorhaben einen Brutto-Umsatz in Höhe von etwa 2,9 Mio. € erwirtschaften, wobei der größte Teil auf den anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt entfällt, der Drogeriewaren naturgemäß als Kernsortiment anbietet.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	1.645	4.400	7,3
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	1.560	4.500	7,0
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	85	3.500	0,3
Gesundheits- und Pflegeartikel	790	3.700	2,9
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195	3.200	0,6
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	595	3.900	2,3
Aperiodischer Bedarf	365	3.200	1,2
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	195	3.000	0,6
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	170	3.500	0,6
Gesamt	2.800	4.100	11,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung

Wenngleich bei der Bestimmung der Flächenproduktivitäten für die einzelnen Vorhabenkomponenten die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des neu zu entwickelnden Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung marktgängiger Anbieter, der Errichtung moderner und zeitgemäßer Baukörper und den Verbundeffekten am

³¹ Die im Vergleich zum Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets deutlich niedrigere Flächenleistung des Vorhabens resultiert einerseits daraus, dass sich die discountlastigen Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet in wesentlichem Maße begünstigend auf die erzielbaren Flächenleistungen auswirken. Insbesondere die bei den Verbrauchern besonders beliebten und in Altentreptow ansässigen Discountformate Aldi Nord (rd. 6.000 € je qm Verkaufsfläche im Bundesschnitt) und Lidl (rd. 9.000 € je qm Verkaufsfläche im Bundesschnitt) erzielen regelmäßig sehr hohe Flächenproduktivitäten. Andererseits sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (und v.a. die vollsortimentierten Anbieter) innerhalb des Einzugsgebiets allesamt deutlich kleiner dimensioniert als es der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Rewe-Verbrauchermarkt sein wird. Da auf kleineren Flächen i.d.R. höhere Flächenproduktivitäten erreicht werden als auf großen Verkaufsflächen mit einem höheren Anteil der Verkehrsflächen, ist für den Bestandseinzelhandel gegenüber dem Vorhaben von einer deutlich höheren Flächenleistung auszugehen. Dies gilt bezogen auf das Drogeriesegment auch deshalb, weil ein erheblicher Teil der vorgehaltenen Verkaufsfläche auf umsatzstarke Apotheken entfällt.

Standort resultiert, berücksichtigt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass die am Planstandort anzusiedelnden Märkte höhere Flächenleistungen erzielen können als in der Tabelle 10 dargestellt. Dabei ist zum einen auf die Ausführungen zu den erzielbaren Marktanteilen des Vorhabens zu verweisen (Seiten 43 und 44 des Gutachtens). Es ist angesichts der üblichen Umsatzverteilung im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel und in Anbetracht der örtlichen/regionalen Nachfrage- und Angebotssituation nicht realistisch, dass das Vorhaben noch höhere Marktanteile wird erreichen können. **Die Marktanteils- und Umsatzprognose entspricht bereits einem worst-case-Ansatz.**

Zum anderen werden die für die beiden Märkte geplanten großzügigen Verkaufsflächendimensionierungen³² nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt dienen, sondern vor allem auch die Übersichtlichkeit der Verkaufsräume, einen hohen Kundenkomfort, die Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie möglichst optimale Betriebsabläufe sicherstellen. Entsprechend wird sich der Anteil der Verkehrsflächen in den neuen Läden gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional darstellen. Mit anderen Worten: Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts wächst in aller Regel nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an. Große Verkaufsflächen tragen insbesondere dazu bei, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich des geplanten Rossmann-Drogeriemarkts ist zusätzlich anzumerken, dass dieser in einen Marktraum mit begrenztem Umsatzpotenzial eintreten wird. Üblicherweise zielen Drogeriefachmärkte auf Einzugsgebiete mit 15.000 bis 20.000 Einwohnern ab. Diese Anforderung erfüllt das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht. Die Presseabteilung der Firma Rossmann hat auf Anfrage der regionalen Tageszeitung „Nordkurier“ im Jahr 2019³³ selbst darauf verwiesen, dass das Umsatzpotenzial im Marktraum Altentreptow nicht ausreicht, um einen Drogeriefachmarkt ökonomisch erfolgreich betreiben zu können. Das Umdenken der Firma Rossmann lässt sich wohl v.a. mit einer veränderten Marktstrategie erklären, die darauf abzielt, dass Filialnetz weiter zu verdichten. Um dieses Ziel erreichen zu können, wird bewusst in Kauf genommen, dass die Filiale in Altentreptow angesichts des begrenzten (und künftig noch weiter sinkenden) Nachfragepotenzials eine unterdurchschnittliche Umsatzleistung³⁴ erzielen wird.

Obwohl es sich in Bezug auf die geplante Rewe-Ansiedlung um die Standortverlagerung eines bereits in Altentreptow ansässigen Anbieters und dessen Verkaufsflächen-

³² Während sich die für den Rewe-Verbrauchermarkt geplante Verkaufsfläche deutlich oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Rewe-Märkte in Mecklenburg-Vorpommern (rd. 1.500 qm Verkaufsfläche gemäß eigener Auswertung) bewegen wird, wird der Rossmann-Drogeriefachmarkt auf einer Verkaufsfläche agieren, die nicht nur oberhalb der für Rossmann-Märkte typischen Verkaufsflächendimensionierung (600–800 qm) liegt, sondern auch weitaus größer ausfällt als die Verkaufsflächendimensionierung der Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum.

³³ Dies lässt sich einem auf der Internetplattform des Nordkuriers veröffentlichten und frei zugänglichen Zeitungsartikel („Rewe will Neubau für Supermarkt und Drogerie“) vom 08.08.2022 entnehmen.

³⁴ Nach Unternehmensangaben lag der Jahresumsatz je Rossmann-Filiale im Jahr 2021 bei durchschnittlich rd. 3,5 Mio. €. Für den am Planstandort anzusiedelnden Rossmann-Markt wurde ein Umsatz von rd. 3,2 Mio. € prognostiziert (siehe Tabelle 10), der sich damit trotz des (stark) begrenzten regionalen Absatzmarkts nur leicht unterhalb des durchschnittlichen Filialumsatzes bewegt. Hiermit kann dem worst-case-Ansatz der vorliegenden Untersuchung voll entsprochen werden.

erweiterung handelt, ist auch diese Vorhabenkomponente als vollständige Neuansiedlung zu bewerten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bestandsimmobilie des Rewe-Markts künftig von einem Nahkauf-Supermarkt belegt werden wird. Am derzeitigen Rewe-Standort wird also auch zukünftig auf rd. 675 qm nahversorgungsrelevanter Einzelhandel stattfinden, womit die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens in vollem Umfang prüfungsrelevant wird.

Wie bereits in Kapitel 2.2 geschildert, ist jedoch davon auszugehen, dass der Nahkauf-Supermarkt (bereits ohne Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wettbewerbsverschärfung) etwas geringere Umsätze erzielen können als es der Rewe-Supermarkt derzeit tut. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Marke „Rewe“ deutlich bekannter ist als das Format „Nahkauf“ und der Markt deshalb ein Stück weit an Sogkraft und einen Teil seines (markenaffinen) Kundenstamms verlieren wird. Da dieser Teil des derzeitigen Rewe-Umsatzes an den Planstandort „mitgenommen“ wird, war dieses geringfügige Umsatzdelta (Rewe vs. Nahkauf) vom prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz abzuziehen. Dieser Sachverhalt soll mithilfe der beiden nachfolgenden Tabellen veranschaulicht werden.

Es sei an dieser Stelle aber nochmal betont, dass es sich bei dem in Tabelle 11 dargestellten Umsatzdelta nur um jenen Teil des vorhabeninduzierten Umsatzrückgangs am Rewe-Bestandsstandort handelt, der aus der „Umflaggung“ von Rewe auf Nahkauf resultiert. Das der Nahkauf-Supermarkt (im Vergleich zum Rewe-Status Quo) weitere Umsätze verlieren wird, die auf die vorhabeninduzierte Wettbewerbsverschärfung zurückzuführen sind, wurde im Rahmen der Wirkungsprognose berücksichtigt, indem der künftige Umsatz des Nahkauf-Supermarkts (siehe Tabelle 11) als faktischer Bestandsumsatz in die Wirkungsbetrachtung eingestellt wurde.

Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Umsatz Rewe in Mio. €	Umsatz Nahkauf in Mio. €*	Umsatzdelta in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	3,3	2,9	0,4
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	0,4	0,3	0,1
Aperiodischer Bedarf	0,3	0,2	0,0
Gesamt	3,9	3,4	0,5

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

* Ohne Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wettbewerbsverschärfung.

Tabelle 11: Gegenüberstellung der Umsätze von Rewe (Status Quo) und Nahkauf (künftig)

Wie die Tabelle 11 zeigt, war ein Umsatzdelta in Höhe von rd. 0,5 Mio. € vom in Tabelle 10 dargestellten Gesamtumsatz des Vorhabens abzuziehen, **sodass sich der in die Prüfung einzustellende Vorhabenumsatz statt auf insgesamt rd. 11,4 Mio. € auf insgesamt nur noch rd. 10,9 Mio. € beläuft.**

Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz

Branchenmix	Vorhabenumsatz in Mio. €	Umsatzdelta in Mio. €	Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	7,3	0,4	6,9
Gesundheits- und Pflegeartikel	2,9	0,1	2,9
Aperiodischer Bedarf	1,2	0,0	1,1
Gesamt	11,4	0,5	10,9

Quelle: Berechnungen von Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 12: Prüfungsrelevanter Vorhabenumsatz

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 13 % auszugehen, wobei der prognostizierte Marktanteil im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel mit rd. 50 % am höchsten ausfällt. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung ist hingegen ein Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 18 % erreichbar. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,4 Mio. €, wovon allerdings nur rd. 10,9 Mio. € prüfungsrelevant sind (Betrachtung Rewe alt vs. Nahkauf neu).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum

Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten Schrumpfung des regionalen Absatzmarkts infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des örtlichen Einzelhandels und ist somit (in überschaubarem Maße) **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren³⁵. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vor allem bezogen auf das Vollsortiment sowie das Drogeriesegment, wo innerhalb des Einzugsgebiets noch Angebotslücken bestehen, kann von bestehenden Nachfrageabflüssen ausgegangen werden. **Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.**
- Die in Altentreptow bzw. in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen bzw. aus den Zonen 2 und 3 des Einzugsgebiets. Dies verdeutlichen die für die Zone 1 ermittelten sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralitäten von jeweils deutlich mehr als 100 %. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 bzw. innerhalb des Altentreptower Stadtgebiets auswirkt.
- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren allerdings auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte und

³⁵ Dies gilt insbesondere für die Betriebe innerhalb der Zonen 2 und 3. Hier ergeben sich Zentralitätswerte von deutlich unter 100 %, welche auf erhebliche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb dieser Einzugsgebietszonen hindeuten. Dies ist in erster Linie auf den geringen Angebotsbesatz innerhalb dieser Zonen zurückzuführen. Von den Kaufkraftabflüssen profitieren sowohl die Angebote im Stadtgebiet von Altentreptow (Zone 1) als auch Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets, die verkehrlich gut zu erreichen sind. Obwohl sich für die Zone 1 rechnerisch ein Zentralitätswert von deutlich mehr als 100 % ergibt, welcher grundsätzlich auf ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot und eine hohe Nachfragebindung hinweist, ist auch für diese Einzugsgebietszone von gewissen Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets auszugehen. Dies lässt sich mit dem bestehenden qualitativen Versorgungsdefizit innerhalb Altentreptows begründen, welches mit dem Fehlen eines zeitgemäß aufgestellten Vollversorgers mit hoher Service- und Frischekompetenz einerseits sowie dem Fehlen eines Drogeriefachmarkts andererseits zusammenhängt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch die Verbraucher aus Altentreptow regelmäßig oder zumindest gelegentlich Versorgungsalternativen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Neubrandenburg) aufsuchen.

dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter/Großflächenformate und Drogeriefachmärkte. Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen nicht unerheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen.** Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von lediglich etwa 3 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung derzeit auf rd. 30,9 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Umsatzbasis der Bestandsanbieter bzw. die Umsatzbasis am Nahversorgungsstandort Grüner Gang zunächst um den Umsatz des an den Vorhabenstandort zu verlagernden Rewe-Markts (rd. 3,3 Mio. €) zu reduzieren war, da der Anbieter nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Da die Bestandsimmobilie von Rewe allerdings durch einen Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, gegen dessen Umsätze das Vorhaben sehr wohl wirken wird, war die Umsatzbasis wiederum um den für den Nahkauf-Supermarkt prognostizierten Umsatz (rd. 2,9 Mio. €) zu erhöhen. Der am Nahversorgungsstandort Grüner Gang getätigte Umsatz verringert sich also nur leicht um rd. 0,4 Mio. € (Umsatzdelta Rewe vs. Nahkauf). Berücksichtigt man zusätzlich die durch die leichte Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge

(rd. 0,15 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung in Höhe von rd. 30,3 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von rd. 6,2 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,7 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze und ohne das Umsatzdelta zwischen Rewe aktuell und Nahkauf künftig in Höhe von rd. 0,4 Mio. €). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehenden qualitativen Versorgungsdefizite induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 3,2 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit einerseits attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 2 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrageabflüsse aus den Zonen 2 und 3 (rd. 1,3 Mio. €) fließt derzeit aber auch den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 4,3 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 30,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 14 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der räumlich nahe gelegenen Zone 1 höher ausfallen als in den weiter entfernten Zonen 2 und 3.

Aufgrund der größten Angebotsüberschneidungen (Lebensmittelvollsortiment) kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 18 %). An den weiteren Standortlagen in der Zone 1 fallen die Angebotsüberschneidungen deutlich geringer aus, da dort v.a. Lebensmitteldiscounter präsent sind, die sich hinsichtlich der Sortiments- und Preisstruktur von dem anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt unterscheiden. Entsprechend sinken die Umverteilungsquoten dort ab. Während sich die für die Streulagen (v.a. Netto-Discounter) ermittelte Umsatzumverteilungsquote unterhalb von 10 % bewegt, ist für den Nahversorgungsstandort Grüner Gang ein Umsatzrückgang von etwas mehr als 10 % zu erwarten, da der künftig dort ansässige Nahkauf-Supermarkt (wie das Planvorhaben) eine vollsortimentierte Angebotsausrichtung aufweist.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Altentreptow - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €							
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Standort Fritz-Reuter-Straße	NVS Grüner Gang	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	14,27	8,39	4,87	27,53	2,89	0,47	30,89
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,09	-0,03	-0,01	-0,13	-0,02	0,01	-0,15
abzgl. Bestandsumsatz Rewe aktuell	0,00	-3,30	0,00	-3,30	0,00	0,00	-3,30
zzgl. Umsatzanstieg durch Nahkauf-Nachnutzung	0,00	2,88	0,00	2,88	0,00	0,00	2,88
Umsatz vor Ort (2024)	14,18	7,94	4,44	26,98	2,87	0,47	30,31
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,20	0,84	0,34	3,38	2,69	0,14	6,21
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,44	-0,17	-0,07	-0,68	-2,45	-0,12	-3,24
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,83	0,32	0,13	1,28	0,00	0,00	1,28
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	2,59	1,00	0,40	3,99	0,24	0,02	4,25
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	18,3%	12,6%	9,0%	14,8%	8,4%	k.A.	14,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 2 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rewe-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Verbrauchermärkte an verkehrlich gut erreichbaren Standorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	17,0	-0,9	-5,2%
NVZ Straußstraße Neubrandenburg	8,7	-0,5	-6,1%
EKZ Reuter-Eiche Stavenhagen	7,2	-0,3	-3,5%
Kaufland Drönnewitzer Straße Demmin	13,9	-0,3	-2,1%
Gesamt	46,8	-2,0	-4,2%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, flächendeckend unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg auszugehen, da dieser für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet aktuell den nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollversorger darstellt. Höhere Umsatzrückgänge wird zudem der Kaufland-Verbrauchermarkt im Lindetal-Center hinnehmen müssen, da dieser im weiträumig ausstrahlenden Lindetal-Center ansässig ist und als Großflächenformat ebenfalls eine erhöhte Sogkraft auf die im Einzugsgebiet lebenden Verbraucher ausübt.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel derzeit auf rd. 3,8 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Umsatzbasis der Bestandsanbieter bzw. die Umsatzbasis am Nahversorgungsstandort Grüner Gang zunächst um den Umsatz des an den Vorhabenstandort zu verlagernden Rewe-Markts (rd. 0,4 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu reduzieren war, da der Anbieter nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Da die Bestandsimmobilie von Rewe allerdings durch einen Nahkauf-Supermarkt nachgenutzt werden soll, gegen dessen Umsätze das Vorhaben sehr wohl wirken wird, war die Umsatzbasis wiederum um den für den Nahkauf-Supermarkt prognostizierten Umsatz (rd. 0,3 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu erhöhen. Der am Nahversorgungsstandort Grüner Gang getätigte Umsatz verringert sich also nur leicht um rd. 0,1 Mio. € (Umsatzdelta Rewe vs. Nahkauf). Da die durch die leichte Marktschrumpfung

ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge in diesem Fall kaum ins Gewicht fallen, ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in Höhe von rd. 3,7 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 2,6 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze und ohne das Umsatzdelta zwischen Rewe aktuell und Nahkauf künftig in Höhe von rd. 0,1 Mio. €). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehenden qualitativen Versorgungsdefizite induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 1,9 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit primär attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 1,6 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus den Zonen 2 und 3 (rd. 0,3 Mio. €) fließt derzeit aber auch den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 1 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 3,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 27,7%.

Es muss bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass sich innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein strukturprägender und unmittelbar mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Drogerieanbieter ansässig ist. Die Umsatzrückgänge betreffen somit ausschließlich kleinere Fachanbieter (z.B. Apotheken) und die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren aber lediglich als ergänzendes und deutlich untergeordnetes Randsortiment führen. Aus diesem Grund unterscheiden sich die für die einzelnen Standortlagen ermittelten Umverteilungsquoten auch nur unwesentlich voneinander. Der Umsatzrückgang wird am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße deshalb am höchsten ausfallen, da diese Versorgungslage an der gleichen Verkehrsachse gelegen ist wie der Planstandort und hier insgesamt drei Anbieter ansässig sind, die Drogeriewaren als Randsortiment anbieten.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Altentreptow – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Gesundheits- und Pflegeartikel	Standort Fritz-Reuter-Straße	NVS Grüner Gang	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,98	0,95	1,32	3,24	0,47	0,03	3,75
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	-0,01
abzgl. Bestandsumsatz Rewe aktuell	0,00	-0,38	0,00	-0,38	0,00	0,00	-0,38
zzgl. Umsatzanstieg durch Nahkauf-Nachnutzung	0,00	0,30	0,00	0,30	0,00	0,00	0,30
Umsatz vor Ort (2024)	0,98	0,87	1,24	3,16	0,47	0,03	3,67
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,47	0,35	0,52	1,34	1,20	0,05	2,58
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,24	-0,18	-0,27	-0,70	-1,12	-0,04	-1,86
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,10	0,08	0,11	0,29	0,00	0,00	0,29
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,33	0,24	0,36	0,93	0,08	0,00	1,02
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	33,4%	27,8%	29,3%	29,5%	k.A.	k.A.	27,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Da innerhalb des Einzugsgebiets kein Drogeriefachmarkt mit breiter Angebotspalette präsent ist, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher ihre Nachfrage nach Drogeriewaren an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets decken. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 1,6 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rossmann-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Drogeriefachmärkte mit ähnlicher Angebotsbreite von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren die in der Tabelle 16 dargestellten Umsatzrückgänge.

Wie die Zahlen zeigen, ist an zwei der untersuchten Standortlage mit einer absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von (leicht) über 10 % zu rechnen. Die stärkste Betroffenheit lässt sich für den im Lindetal-Center ansässigen Rossmann-Drogeriemarkt in Neubrandenburg ableiten, da dieser für einen signifikanten Teil der Verbraucher im Einzugsgebiet (v.a. aus Altentreptow sowie dem südlichen Umland) einen verkehrlich sehr gut zu erreichenden Drogeriefachmarkt darstellt und wesentlich von der allgemeinen Sogkraft des Lindetal-Centers profitieren kann. Erhöhte Umverteilungsquoten ergeben sich zudem für die Innenstadt von Neubrandenburg, da hier die einzige dm-Filiale der gesamten Region verortet ist und auch die Innenstadt von

Neubrandenburg eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfaltet. Die Drogeriefachmärkte in Demmin und Jarmen profitieren aktuell in überschaubarem Maße von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet (v.a. nördlicher und westlicher Teil), weshalb die ermittelten Umsatzrückgänge hier abfallen.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Neubrandenburg	5,7	-0,6	-10,9%
STZ Lindetal-Center Neubrandenburg	4,6	-0,6	-13,6%
ZVB Innenstadt Demmin	1,9	-0,1	-6,5%
Streulage Jarmen	2,4	-0,2	-7,7%
Gesamt	14,7	-1,6	-10,7%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im worst-case Werte von im Schnitt etwa 14 % bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie etwa 28 % bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel. Die höchsten Auswirkungen sind aufgrund der größten Angebotsüberschneidungen für den Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße zu erwarten, da der dort ansässige Edeka-Markt einen direkten Wettbewerber des am Planstandort anzusiedelnden Rewe-Markts darstellt.

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (Vollsortimenter und Drogeriemärkte) belaufen sich die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten im worst-case auf etwa 4 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. etwa 11 % (Gesundheits- und Pflegeartikel). Von der stärksten Betroffenheit ist für das NVZ Straußstraße (Rewe), das STZ Lindental-Center (Kaufland und Rossmann) sowie die Innenstadt von Neubrandenburg (Rossmann und dm) auszugehen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Altentreptow mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.800 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern³⁶ und der Regionalplanung für die Planungsregion des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte³⁷ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 1 (Konzentrationsgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 2 (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot)

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.

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 3 (Integrationsgebot)

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.*

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*

³⁶ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016, kurz: LEP M-V 2016

³⁷ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011, kurz: RREO MS 2011

- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 5:

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Der RREP MS 2011 greift im Wesentlichen die obigen Ziele der Landesplanung auf und spezifiziert diese nicht weiter, woraus sich keine zusätzlichen Prüfkriterien ergeben. Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Die Stadt Altentreptow ist gemäß dem RREP MS 2011 als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge die Grundversorgung für die Bevölkerung in einem ebenfalls von der Raumordnung zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich). **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Der raumordnerisch zugewiesene Nahbereich des Grundzentrums umfasst neben dem Stadtgebiet von Altentreptow auch die Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapsow, Grischow, Gültz, Kriesow,

Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde, welche sich allesamt innerhalb der Einzugsgebietszone 2 befinden.

Das Gesamtvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, da mehr als 85 % der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Es dient somit hauptsächlich einer **Absicherung sowie qualitativen Aufwertung der Grundversorgung in Altentreptow.**

Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen im Umland, der guten Verkehrsanbindung der Stadt Altentreptow und des rudimentären nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Umland, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erreichen kann. Die im Umland von Altentreptow lebenden Verbraucher sind bereits heute in wesentlichem Maße auf die Grundversorgungsangebote in Altentreptow orientiert. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow deshalb auch den gesamten Nahbereich und zusätzlich auch die beiden Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben.

Dementsprechend strahlt das Vorhaben (in geringfügigem Maße) auch auf solche Bereiche aus, die nicht mehr dem raumordnerisch festgelegten grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow angehören. Folgerichtig wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu Kaufkraftabzügen von außerhalb des Altentreptower Verflechtungsbereichs kommen. Gemäß Kap. 4.3.2 Ziel 2 LEP M-V darf der Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht „wesentlich“ überschritten werden bzw. dürfen Kaufkraftabzüge von außerhalb dieses Verflechtungsbereichs kein „wesentliches“ Ausmaß erreichen³⁸.

Etwa 40 % der Einwohner bzw. Verbraucher im Einzugsgebiet stammen aus dem Altentreptower Stadtgebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und weil der Rewe-Markt künftig den einzigen zeitgemäß aufgestellten Vollversorger im Stadtgebiet darstellen wird, erreicht das Vorhaben in Altentreptow seine größte Marktdurchdringung (bzw. Nachfrageabschöpfung). Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Einwohnern aus Altentreptow erwirtschaften wird, liegt deshalb nochmals oberhalb des Einwohneranteils und beziffert sich nach Einschätzung der Gutachter auf mindestens 45 %. Damit rekrutiert sich etwa die Hälfte des Vorhabenumsatzes aus dem Altentreptower Stadtgebiet.

Mit zunehmender räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und der ansteigenden Zahl gut erreichbarer Einkaufsalternativen nimmt die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens hingegen ab. Für die Umlandgemeinden, die dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow zugeordnet sind, kann noch immer von einer erhöhten

³⁸ Im Rahmen des LEP M-V wird nicht näher definiert, ab wann bzw. ab welchem Schwellenwert Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereichs als „wesentlich“ zu bezeichnen sind. Hierfür gibt es aktuell auch noch keine einschlägige Rechtsprechung. Die Landesplanung in anderen Bundesländern (u.a. in Niedersachsen – LROP Niedersachsen 2017) zieht hinsichtlich der Überprüfung, ob das raumordnerische Kongruenzgebot durch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben verletzt wird, die sog. 30 %-Regelung heran. Diese besagt, dass ein entsprechendes Einzelhandelsvorhaben nicht mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des betreffenden Kongruenzraums bzw. zentralörtlichen Verflechtungsbereichs generieren darf. Hilfsweise wurde diese andersorts seit Jahren etablierte Regelung auf den vorliegenden Fall übertragen.

Nachfrageabschöpfung ausgegangen werden, da es in keiner dieser Gemeinden einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gibt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden zudem bestehende Angebotsdefizite abgebaut, womit derzeitige Nachfrageabflüsse an Standorte außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs deutlich reduziert werden und sich die Orientierung der Umlandbewohner auf die Angebote in Altentreptow erhöhen wird. Da etwa 53 % der Einwohner im Einzugsgebiet im überörtlichen Verflechtungsbereich von Altentreptow leben, wird sich ein großer Teil des Vorhabenumsatzes (etwa 40 %) aus diesen Bereichen rekrutieren.

Auf die Zone 3 (Neddemin und Groß Teetzleben) entfällt ein Einwohneranteil von lediglich rd. 8 %. Da die dortigen Verbraucher auch die Angebote in Neubrandenburg gut erreichen können, ist für diese Bereiche zudem von einer vergleichsweise geringen Nachfrageabschöpfung des Vorhabens auszugehen. Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Kunden aus der Zone 3 erwirtschaftet, wird entsprechend marginal ausfallen und bei maximal rd. 5 % liegen.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen in Höhe von 10 %, die mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets bzw. von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs generiert werden und bei der Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung bzw. von den Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes (mindestens 85 %) mit Verbrauchern aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich des Grundzentrums Altentreptow generiert werden können. Die Märkte werden somit maßgeblich vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen. **Es wird somit nicht in signifikantem bzw. mehr als unwesentlichem Maße zusätzliche Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abgezogen.** Beide Märkte fügen sich sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch hinsichtlich ihres prospektiven Einzugsgebiets in das zentralörtliche Versorgungssystem im Untersuchungsraum ein. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf das Umland insofern nicht zu erwarten, **womit das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht werden kann.**

Das Vorhaben, welches den Versorgungsaufgaben des Grundzentrums Altentreptow funktional entspricht, wird den ganz überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich der Stadt Altentreptow rekrutieren und keine signifikanten Kaufkraftabzüge von Standorten außerhalb des Nahbereichs induzieren. Es wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die spezifische Situation im Einzelfall an.

Voranzustellen ist an dieser Stelle zunächst, dass die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen in den Umlandzonen 2 und 3 nur rudimentär ausgeprägt sind. Hier sind ausschließlich kleinflächige und spezialisierte sowie auf die lokale Nachfrage abzielende Angebotsformen (u.a. Bäcker, Landmärkte, Apotheken) verortet, die hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zwar eine ergänzende, jedoch keinesfalls eine tragende Rolle spielen. Die Verbraucher aus dem Altentreptower Umland kaufen Lebensmittel und Drogeriewaren schon heute überwiegend an Angebotsstandorten in Altentreptow oder außerhalb des Einzugsgebiets ein. Die Auswirkungen des Vorhabens werden somit v.a. die dortigen Angebots-

strukturen betreffen, was die für die Zonen 2 und 3 ermittelten sehr geringen absoluten Umsatzrückgänge zeigen. In der Folge wird auf weitere Ausführungen zu den Umlandzonen 2 und 3 verzichtet.

Vorwegzunehmen ist weiterhin, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann. Die untersuchten Angebotsstandorte sind entweder an gewerblich geprägten, verkehrsorientierten Standorten verortet und verfügen entsprechend über eine allenfalls teilintegrierte Lage mit einem sehr eingeschränkten Wohngebietsbezug (Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße) oder es fehlt an einem den Einzelhandel ergänzenden zentrentypischen Nutzungsbesatz und der damit einhergehenden Multifunktionalität, die zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise auszeichnet.

Den Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann auch der Ortskern von Altentreptow nicht gerecht werden. Zwar ist der Ortskern städtebaulich integriert gelegen und an die umliegenden Wohnstrukturen fußläufig sehr gut angebunden, jedoch mangelt es an einem ausgeprägten und konzentrierten Einzelhandelsbesatz von städtebaulichem Gewicht sowie an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. Die für ein Zentrum nötige „kritische“ Angebotsmasse, die eng mit der Wirkung eines Standorts über seinen unmittelbaren Nahbereich hinaus verknüpft ist, wird hier nicht vorgehalten. Angesichts der kleinteiligen Bebauungsstrukturen, der bereits vorhandenen baulichen Verdichtung und des entsprechenden Mangels an ausreichend dimensionierten Potenzialflächen ist auch perspektivisch nicht davon auszugehen, dass der Ortskern von Altentreptow zu einem versorgungsstrukturell wichtigen Einzelhandelsstandort, der den Ansprüchen an einen zentralen Versorgungsbereich umfassend gerecht wird, entwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund können mit der Vorhabenrealisierung verbundene, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums per se vollständig ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind die ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens vor dem Hintergrund der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum zu bewerten.

7.3.1 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % errechnet, welche sich somit oberhalb des 10 %-Abwärgungsschwellenwerts bewegt. Aufgrund der räumlichen Nähe werden sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge innerhalb der Zone 1 mit rd. 14,8 % am stärksten niederschlagen, wobei nicht alle untersuchten Standortlagen in gleichem Maße von dem Vorhaben betroffen sein werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets von discountorientierten Anbietern dominiert wird. Insgesamt sind im Stadtgebiet von Altentreptow vier Lebensmitteldiscounter ansässig. Von diesen Anbietern unterscheidet sich der am Planstandort anzusiedelnde Rewe-Markt als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe wesentlich, sodass sich die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Discountmärkten und dem Vorhaben deutlich abschwächen. Die in Altentreptow ansässigen Discountmärkte und der geplante Vollversorger werden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Stadtgebiets bzw. innerhalb des Einzugsgebiets sicherstellen. **Dass einer der im Stadtgebiet von Altentreptow ansässigen Discountmärkte seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner und vor diesem Hintergrund sehr unwahrscheinlich.**

Mit Blick auf den Nahversorgungsstandort Grüner Gang ist einerseits festzuhalten, dass der dortige Aldi-Discounter über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung und einen entsprechend leistungsfähigen Marktauftritt verfügt. Ohnehin wird dieser Anbieter von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungen weniger stark betroffen sein. Andererseits ist für den künftigen Nahkauf-Supermarkt zu konstatieren, dass dieser deutlich stärkere Umsatzeinbußen wird hinnehmen müssen, da ein Teil des bisherigen Rewe-Kundenstamms an den Planstandort „abwandern“ wird. Allerdings hat die Firma Rewe, zu welcher das Format Nahkauf gehört, der Stadt Altentreptow versichert, den Rewe-Bestandsstandort mittels einer Nachbelegung durch Nahkauf am Markt zu halten. Die Umsatzeinbußen werden seitens der Firma Rewe also in Kauf genommen (und durch die Rewe-Neuansiedlung am Planstandort ohnehin weit überkompensiert werden) und nicht in einen Marktaustritt des Nahkauf-Supermarkts münden. Der Nahversorgungsstandort Grüner Gang wird in seinem Fortbestand demnach nicht gefährdet werden, **womit eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Kernstadtgebiet von Altentreptow auszuschließen ist.**

Dies gilt auch deshalb, weil auch für den Netto-Discounter an der Bahnhofstraße nicht von einem vorhabeninduzierten Marktaustritt auszugehen ist. Die beiden Anbieter sprechen im Kern unterschiedliche Zielgruppen an, wobei dies nicht nur auf betrieblich-konzeptionelle Unterschiede der beiden Betriebsformen (Discount vs. Vollsortiment) zurückzuführen ist, sondern auch auf unterschiedliche Einkaufsanlässe, die diese beiden Anbieter auslösen.

Der Netto-Discounter stellt, u.a. bedingt durch seine (verglichen mit klassischen Vollsortimentern) begrenzte Sortimentsvielfalt, die eher introvertierte Standortlage und seine wohnsiedlungsstrukturell-integrierte Lage (im fußläufigen 1.000m-Echt-Einzugsgebiet leben derzeit mehr als 2.500 Personen) eher einen fußläufigen Nahversorger dar, der v.a. auf die tägliche Grundversorgung der Verbraucher aus den unmittelbar

umliegenden Wohngebieten abzielt. Dabei spricht Netto v.a. auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen an, die auf bequem zu erreichende Angebote angewiesen sind und eher kleinvolumige Einkäufe tätigen. Für diese Kundengruppe wird der Netto-Markt auch zukünftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen. Insgesamt steht hier also der wohnortnahe Einkauf einer geringeren und zu Fuß oder mit dem Rad noch gut portablen Artikelanzahl im Vordergrund („Rucksack-Einkauf“). Die überörtliche Ausstrahlungskraft des Netto-Discounters ist entsprechend eher limitiert.

Der am Mündungsbereich L 35/Stralsunder Straße geplante Nahversorgungsstandort ist angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage, dem weniger stark ausgeprägten Wohngebietsbezug und der großzügig dimensionierten Stellplatzanlage in erster Linie auf großvolumige Versorgungseinkäufe orientiert, die primär mit dem Auto abtransportiert werden müssen („Kofferraum-Einkäufe“). Für die fußläufige Nahversorgung wird dieser Standort hingegen eine weniger starke Rolle spielen. Im Gegensatz zum Netto-Markt wird der Nahversorgungsstandort an der Dresdener Straße den gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow in starkem Maße ansprechen können und einen wesentlichen Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Altentreptower Umland erwirtschaften.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wurde mit rd. 18,3 % für den **Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße** ermittelt. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass hier ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher, wie der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Rewe-Markt, eine vollsortimentierte Angebotsausrichtung aufweist, die Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz noch am ehesten erfüllen kann und somit einen direkten Konkurrenten des geplanten Rewe-Markts darstellt. Andererseits befindet sich dieser Einzelhandelsstandort an der gleichen Verkehrsachse (L 35) wie der Planstandort, sodass beide Versorgungslagen auf die gleichen Verkehrsströme zugreifen. Insofern werden die beiden Märkte in einen unmittelbaren Wettbewerb um Kunden aus Altentreptow sowie dem überörtlichen Verflechtungsbereich von Altentreptow treten.

Angesichts der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von deutlich mehr als 10 % und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Tatsache, dass der Rewe-Markt (v.a. in Bezug auf die Sortimentskompetenz) erhebliche Wettbewerbsvorteile gegenüber dem Edeka-Markt an der Fritz-Reuter-Straße genießen würde, kann ein vorhabeninduzierter Marktaustritt nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allerdings repräsentiert der Edeka-Verbrauchermarkt aktuell nicht nur den größten Lebensmittelmarkt im grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow, sondern stellt zugleich auch den Anbieter mit dem umfangreichsten Service- und Frischangebot dar. Wenngleich er die Anforderungen an einen „echten“ Vollversorger nicht voll erfüllen kann, kann für den Edeka-Markt (auch angesichts der grundsätzlich

bestehenden Zeit- und Distanzsensibilität der Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs) von einer starken Marktstellung und leicht überdurchschnittlichen Umsätzen ausgegangen werden. Somit ist er vergleichsweise „robust“ gegenüber wettbewerbsinduzierten Umsatzrückgängen aufgestellt. Hierzu tragen auch die verkehrsgünstige Lage sowie die Agglomerations- und Synergieeffekte mit den weiteren an der Fritz-Reuter-Straße ansässigen Anbietern bei. Eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % muss bezogen auf den Edeka-Markt also nicht zwangsläufig zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt führen.

Darüber hinaus kann auch vor einem unternehmensstrategischen Hintergrund in Zweifel gezogen werden, dass die Firma Edeka ihren einzigen Markt im grundzentralen Verflechtungsbereich von Altentreptow im Kontext der Rewe-Ansiedlung aufgeben und „das Feld“ vollständig dem schärfsten Konkurrenten überlassen wird. Neben einer allgemein guten Marktführung wird jedoch auch eine gewisse Anpassung an die neue Wettbewerbssituation (z.B. im Sinne einer Erhöhung der Sortimentskompetenz oder einer Veränderung des Marketingkonzepts) notwendig sein, um den Edeka-Markt langfristig am Markt zu halten.

Bezüglich der **Auswirkungen einer möglichen Edeka-Schließung** ist Folgendes zu berücksichtigen:

Der Edeka-Verbrauchermarkt befindet sich im östlichen Teil des Altentreptower Kernstadtgebiets und verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die L 35. Aufgrund der „Insellage“ des Gesamtstandorts zwischen dem Flussverlauf der Tollense im Westen und Norden, der stark frequentierten L 35 im Osten und weitläufigen Grün- und Freiflächen im Süden besteht kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Die umliegenden Wohngebiete sind von der Handelslage deutlich separiert. Aufgrund der von der Tollense sowie der L 35 ausgehenden Barrierewirkungen ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts insgesamt deutlich eingeschränkt, wobei die östlich der L 35 befindlichen Wohnsiedlungsbereiche ohnehin eine disperse, wenig verdichtete Struktur aufweisen. Es handelt sich somit um eine allenfalls teilentegrierte Standortlage.

Insofern stellt der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße, der im Sinne des Baurechts nicht als zentraler Versorgungsbereich zu verstehen ist, einen primär verkehrsorientierten Versorgungsstandort dar, welcher zum ganz überwiegenden Teil mit dem Pkw aufgesucht wird („Kofferraumeinkauf“). Dies verdeutlichen auch die großzügig dimensionierten Stellplatzanlagen vor den verschiedenen Immobilien. Insgesamt spielt der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße bzw. der hier ansässige Edeka-Verbrauchermarkt zwar eine wichtige Rolle hinsichtlich der grundzentralen Funktionswahrnehmung der Stadt Altentreptow, leistet aber nur einen unwesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Altentreptower Kernstadtgebiet. **Es handelt sich also um keinen besonders schützenswerten Standortbereich bzw.**

Betrieb im Sinne der Raumordnung. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen und haben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum. Selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe von Edeka kommen würde, hätte diese also keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße noch zwei weitere Lebensmittelmärkte (Lidl und Netto) ansässig sind, die mit dem Vorhaben weniger stark im Wettbewerb stehen. Es kann in Anlehnung an die bisherigen Ausführungen vollständig ausgeschlossen, dass auch diese beiden Anbieter vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden. Die Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Fritz-Reuter-Straße bliebe auch weiterhin gesichert, womit die Entstehung einer räumlichen Versorgungslücke im Kernstadtgebiet von Altentreptow nicht zu befürchten steht.

Zudem würde der nicht gänzlich auszuschließende Marktaustritt des Edeka-Markts nicht dazu führen, dass die Stadt Altentreptow in ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion geschwächt werden würde. Der aus dem Markt ausgeschiedene Verbrauchermarkt würde durch einen modernen und noch leistungsfähigeren vollsortimentierten Anbieter in ähnlich verkehrsgünstiger und sogar etwas besser integrierter Lage ersetzt werden. **Die grundzentrale Versorgungsfunktion von Altentreptow bliebe also nicht nur gesichert, sondern würde obendrein noch gestärkt werden,** da künftig ein den aktuellen Marktanforderungen vollständig entsprechender Vollsortimenter im Kernstadtgebiet ansässig wäre, womit die qualitativen Versorgungsdefizite in der örtlichen Nahversorgungsstruktur behoben, die damit einhergehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Altentreptower Stadtgebiets bzw. außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Altentreptow erheblich reduziert und die Zeit- und Wegeaufwände der Verbraucher minimiert werden könnten.

Letztlich liegt es in der Hand der Stadt Altentreptow abzuwägen, ob man mit der Vorhabenrealisierung das Risiko einer potenziellen Betriebsgefährdung des Edeka-Verbrauchermarkts am Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße eingeht. Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sollte der Qualifizierung der Nahversorgungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext und der Sicherung sowie Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die mit der Realisierung des Planvorhabens einhergehen würde, aber stets Vorrang vor einem einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz eingeräumt werden. In städtebaulicher Hinsicht ist es zudem kaum denkbar, dass eine mögliche Edeka-Schließung mit der Entstehung eines langfristigen Leerstands verbunden wäre. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Edeka-Standorts und des lebendigen Agglomerationsumfelds erscheint eine Nachnutzung der derzeit von Edeka belegten Ladenfläche sehr wahrscheinlich. Wenngleich eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung aus Marktsicht nicht realistisch ist, wäre für die Geschäftsfläche eine Nachbelegung

durch andere Anbieter (z.B. einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) ebenso denkbar wie eine gewerbliche Nutzung.

Da der geplante Rewe-Markt in signifikantem Maße derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rewe-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Diesen Versorgungslagen geht also v.a. solche Kaufkraft verloren, die ihnen von raumordnerischer Seite überhaupt „nicht zu steht“. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen daher weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Die für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umverteilungsquoten liegen flächendeckend deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts und deuten somit nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben an diesen Standorten hin. **Es ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen, dass die zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets durch die auf das Grundzentrum Altentreptow sowie dessen grundzentralen Verflechtungsbereich abzielende Nahversorgungsvorhaben in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.**

Von der stärksten Betroffenheit ist aus den in Kapitel 5.3 genannten Gründen für den **Rewe-Verbrauchermarkt an der Straußstraße in Neubrandenburg** (Nahversorgungszentrum Straußstraße) auszugehen. Hier liegt die absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote (im absoluten worst-case) bei rd. 6,1 %. Da der Rewe-Markt seine Umsätze aus mehreren Quellen bezieht und die ermittelten Umsatzrückgänge nur daraus resultieren, dass die Abschöpfungsleistung bezüglich der überörtlichen Verkehrsströme etwas abnehmen wird, werden die Umsatzrückgänge nur einen Teil der Umsatzbasis des Rewe-Markts betreffen. Die Nachfragebasis im stark verdichteten Wohnumfeld des Rewe-Markts (Vogelviertel) und damit die Kernumsätze des NVZ Straußstraße werden von dem Vorhaben hingegen überhaupt nicht tangiert werden und dem leistungsfähig aufgestellten Rewe-Markt vorhabeninduziert auch nicht verloren gehen.

Eine höhere Betroffenheit ist zudem für das ebenfalls verkehrsgünstig gelegene Stadtteilzentrum Lindetal-Center (rd. 5,1 % Umsatzrückgang bezogen auf Kaufland) anzunehmen, da hier eine sogstarke Kaufland-Filiale ansässig ist, die als vollsortimentiertes Großflächenformat derzeit ebenfalls Umsätze aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens binden kann. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Betriebskonzept von Kaufland insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden abzielt und sich sowohl hinsichtlich der Preispolitik als auch hinsichtlich der Sortiments- und Marktgestaltung von den „klassischen“ Verbrauchermärkten (wie z.B. Edeka oder Rewe) unterscheidet. Da Kaufland-Märkte aber eine ähnlich große Produktplatte anbieten wie große Verbrauchermärkte lässt sich das Betriebskonzept von Kaufland als Hybrid aus einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und einem Discounter („Großflächen-Discounter“) klassifizieren. Das Format Kaufland genießt in der Wettbewerbslandschaft somit ein gewisses Alleinstellungsmerkmal und ist als ein bei den Verbrauchern beliebtes Format einzuschätzen. Somit wird das STZ Lindetal-Center, welches seine Umsätze ohnehin in erster Linie aus der Stadt Neubrandenburg und insbesondere aus dem besonders einwohnerstarken Stadtteil Lindetal generiert, für Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens auch künftig interessant sein.

Leichte Umsatzrückgänge werden zudem das EKZ Reuter-Eiche in Stavenhagen (Rewe) sowie der Agglomerationsstandort an der Drönnewitzer Straße in Demmin (Kaufland) hinnehmen müssen. Beide Standortlagen sind jedoch eher randstädtisch gelegen und verfügen über keinen unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung, weshalb sie hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung von stark untergeordneter Bedeutung sind. Es handelt sich stattdessen um verkehrsorientierte Versorgungsstandorte mit weiträumiger Ausstrahlungskraft. Beide Standortlagen sind nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizieren. Diesem Umstand tragen auch die jeweiligen Einzelhandelskonzepte Rechnung, indem diese Standorte auch nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Somit handelt es sich um nicht „schützenswerte“ Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen sind somit als rein wettbewerbliche Effekte einzuordnen und entfalten keine städtebauliche oder raumordnerische Relevanz.

Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lässt sich bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung zusammenfassend festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung vollständig ausgeschlossen werden kann.

7.3.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 28 % rechnerisch ermittelt. Diese Umverteilungsquote ist allerdings deutlich zu relativieren, da im gesamten Einzugsgebiet kein mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Anbieter verortet ist. Bei den sortimentsspezifischen Flächen handelt es sich daher v.a. um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie kleinflächige Fachgeschäfte und Apotheken.

Entsprechend werden von dem Vorhaben auch in erster Linie die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren allerdings in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte unterhalb von lediglich 5-10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten damit zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit ist selbst bei sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich über 10 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel keine Schließung ansonsten marktfähiger Lebensmittelbetriebe zu erwarten. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bedeuten lediglich, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu. Da Drogeriewaren im Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts von den Verbrauchern somit auch erwartet werden, steht nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Teilsortimente gehören zur Komplettierung des Gesamtsortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.

Gleiches gilt im Übrigen auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit Gesundheits- und Pflegeartikeln erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle³⁹ liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein

Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der Höhe der Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass es im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zu einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr würde die Ansiedlung eines breit aufgestellten und leistungsfähigen Drogeriefachmarkts dazu beitragen, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets zu schließen und die derzeitigen und für das Grundzentrum Altentreptow (sowie seinen Nahbereich) raumordnerisch so nicht vorgesehenen Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte zu reduzieren.

Da der anzusiedelnde Rossmann-Drogeriefachmarkt diese Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in signifikantem Maße zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Die Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rossmann-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage nach Drogeriewaren in stärkerem Maße binden, von dessen Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind diese Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die für die einzelnen Drogeriefachmärkte ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten nur das Kernsortiment Gesundheits- und Pflegeartikel betreffen und nicht gleichzusetzen sind mit dem Umsatzrückgang für die einzelnen Drogeriefachmärkte insgesamt. Die Umsatzanteile für das Kernsortiment dürften durchschnittlich etwa 75 % ausmachen, wobei v.a. Rossmann-Filialen in ländlichen Räumen oftmals in signifikantem Umfang aperiodische Güter anbieten. Nur diese Umsatzanteile sind von den rechnerisch ermittelten Umsatzrückgängen betroffen. Für die Gesamtmärkte sind somit geringere Umsatzverluste zu erwarten.

³⁹ Etwa 80 % ihres Umsatzes erwirtschaften Apotheken mit rezeptpflichtigen Arzneimitteln.

Von den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wird das **STZ Lindetal-Center in Neubrandenburg** bzw. der hier ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt am stärksten betroffen sein, da dieser für einen beträchtlichen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (v.a. auch aus Altentreptow) einen gut anfahrbaren Drogeriefachmarkt darstellt, der zudem im Verbund mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt agiert und an einem allgemein stark agglomerierten, sogstarken Standort ansässig ist. Für den Rossmann-Drogeriefachmarkt wurde im worst-case überschlägig eine Umverteilungsquote von rd. 14 % ermittelt.

Die Umsatzrückgänge werden damit zwar spürbar sein, allerdings ist davon auszugehen, dass der Rossmann-Drogeriefachmarkt im EKZ Lindetal-Center auf eine sehr gute Umsatzbasis zurückgreifen kann. Hierzu tragen nicht nur die Agglomerationseffekte mit den weiteren Anbietern im Center (u.a. Kaufland, Intersport, Spiele Max) bei, sondern auch die Tatsache, dass Rossmann aufgrund der Verkehrsgunst des Lindetal-Centers und des umfangreichen kostenfreien Stellplatzangebots neben dem östlichen Kernstadtgebiet von Neubrandenburg auch größere Teile des östlichen Neubrandenburger Umlands (v.a. Gemeinden entlang der B 104) ansprechen kann. Auf die Umsätze aus diesen Bereichen hat das Vorhaben überhaupt keinen Einfluss. Zudem treffen die Umsatzrückgänge im STZ Lindental-Center nicht allein den Rossmann-Drogeriemarkt, sondern auch den Kaufland-Verbrauchermarkt, der Drogeriewaren in beträchtlichem Umfang als Randsortiment anbietet. **Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung des STZ Lindental-Center kann daher vollständig ausgeschlossen werden.**

Die **Innenstadt von Neubrandenburg** wird ebenfalls in stärkerem Maße von dem Vorhaben betroffen sein (Umsatzrückgang von rd. 10,6 %). Neben einer Filiale der Firma Rossmann ist hier auch die einzige dm-Filiale der gesamten Region ansässig. Beide Drogeriemärkte profitieren aufgrund ihrer Lage am zentralen Marktplatz in besonderem Maße von der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Attraktivität der Neubrandenburger Innenstadt und den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den zahlreichen weiteren im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Anbietern. Zudem strahlt die oberzentrale Innenstadt aufgrund ihres differenzierten Angebotsprofils und der Bedeutung als „Shopping-Standort“ in einem ländlich geprägten Raum weit über das Stadtgebiet von Neubrandenburg hinaus aus. Die beiden Drogeriemärkte können deshalb auch in hohem Maße von Streuumsätzen profitieren, die mit solchen Kunden generiert werden, welche zwar nicht gezielt für den Einkauf von Drogeriewaren in die Neubrandenburger Innenstadt gekommen sind, die Drogeriemärkte im Sinne von Kopplungseffekten aber dennoch aufsuchen. Diese Umsätze werden von dem Vorhaben ebenso wenig tangiert werden, wie die Umsätze, die die beiden Drogeriemärkte mit Kunden aus Neubrandenburg erwirtschaften.

Da zwischen den Formaten Rossmann und dm u.a. Unterschiede hinsichtlich des Sortiments und des Marktauftritts bestehen, ergeben sich bei den Verbrauchern gewisse Präferenzen, sodass durchaus zwischen Rossmann-Kunden und dm-Kunden

differenziert werden kann. Die dm-affinen Kundengruppen im Marktgebiet der Stadt Neubrandenburg werden also in starkem Maße auf den dm-Drogeriemarkt in der Neubrandenburger Innenstadt ausgerichtet sein. Somit wird die Innenstadt von Neubrandenburg für jene Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens, die das Format dm hinsichtlich des Einkaufs von Drogeriewaren bevorzugen, auch weiterhin eine interessante Versorgungsalternative darstellen. Ohnehin ist es aus marktstrategischen Gründen undenkbar, dass die Firma dm ihre einzige Filiale im Raum Neubrandenburg schließen und sich damit verbunden vollständig vom regionalen Absatzmarkt zurückziehen wird. Dafür bietet dieser ein zu großes Umsatzpotenzial, welches man nicht vollständig dem Wettbewerb überlassen wird. **Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Innenstadt von Neubrandenburg in ihrer Funktion als Versorgungsstandort für Drogeriewaren vorhabeninduziert eingeschränkt werden oder diese sogar vollständig einbüßen wird.**

Die weiteren untersuchten Standorte in Demmin und Jarmen (Rossmann) werden von dem Vorhaben bereits in deutlich geringerem Maße betroffen sein. Die ermittelten Umsatzrückgänge in Höhe von rd. 6,5 % bzw. rd. 7,7 % deuten nicht darauf hin, **dass eine dieser beiden Filialen vorhabeninduziert aus dem Markt ausscheiden und es damit verbunden zu städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen kommen wird.** Da in Altentreptow die Ansiedlung eines weiteren Rossmann-Drogeriemarkts geplant ist, stellen sich die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in Demmin und Jarmen (und auch in Neubrandenburg) als betriebslinieninterne Umsatzumverteilungseffekte bzw. Kannibalisierungseffekte im eigenen Filialnetz dar. Diese Effekte wird die Firma Rossmann allerdings bewusst in Kauf nehmen, um das eigene Filialnetz weiter zu verdichten bzw. eine Lücke im bestehenden Filialnetz zu schließen (Ausdifferenzierung der Marktaufteilung). Es ist aus marktstrategischen Gründen daher nicht vorstellbar ist, dass die Firma Rossmann eine ihrer am Markt etablierten und umsatzstarken Filialen aufgeben wird, um einen Markt mit begrenztem Umsatzpotenzial im einwohnerschwachen Grundzentrum Altentreptow zu platzieren.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann sowohl bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung als auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß dem LEP M-V 2016 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Die am Planstandort anzusiedelnden Märkte werden im Kern aber nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, so dass das Vorhaben nicht zwingend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen ist. Eine Lage außerhalb der Zentren kommt in Frage, wenn eine integrierte Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stadt Altentreptow verfügt gegenwärtig nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche planerisch definiert sind. Auch im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen konnte innerhalb von Altentreptow kein Standortbereich ausgemacht werden, der den Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereich vollständig entspricht. Hinsichtlich der siedlungsstrukturell integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht. Da der Ortskern von Altentreptow aber äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet ist, sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können. **Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Ortskerns ist insofern aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.**

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 5) hat sich herausgestellt, **dass die örtliche Nahversorgungsstruktur durch Angebotsdefizite gekennzeichnet ist.** Diese betreffen zum einen das Lebensmittelvollsortiment, da kein zeitgemäß aufgestellter Vollversorger in Altentreptow ansässig ist, und zum anderen das Drogeriesegment, da derzeit kein spezialisierter Drogeriefachanbieter in Altentreptow präsent ist. Daraus resultierend ist von signifikanten Nachfrageabflüssen an umliegende Versorgungsstandorte auszugehen, worauf auch die ermittelte Einzelhandelszentralität für das Einzugsgebiet des Vorhabens hinweist. Unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die sich auch auf größere Teile des Umlands bezieht, lässt sich somit noch ein Nachholbedarf feststellen. **Das Vorhaben wird dazu beitragen, die Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen, das örtliche Nahversorgungsangebot v.a. qualitativ aufzuwerten und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow zu stärken und nachhaltig zu sichern.**

Der Planstandort befindet sich zwar in verkehrsgünstiger Lage am nördlichen Rand des Kernstadtgebiets, ist aber dennoch in räumlicher Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen

verortet. Unmittelbar westlich des Planareals befindet sich eine Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung (Nordkreuzung). Zudem sind auch unweit südwestlich des Planareals Wohnnutzungen verortet, womit zumindest von einer teilintegrierten Lage gesprochen werden kann. Da im nördlichen Kernstadtgebiet derzeit noch kein Nahversorgungsstandort besteht, kann im Zuge der Vorhabenrealisierung eine gewisse räumliche Versorgungslücke geschlossen werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandort ist jedenfalls ebenso gegeben wie eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet von Altentreptow relativ weitläufig ist und eine teilweise disperse Siedlungsstruktur aufweist. Die Kernstadtrandlage stellt somit nicht zugleich eine Randlage des Stadtgebiets insgesamt dar. Nördlich des Planareals befindet sich z.B. der Ortsteil Klatzow, für dessen Bevölkerung der Planstandort künftig den am schnellsten zu erreichenden Nahversorgungsstandort darstellen wird. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist der Planstandort für alle Verbraucher aus Altentreptow gut und schnell erreichbar, womit das Vorhaben **entsprechend einen wichtigen Beitrag zur Sicherung/Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im gesamtstädtischen Kontext leisten wird.**

Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, wird das Vorhaben zwar zu deutlich spürbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtgebiets von Altentreptow führen, zentrale Versorgungsbereiche sind hiervon aber nicht betroffen. Stattdessen werden im Wesentlichen die Anbieter an der Fritz-Reuter-Straße mit Umsatzrückgängen konfrontiert werden. Für die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets konnte im Rahmen von Kapitel 7.3 dargelegt werden, dass hier keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben und daraus resultierende Funktionsschwächungen/-störungen zu erwarten sind. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Ferner sind die Auswirkungen auf die Betriebe des Einzelhandelsstandorts Fritz-Reuter-Straße rein wettbewerblicher Natur und beeinträchtigen weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Altentreptow.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar nicht im Innenstadtbereich, ist fußläufig aber dennoch zu erreichen, an den ortsüblichen ÖPNV angebunden und trägt zur Sicherung bzw. qualitativen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung bei. Aus städtebaulichen Gründen ist die Realisierung des Vorhabens in der kleinteiligen Ortsmitte nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der zentraler Versorgungsbereiche durch das Vorhaben konnte ausgeschlossen werden. Das Integrationsgebot wird damit eingehalten.

Fazit

8 Fazit

Auf einem derzeit brach liegenden Areal im nördlichen Kernstadtgebiet der Stadt Altentreptow besteht **die Planung zur Entwicklung eines neuen Grundversorgungsstandorts**. Der Vorhabenstandort befindet sich unmittelbar am Mündungsbereich der Stralsunder Straße/L 35 und damit in sehr verkehrsgünstiger Lage. Im Nahumfeld befinden sich zudem aufgelockerte Wohnstrukturen, von welchen aus der Planstandort auch fußläufig gut zu erreichen ist. Konkret ist am Planstandort die Ansiedlung der folgenden Nahversorgungsformate geplant:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.950 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 qm.

Die am Vorhabenstandort zu realisierende Verkaufsfläche beläuft sich somit auf insgesamt etwa 2.800 qm. Während die Ansiedlung von Rossmann eine vollständige Neuansiedlung darstellt, betreibt die Firma Rewe bereits seit geraumer Zeit einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm in Altentreptow. Dieser im südlichen Kernstadtgebiet (Grüner Gang 10) befindliche Markt soll an den Planstandort verlagert und dort wesentlich erweitert werden. Allerdings wird die derzeit noch von dem Rewe-Markt genutzte Immobilie künftig von einem Nahkauf-Supermarkt belegt und somit einer **nahversorgungsrelevanten Nachnutzung** zugeführt werden, weshalb auch die geplante Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung als Neuansiedlung zu behandeln war.

Für den Vorhabenstandort besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch über die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplans** umgesetzt werden. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung waren die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, da diese bei der Aufstellung von B-Plänen stets zu beachten sind.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind angesichts der prognostizierten Einwohnerrückgänge und der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Altentreptow eher restriktiv zu bewerten. Von Seiten der Regionalplanung ist dem Grundzentrum Altentreptow jedoch ein überörtlicher Verflechtungsbereich (Nahbereich) zugewiesen, für welchen die Stadt die gleichen Grundversorgungsfunktionen wahrnehmen soll wie für das eigene Stadtgebiet. Hierüber lassen sich für den örtlichen Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern zusätzliche Entwicklungspotenziale ableiten, welche durch die erhöhte Bedeutung der Stadt Altentreptow als Arbeitsstandort im ländlich geprägten

Raum und die damit verbundenen Pendlerverflechtungen (positiver Pendlersaldo) mit dem Umland zusätzlich begünstigt werden.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Altentreptow auch die angrenzenden und ebenfalls zum raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums Altentreptow gehörenden Gemeinden Altenhagen, Bartow, Breest, Burow, Gnevkow, Golchen, Grapszow, Grischow, Gültz, Kriesow, Pripsleben, Röckwitz, Siedenbollentin, Tützpatz, Werder, Wildberg und Wolde. Darüber hinaus wird das Vorhaben auch die Verbraucher aus den beiden verkehrlich sehr gut an Altentreptow angebundenen Gemeinden Neddemin und Groß Teetzleben ansprechen können. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2024 etwa 13.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 81,7 Mio. € absinken, wovon rd. 36,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie weitere rd. 5,3 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen werden.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 6.800 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 34,6 Mio. € generiert. Die Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets wird derzeit in deutlichem Maße von discountorientierten Anbietern dominiert, wohingegen in Altentreptow aktuell kein zeitgemäß aufgestellter vollsortimentierter Anbieter verortet ist. **Hierüber lässt sich unter qualitativen Gesichtspunkten ein Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur ableiten.** Dieses wird noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Einzugsgebiet kein spezialisierter Drogeriefachmarkt ansässig ist, der zum üblichen Angebotspektrum eines Grundzentrums mit größerem Verflechtungsbereich zählt.

Hierüber und unter zusätzlicher Berücksichtigung der für das Einzugsgebiet ermittelten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % lässt sich einerseits ableiten, dass es aktuell zu **nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen** an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (Vollsortimenter, Drogeriefachmärkte) kommt. Andererseits sind vor diesem Hintergrund noch **gewisse Entwicklungspotenziale** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erkennbar, die vorrangig für einen Angebotsausbau im Vollsortiment genutzt werden sollten. Mit der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts wird es zudem gelingen, eine Angebotslücke zu schließen und die derzeit bestehenden Nachfrageabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets deutlich zu reduzieren.

Nach den Modellrechnungen ist für das Gesamtvorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 11,4 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 13 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung (rd. 7,3 Mio. €), der höchste Marktanteil wird mit rd. 50 % hingegen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erreicht. Unter der Annahme, dass der Nahkauf-Supermarkt am Rewe-Altstandort künftig etwas geringere

Umsätze erzielen wird als es der Rewe-Markt derzeit tut und der damit verbundenen Berücksichtigung eines geringfügigen Umsatzdeltas zwischen dem Rewe-Bestandsmarkt und dem künftigen Nahkauf-Supermarkt (rd. 0,5 Mio. €), **beläuft sich der in die Prüfung einzustellende Vorhabenumsatz auf insgesamt rd. 10,9 Mio. €.**

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner die nachfolgend dargestellten Werte. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind und zu berücksichtigen ist, **dass sich innerhalb des Einzugsgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich in vollem Umfang erfüllen kann:**

- Bezogen auf das **Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 14 % ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem anzusiedelnden Rewe-Markt und den Discountern im Einzugsgebiet wesentliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede bestehen, welche die Wettbewerbsbeziehungen grundsätzlich abschwächen.
- Mit einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 18,3 % wird der Einzelhandelsstandort Fritz-Reuter-Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der hier ansässige Edeka-Verbrauchermarkt als vollsortimentierter Anbieter in einen unmittelbaren Wettbewerb mit dem Rewe-Planvorhaben treten wird. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann angesichts der hohen Umsatzumverteilungsquote zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, muss vor dem Hintergrund der starken Marktposition des Edeka-Markts und vor einem unternehmensstrategischen Hintergrund aber nicht zwangsläufig von Statten gehen.

Der mögliche Marktaustritt des verkehrsorientiert gelegenen Edeka-Markts wäre aber weder mit einer Störung der verbrauchernahen Versorgung verbunden noch hätte er einen negativen Einfluss auf die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow.

Der Edeka-Markt würde durch einen modernen Vollsortimenter in ähnlich verkehrsgünstiger und siedlungsstrukturell sogar noch etwas besser integrierter Standortlage ersetzt werden, womit sowohl die verbrauchernahe Versorgung qualitativ aufgewertet als auch die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Altentreptow gestärkt werden würde. Im Kontext der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur erscheint eine mögliche Betriebsaufgabe des Edeka-Markts daher hinnehmbar.

- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die typgleichen/typähnlichen Vollsortimenter) belaufen sich die Umsatzumverteilungs-

wirkungen im worst-case auf im Schnitt rd. 4,2 % und fallen damit deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für die Standortlagen in Neubrandenburg (Rewe Straußstraße, Kaufland Lindetal-Center) zu erwarten, welche allerdings beide von massiven und vom Vorhaben nicht tangierten Nachfrageplattformen im direkten Umfeld profitieren können und verkehrlich zudem bestens angebunden sind. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden kann.

- Bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 28 % ermittelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein vergleichbarer Drogeriefachmarkt ansässig ist, welcher mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in einen direkten Wettbewerb treten würde:
- Die Umsatzrückgänge betreffen somit nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und kleinere Fachanbieter. Von einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen. Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts wird eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets schließen und die Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets reduzieren.
- Von diesen vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten werden verschiedene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte) in Form von Umsatzrückgängen betroffen sein. Zu den am stärksten betroffenen Standorten zählen das STZ Lindetal-Center in Neubrandenburg, wo ein Rossmann-Drogeriefachmarkt ansässig ist, sowie die Innenstadt von Neubrandenburg mit Filialen von dm und Rossmann. Beide Standortbereiche strahlen weit in den Raum aus und lösen verschiedenste Besuchsanlässe aus. Die dortigen Drogeriemärkte können daher von erhöhten Streuumsätzen profitieren, die ihnen vorhabeninduziert auch nicht wegbrechen werden.

Ohnehin ist es aus unternehmensstrategischen Gründen nicht denkbar, dass die Firmen dm und Rossmann ihre umsatzstarken Filialen vorhabeninduziert schließen werden. Während dm den regionalen und nachfragestarken Marktraum nicht aufgeben und dem größten Konkurrenten „das Feld“ damit vollständig überlassen wird, dient die geplante Ansiedlung von Rossmann in Altentreptow einer weiteren Verdichtung des Filialnetzes. Gewisse Umsatzumverteilungseffekte im eigenen Filialnetz werden zugunsten einer noch ausdifferenzierteren Marktaufteilung bewusst in Kauf genommen werden. Ein Umschlagen der

absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel vollständig ausgeschlossen werden.

Die am Planstandort anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe werden auf etwa 85 bis 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und sind damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird das Vorhaben den deutlich überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich der Stadt Altentreptow rekrutieren und keine signifikanten Kaufkraftabzüge von Standorten außerhalb des Nahbereichs induzieren. **Es kann damit sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht werden.**

Das Integrationsgebot kann über die im LEP enthaltene Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Betrieb eingehalten werden. Einerseits gibt es innerhalb des Ortskerns keine ausreichend großen Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Nahversorgungsformate. Zum anderen trägt das Vorhaben aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen einerseits im kleinräumigen (fußläufigen) Kontext, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage andererseits auch im großräumigen bzw. gesamtstädtischen Kontext zur Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung bei.

Die geplante Neuentwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts im nördlichen Kernstadtgebiet von Altentreptow fügt sich aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 verträglich in die örtlichen Bestandsstrukturen ein.

Hamburg, 21. November 2022

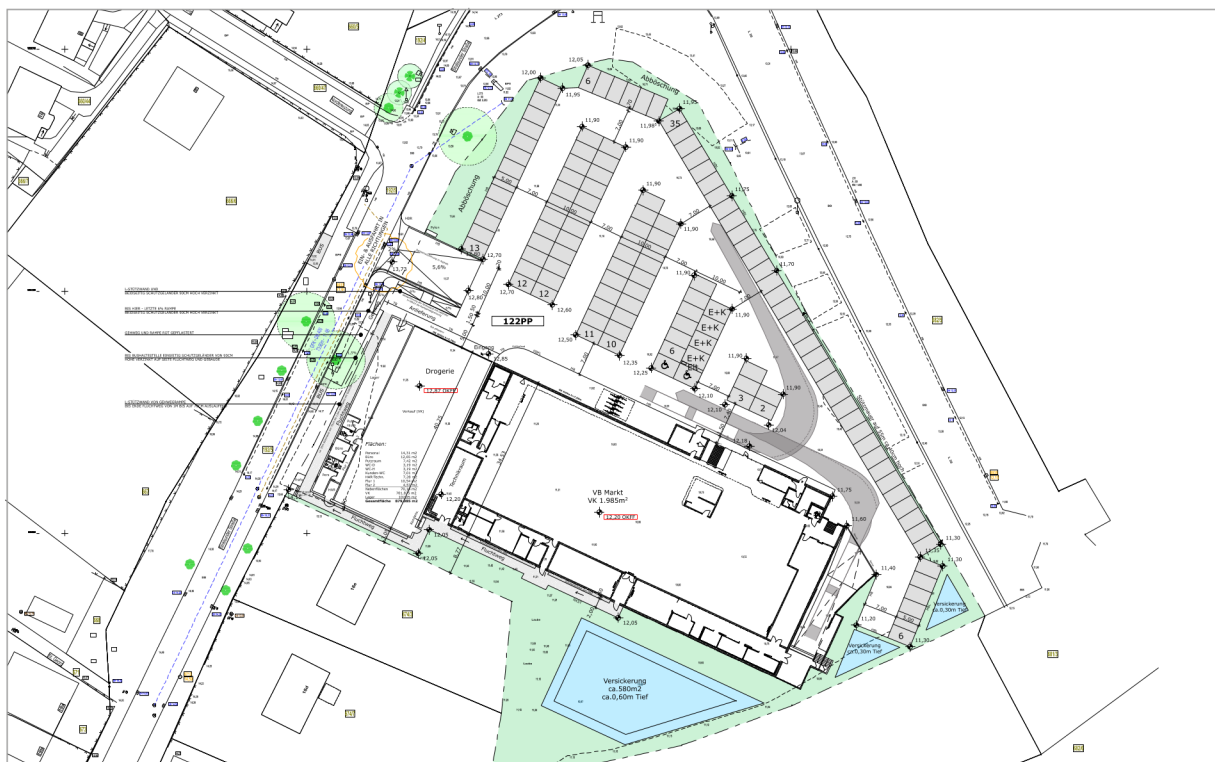
Jonas Hopfmann

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH

Schalltechnische Untersuchung

zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow



Quelle: Lageplan zur Grundstücksbebauung | Bauer & Partner Dipl.Ing.Architekten | Stand: 31.10.2022



zertifiziert durch
TÜV Rheinland
Certipedia-ID 0000021410
www.certipedia.de

IMPRESSUM

Titel **Schalltechnische Untersuchung**
zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow

Auftraggeber **VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH**
Industriering 10
49393 Lohne
<http://www.vlp-lohne.de/>

Bearbeitung **HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**
Freiheit 6
13597 Berlin
www.hoffmann-leichter.de

Projektteam Tom Malchow (Projektmanager)
Stephanie Scheffler

Ort | Datum Berlin | 5. Dezember 2022

Der Bericht umfasst 17 Textseiten und 6 Anlagen und darf nur vollständig verwendet werden.

Dieses Gutachten wurde bearbeitet durch:

Stephanie Scheffler

Dieses Gutachten wurde im Rahmen unseres
Qualitätsmanagements geprüft durch:

Tom Malchow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	1
2	Grundlagen	2
2.1	Rechtliche Grundlagen	2
2.2	Plangrundlagen	3
2.3	Erkenntnisse der Ortsbegehung	4
3	Methodik.....	5
3.1	EDV-Programm / Software	5
3.2	Qualität der Prognose	5
4	Emissionsberechnung.....	6
4.1	Kundenparkplatz	6
4.2	Einkaufswagenbox	7
4.3	Anlieferung	8
4.3.1	Zu- und Abfahrt.....	8
4.3.2	Lkw-Stellplatz	9
4.3.3	Lkw-Kühlung	9
4.3.4	Rollgeräusche im Inneren des Lkw	9
4.3.5	Verladegeräusche	10
4.3.6	Warenumschlag	10
4.4	Technische Gebäudeausrüstung.....	11
5	Immissionsberechnung.....	13
6	Zusammenfassung.....	16
	Literaturverzeichnis.....	17
	Anlagen.....	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1	Lage des Plangebiets.....	1
Abbildung 2-1	Stralsunder Straße Blickrichtung Norden Quelle: eigene Aufnahme HOFFMANN-LEICHTER.....	4
Abbildung 4-1	Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm.....	6
Abbildung 5-1	Isophonenkarte in 5,0 m Höhe über Gelände Beurteilung nach TA Lärm tags.....	13
Abbildung 5-2	Isophonenkarte in 5,0 m Höhe über Gelände Beurteilung nach TA Lärm nachts.....	14
Abbildung 5-3	Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr im Analyse-Nullfall.....	15
Abbildung 5-4	Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr im Analyse-Planfall	15

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2-1	Immissionsrichtwerte der TA Lärm.....	2
Tabelle 4-1	Einzelereignisse Lkw-Stellplatz.....	9
Tabelle 4-2	Schallleistungspegel der Rollgeräusche im Inneren des Lkws.....	10
Tabelle 4-3	Warenumschlag mit Handhubwagen je Anliefervorgang REWE	11
Tabelle 4-4	Warenumschlag mit Handhubwagen je Anliefervorgang Rossmann	11

1 Aufgabenstellung

Die VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH plant die Errichtung eines REWE-Markts und eines Rossmann-Markts in Altentreptow. Das Plangebiet wird durch die Stralsunder Straße sowie die Landesstraße L35 begrenzt (siehe Abbildung 1-1). Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Im Südosten des Plangebiets ist außerdem eine Kleingartenanlage vorhanden.

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb der Märkte einhergehen, ist im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass die Märkte für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm [1] schalltechnisch verträglich sind.



Abbildung 1-1 Lage des Plangebiets

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die »Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz« (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) [1] gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Betrieb der beiden zu betrachteten Märkte stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die beiden zu beurteilenden Märkte eingehalten werden. Ein Auszug der häufig zur Anwendung kommenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist nachfolgend in der Tabelle 2-1 aufgeführt. Die Immissionen werden dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster beurteilt.

Tabelle 2-1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)

Insbesondere aufgrund der Lage der geplanten Anlieferung des REWE-Markts wird neben der angrenzenden Wohnnutzung auch die im Südosten gelegene Kleingartenanlage in die Betrachtung einbezogen. Für Kleingartenanlagen sieht die TA Lärm explizit keine Immissionsrichtwerte vor. Nach dem Berliner Leitfaden [2] wird jedoch empfohlen, für diese Nutzung bezüglich des Anlagenlärms einen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und nachts zu berücksichtigen. Dieser Empfehlung wird für die vorliegende Untersuchung gefolgt und der entsprechende Immissionsrichtwert herangezogen. Ebenfalls in Anlehnung an den Berliner Leitfaden werden dabei die Immissionsorte in zwei Meter Höhe über Grund über der Mitte des maßgebenden Kleingartens angeordnet.

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen. Lärmimmissionen werden in Wohngebieten werktags zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 06:00 Uhr und 09:00 Uhr, zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr und zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr nach der TA Lärm mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt.

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Zum Nachweis der Genehmigungsfähigkeit gemäß TA Lärm ist die mögliche Lärmzunahme auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m getrennt von den Anlagenlärmquellen zu beurteilen. Diese Zunahme der Verkehrsrgeräusche muss nach Nummer 7.4 der TA Lärm soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche für den Tag oder die Nacht um rechnerisch mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [3]) erstmals oder weitergehend überschritten sind.

2.2 Plangrundlagen

Zur Erstellung des Rechenmodells werden die folgenden Plangrundlagen verwendet:

- Übersichtskarte mit Höhenlinien für das Untersuchungsgebiet von dem Geodatenviewer GAIA-MVprofessional des Landes Mecklenburg-Vorpommern (abgerufen am 07.10.2022) (siehe Anlage 1)
- Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow, Stand: 20.03.2014
 - Die maßgebenden schützenswerten Nutzungen befinden sich im Bereich von Wohnbauflächen.
- Lageplan des Plangebiets mit Stand vom 31.10.2022 der Bauer & Partner Dipl. Ing.Architekten aus Berlin (siehe Anlage 2)
 - Es sind 122 Parkplätze vorgesehen.
 - Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ist bei REWE bei 12,20 m und bei Rossmann bei 12,87 m über NHN geplant.
 - Die entsprechenden Attiken sollen bei REWE bei 7,00 m und bei Rossmann bei 5,70 m über Gelände liegen.
- Angaben der Bauer & Partner Dipl.Ing.Architekten aus Berlin (E-Mail vom 02.11.2022)
 - Die Parkplatzanlage wird mit Betonpflastersteinen ausgeführt. Lediglich die Aus- und Einfahrtsrampe zur Stralsunder Str. ist in Asphalt geplant.
 - Die Einkaufswagen (EKW) stehen direkt neben den Eingängen der Märkte. EKW-Boxen sind bisher auf dem Parkplatz nicht geplant.

- Verkehrstechnische Untersuchung für die Ansiedlung eines REWE- & Drogerie-Markts in Altentreptow in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand vom 25.11.2022 von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin [4]
 - Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen im Kunden- und Beschäftigtenverkehr insgesamt liegt bei 2.302 Kfz-Fahrten / Tag.
 - Im Wirtschaftsverkehr sind acht Kfz-Fahrten bei REWE und sechs Kfz-Fahrten bei Rossmann zu erwarten.
 - Der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf der Stralsunder Straße beträgt im Analyse-Nullfall 3.500 Kfz/24h und im Analyse-Planfall 4.700 Kfz/24h.

2.3 Erkenntnisse der Ortsbegehung

Am 19.10.2022 wurde eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden die Lage aller für die Beurteilung maßgeblichen Gebäude und die entsprechenden Immissionsorte erfasst.



Abbildung 2-1 Stralsunder Straße | Blickrichtung Norden | Quelle: eigene Aufnahme HOFFMANN-LEICHTER

3 Methodik

3.1 EDV-Programm / Software

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung wurden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 8.2 auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613- 2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – [5] durchgeführt. Die Immissionsberechnungen der detaillierten Prognose berücksichtigen Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen. Pegelminderungen durch Bewuchs werden wegen ihrer geringen Wirkung hingegen vernachlässigt.

Hinweis

Isophonenkarten veranschaulichen die Situation der Schallausbreitung flächenhaft für eine bestimmte Höhe über dem Gelände. Reflexionen an Gebäuden werden ebenfalls dargestellt. Die Berechnung des Beurteilungspegels an Gebäuden erfolgt jedoch ohne die Reflexion am eigenen Gebäude. Daher dienen Isophonenkarten nur der Veranschaulichung und können nicht ohne Weiteres mit Einzelpunktberechnungen verglichen werden.

3.2 Qualität der Prognose

Die Annahmen und Emissionsansätze, die dieser Berechnung zugrunde liegen, sind bewusst konservativ gewählt.

Die berücksichtigten Schallleistungen wurden allgemein anerkannten Fachliteraturen entnommen. Aufgrund dem aktuellen Stand der Technik fallen diese Pegel heutzutage spürbar geringer aus. Auch fallen die rechnerisch ermittelten Werte in der Regel etwa 1 bis 2 dB(A) höher aus, als messtechnisch erfasste Pegel, die diesen Studien zugrunde liegen. Das Ergebnis der Schallausbreitung liegt damit insgesamt auf der sicheren Seite und deckt mögliche Prognoseungenauigkeiten ab.

Zur Berechnung wurde das Programm SoundPLAN in der aktuellen Version 8.2 verwendet. Es ist ein von deutschen Aufsichtsbehörden anerkanntes Programm, welches die herangezogenen Richtlinien und Verordnungen verwendet und die damit verbundenen Auflagen erfüllt.

4 Emissionsberechnung

Im Folgenden werden die Emissionsansätze für den Anlagenlärm im Plangebiet erläutert. Die Lage der relevanten Anlagenschallquellen sowie der maßgeblichen Immissionsorte ist in Abbildung 4-1 dargestellt. Die Schallleistungspegel der Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf können der Anlage 3 entnommen werden. Die berücksichtigten Frequenzspektren der Schallquellen befinden sich zudem in Anlage 4.

Eine Vorbelastung ist im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.



Abbildung 4-1 Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm

4.1 Kundenparkplatz

Die wesentlichen Schallemissionen des Kundenparkplatzes ergeben sich durch die Parkvorgänge sowie die zugehörigen Fahrgassen. Nach derzeitigem Stand sieht das Bebauungskonzept 122 Stellplätze auf dem Kundenparkplatz vor. Die Oberfläche soll mit Betonsteinpflastern ausgeführt werden.

Das Verkehrsaufkommen wird entsprechend der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER [4] angesetzt. Demnach ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von 2.302 Kfz-Bewegungen in Summe für den Kunden- und Beschäftigtenverkehr. Es wird davon ausgegangen, dass die Beschäftigten ebenfalls den Kundenparkplatz nutzen. Die Kfz-Bewegungen werden gleichmä-

Big im gesamten Tageszeitbereich angesetzt, sodass sich ein Verkehrsaufkommen von 143,9 Kfz-Bewegungen pro Stunde und eine Stellplatzwechselfrequenz von 1,2 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ergibt. Zur Berücksichtigung der letzten Kunden und Mitarbeiter werden zehn weitere Bewegungen (5 Kunden und 5 Mitarbeiter) im Nachtzeitbereich auf dem Parkplatz angesetzt.

Die Emissionen des Parkplatzes werden gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [6], Kapitel 8.2 berechnet. Die Berechnungsparameter für den Parkplatz lauten:

- Frequentierung:
 - Kunden + Beschäftigte: 2.302 Kfz-Bewegungen/Tag
 - Pkw-Bewegung pro Stellplatz und Stunde: $2.302 / 122 \text{ Stellplätze} / 16 \text{ Stunden} = 1,2$
- Berechnungsverfahren: zusammengefasst
- Parkplatztyp: »Verbrauchermarkt, Warenhaus« mit $K_{PA} = 5,00 \text{ dB}$ und $K_I = 4,00 \text{ dB}$
- Stellplätze: 122, $K_D = 5,13 \text{ dB}$
- Schallleistungspegel der Parkplatzfläche je vollständiger Befüllung oder Entleerung aller Stellplätze: $L_{WA} = 98,00 \text{ dB(A)}$
- Kurzzeitige Geräuschspitze: $L_{WA,max} = 99,50 \text{ dB(A)}$ (Zuschlagen der Kofferraumtür)

4.2 Einkaufswagenbox

Die Einkaufswagenboxen sollen sich laut aktuellem Planungsstand vom November 2022 direkt neben den Eingängen der Märkte und nicht auf dem Kundenparkplatz befinden. Da die genaue Lage noch nicht feststand, wurden entsprechende Annahmen getroffen (siehe Abbildung 4-1). Sie werden als anlagenbezogene Flächenschallquelle in 1,0 m Höhe über Gelände angesetzt. Ein Stapelvorgang bei handelsüblichen Metallkörben wird gemäß der Hessischen Lkw-Studie von 2005 [7], Kapitel 8.2 mit einem Mittelungspegel von 72,0 dB(A) über eine Stunde berücksichtigt. Als kurzzeitige Geräuschspitze werden 106,0 dB(A) angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle Kunden, die mit dem Pkw kommen, einen Einkaufswagen benutzen. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung [4] beträgt das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen insgesamt 2.206 Kfz-Fahrten pro Tag. Die Anzahl der Stapelvorgänge werden gleichmäßig im gesamten Tageszeitbereich, aufgeteilt auf zwei Einkaufswagenboxen angesetzt¹. Sie betragen demnach 68,9 pro Stunde zwischen 06:00 und 22:00 Uhr.

¹ Dies stellt einen Ansatz zur sicheren Seite dar, da die Einkaufswagenbox für Rossmann aufgrund der zu erwartenden Öffnungszeiten eher nicht so lange in Benutzung wäre.

Konsistent zu den pauschal angesetzten zehn Kunden, welche den Markt erst nach 22:00 Uhr verlassen, werden zwischen 22:00 und 23:00 Uhr ebenfalls jeweils fünf Stapelvorgänge im Bereich beider Einkaufswagenboxen berücksichtigt.

4.3 Anlieferung

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung [4] sind im Wirtschaftsverkehr acht Kfz-Fahrten für den REWE-Markt und sechs Kfz-Fahrten für den Rossmann zu erwarten. Als konservative Annahme werden alle Wirtschaftsfahrten als Anlieferung berücksichtigt. Weitere Angaben bzgl. der Anlieferung liegen nicht vor. Daher werden folgende konservative Annahmen getroffen:

- Anlieferung REWE:
 - eine Anlieferung mit Kühlung zwischen 06:00 und 07:00 Uhr (Zeitraum mit besonderer Empfindlichkeit)
 - drei Anlieferungen zwischen 07:00 und 20:00 Uhr², davon eine Anlieferung mit Kühlung zwischen 07:00 und 08:00 Uhr
 - je Anlieferung Umschlag von durchschnittlich 20 Paletten
 - Verladung an Außenrampe und Überfahren der Überladebrücke mit Palettenhubwagen
- Anlieferung Rossmann:
 - drei Anlieferungen zwischen 07:00 und 20:00 Uhr², alle ohne Kühlung
 - je Anlieferung Umschlag von durchschnittlich 10 Paletten
 - Verladung nicht über eine Rampe, sondern über die fahrzeugeigene Ladebordwand mit Hubwagen

Die zu erwartenden Emissionen der Anlieferungen werden mit Hilfe der Hessischen Lkw-Geräuschestudie des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie von 2005 [7] und von 1995 [8] berechnet.

4.3.1 Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrten mit dem Lkw werden als Linienschallquellen in einer Höhe von 0,5 m modelliert. Da für die Zufahrt zum Anlieferbereich ein Rangiervorgang notwendig ist, werden die Linienschallquellen dem Verlauf einer Rangierfahrt angepasst. Bei Rangiervorgängen wird gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschestudie von 2005, Kapitel 8.1 für das Rückwärtsfahren der Lkw ein Zuschlag von 5 dB(A) vergeben. Es ergeben sich demnach folgende Berechnungsparameter für die Linienschallquellen:

² Das entspricht im Mittel 0,23 Anlieferungen pro Stunde.

- Schallleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (vorwärts): 63,0 dB(A)/m
- Schallleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (rückwärts): 68,0 dB(A)/m.

4.3.2 Lkw-Stellplatz

Die auf dem Stellplatz entstehenden Emissionen durch verschiedene Einzelereignisse werden gemäß Lkw-Geräuschestudie 1995, Kapitel 5.2 angesetzt, zusammengefasst und als Punktschallquelle im Bereich der Fahrerkabine in 1,0 m Höhe berücksichtigt. Entsprechend Tabelle 4-1 ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 75,0 dB(A) je Anlieferung.

Tabelle 4-1 Einzelereignisse Lkw-Stellplatz

Einzelereignis	L_{WA} [dB(A)]	Einwirkzeit [s]	$L_{WA,1h}$ [dB(A)]
Türenschiagen	100	5	71,4
Anlassen des Motors	100	5	71,4
Leerlauf des Motors	94	5	65,4
Gesamt			75,0

Als Maximalpegel werden 108,0 dB(A) für die Betriebsbremse nach der Lkw-Geräuschestudie 2005, Kapitel 8.1.2 berücksichtigt.

4.3.3 Lkw-Kühlung

Für die Geräusche der Lkw-Kühlung wird ein Schallleistungspegel von 97,0 dB(A) über einen Zeitraum von 15 Minuten / h zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und zwischen 07:00 und 08:00 Uhr entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [6], Kapitel 6.1.2 berücksichtigt und als Punktschallquelle in 3,0 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich angesetzt.

4.3.4 Rollgeräusche im Inneren des Lkw

Im Inneren des Lkw ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren des Wagenbodens. Der über eine Stunde gemittelte Schallleistungspegel für eine Rollbewegung im Inneren des Lkw beträgt gemäß Lkw-Geräuschestudie 1995, Kapitel 5.3 75,0 dB(A). Je Palette werden dabei zwei Bewegungen (hin und zurück) im Inneren des Lkw berücksichtigt. Die sich bei der angenommenen Anzahl an Paletten ergebenden Schallleistungspegel je Anlieferung sind in Tabelle 4-2 zusammengefasst. Es wird eine horizontale anlagenbezogene Flächenschallquelle in 1,2 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich angesetzt. Zudem werden kurzzeitige Geräuschspitzen von 108,0 dB(A) gemäß Kapitel 4.2.1 der Lkw-Geräuschestudie 1995 berücksichtigt.

Tabelle 4-2 Schallleistungspegel der Rollgeräusche im Inneren des Lkws

Anlieferung	Anzahl Paletten	Schallleistungspegel je Anlieferung [dB(A)]
REWE	20	91
Rossmann	10	88

4.3.5 Verladegeräusche

Entsprechend der in Kapitel 4.3 dargestellten Annahmen für die jeweiligen Anlieferungen werden folgende Verladegeräusche für den jeweiligen Markt berücksichtigt.

REWE

An der Außenrampe ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren der Überladebrücke mit Palettenhubwagen. Auch hierbei werden je Palette jeweils zwei Bewegungen (hin und zurück) berücksichtigt. Die Schallemissionen bei der Verladung der Paletten wird gemäß Lkw-Geräuschestudie 1995 Kap. 5.3 angesetzt ($L_{WA,1h} = 85,0 \text{ dB(A)}$). Demnach ergibt sich bei 40 Verladevorgängen ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 101,0 dB(A) je Anlieferung. Zudem werden kurzzeitige Geräuschspitzen von 113,0 dB(A) gemäß der Hessischen Lkw-Studie von 1995, Kapitel 4.2.1 berücksichtigt. Es wird eine Punktschallquelle in 1,2 m Höhe über Gelände im Bereich der Überladebrücke modelliert.

Rossmann

Da im aktuellen Stand des Lageplans keine Anlieferungsrampe für den Rossmann erkennbar ist, wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die Verladevorgänge über die fahrzeugeigene Ladebordwand in Kombination mit Hubwagen stattfinden. Auch hierbei werden je Palette jeweils zwei Bewegungen (hin und zurück) berücksichtigt. Die Schallemissionen bei der Verladung der Paletten wird gemäß Lkw-Geräuschestudie 1995 Kap. 5.3 angesetzt ($L_{WA,1h} = 88,0 \text{ dB(A)}$). Demnach ergibt sich bei 20 Verladevorgängen ein über eine Stunde gemittelter Schallleistungspegel von 101,0 dB(A) je Anlieferung. Zudem werden kurzzeitige Geräuschspitzen von 114,0 dB(A) gemäß der Hessischen Lkw-Studie von 1995, Kapitel 4.2.1 berücksichtigt. Es wird eine Punktschallquelle in 0,6 m Höhe über Gelände im Bereich der Ladebordwand modelliert.

4.3.6 Warenumschlag

Die Emissionen des Warenumschlags mittels Handhubwagen außerhalb des Lkw werden als Flächenschallquelle in 0,6 m Höhe über der Anlieferungsrampe (1,8 m Höhe über Gelände) bei REWE bzw. 0,6 m Höhe über Gelände bei Rossmann modelliert und gemäß Kapitel 8.3 der Hessischen Lkw-Geräuschestudie von 2005 bestimmt. Es ergeben sich die in Tabelle 4-2 dargestellten Parameter je Anlieferung.

Tabelle 4-3 Warenumsschlag mit Handhubwagen je Anliefervorgang REWE

Parameter	beladener Handhubwagen	unbeladener Handhubwagen
Warenumschlagsfläche	27,5 m ²	27,5 m ²
Länge des Warenumschlagweges	7,5 m	7,5 m
Bewegungen	20	20
Schallleistung beim Bewegen auf Asphalt, eben: L_{WAT}	89 dB(A)	94 dB(A)
Geschwindigkeit: v	0,47 m/s	1,4 m/s
Einwirkzeit aller Bewegungen pro Stunde: T_E	319,1 s	107,1 s
Schallleistungspegel: $L''_{WAT,1h}$	64,1 dB(A)	64,3 dB(A)
Gesamtschallleistungspegel: $L''_{W,1h}$	67,2 dB(A)/m²	
Maximalpegel: $L_{W,max}$	102,0 dB(A)	

Tabelle 4-4 Warenumsschlag mit Handhubwagen je Anliefervorgang Rossmann

Parameter	beladener Handhubwagen	unbeladener Handhubwagen
Warenumschlagsfläche	22 m ²	22 m ²
Länge des Warenumschlagweges	5 m	5 m
Bewegungen	10	10
Schallleistung beim Bewegen auf Pflaster: L_{WAT}	90 dB(A)	95 dB(A)
Geschwindigkeit: v	0,47 m/s	1,4 m/s
Einwirkzeit aller Bewegungen pro Stunde: T_E	106,4 s	35,7 s
Schallleistungspegel: $L''_{WAT,1h}$	61,3 dB(A)	61,5 dB(A)
Gesamtschallleistungspegel: $L''_{W,1h}$	64,4 dB(A)/m²	
Maximalpegel: $L_{W,max}$	102,0 dB(A)	

4.4 Technische Gebäudeausrüstung

Zu der technischen Gebäudeausrüstung und den entsprechenden schallmittlernden Anlagen waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine näheren Angaben bekannt. Einzig aus dem Lageplan (siehe Anlage 2) konnte die zunächst vorgesehene Lage eines Kondensators im südöstlichen Bereich außerhalb des Rossmann-Gebäudes entnommen werden. Der Kondensator wird in 1,0 m Höhe über Gelände angenommen. Zusätzlich werden für den REWE-Markt zwei weitere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung berücksichtigt. Es wird dabei eine Anlage in 1,0 m Höhe über dem Dach des Technikraums und eine Anlage im Anlieferungsbereich in 2,0 m Höhe über der Rampe angenommen. Die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung werden als Punktschallquellen modelliert. Als Annahme zur sicheren Seite wird von einem 24h -Betrieb der Anlagen ausgegangen.

Für die Anlagen des REWE-Marktes wird ein Schallleistungspegel von 75,0 dB(A) angesetzt. Für die Anlage des Rossmann wird aufgrund der Lage direkt gegenüber dem Wohnhaus Stralsunder Straße 18e ein Schallleistungspegel von maximal 65,0 dB(A) berücksichtigt. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein 3,0 dB(A) höherer Wert angesetzt.

5 Immissionsberechnung

Die maßgebenden schützenswerten Nutzungen stellen die Wohngebäude südlich bzw. westlich des Plangebiets dar. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Laut dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow befinden sich diese Gebäude im Bereich von Wohnbauflächen und werden demnach in ihrer Schutzwürdigkeit als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Zudem wurden auch noch die in südöstlicher Richtung gelegenen Kleingartenanlagen in die Betrachtung einbezogen.

Die Situation der Schallausbreitung in einer exemplarischen Höhe von 5,0 m über Gelände (entspricht etwa dem 1. OG) ist für den Tageszeitbereich in Abbildung 5-1 und für den Nachtzeitbereich in Abbildung 5-2 dargestellt. Die sich an den maßgeblichen Immissionsorten ergebenden Beurteilungspegel können der Anlage 5 entnommen werden.

Die Richtwerte der TA Lärm [1] werden an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort Nordkreuzung 1 im 2. OG mit 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden dort um 1 dB(A) unterschritten. Die Teilpegel der einzelnen Schallquellen für diesen Immissionsort im 2. OG der Südostfassade können in Anlage 6 nachvollzogen werden.

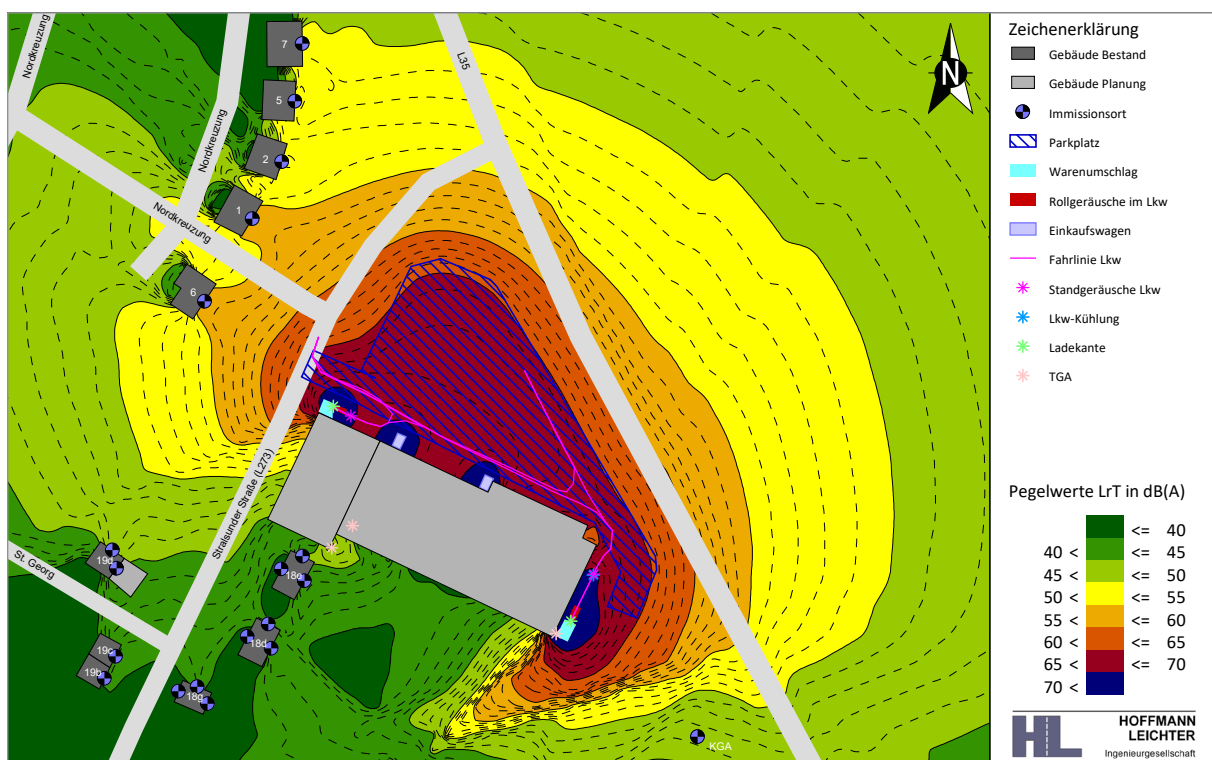


Abbildung 5-1 Isophonenkarte in 5,0 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach TA Lärm | tags

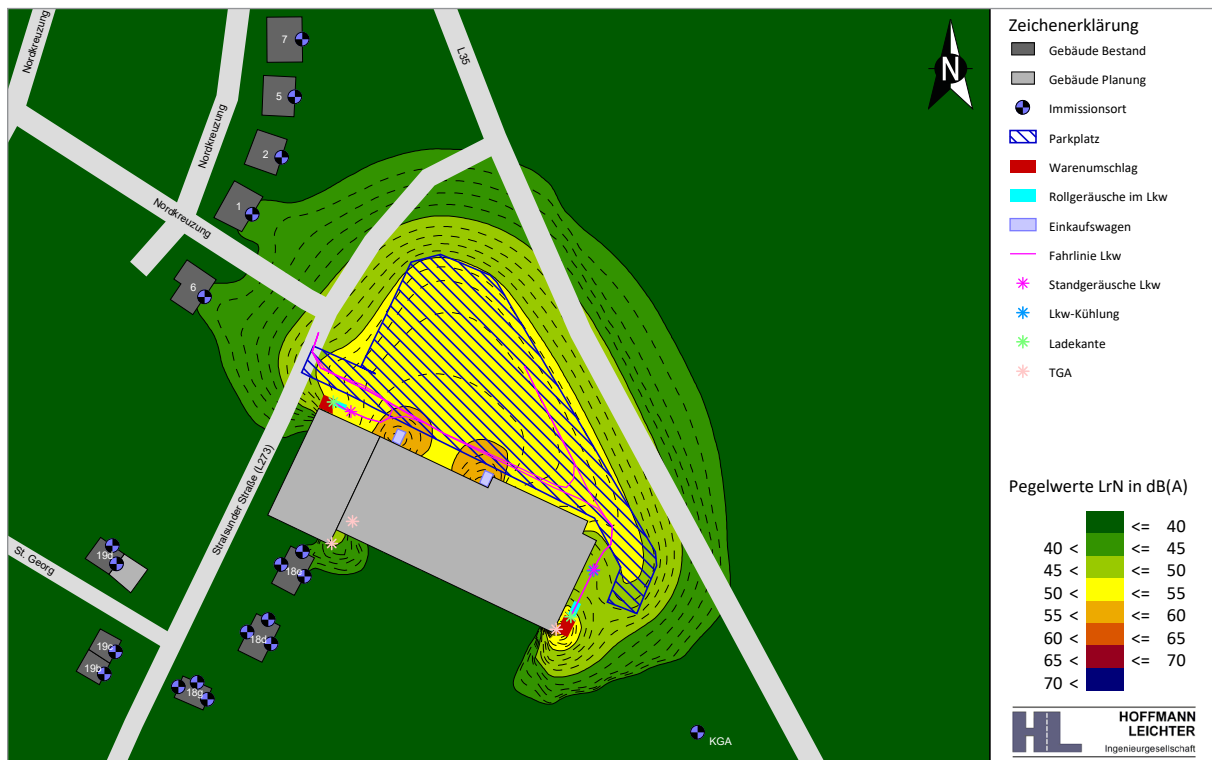


Abbildung 5-2 Isophonenkarte in 5,0 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach TA Lärm | nachts

Verkehrslärmzunahme in der Umgebung

Eine relevante Zunahme der Verkehrsgeräusche durch das Vorhaben nach Punkt 7.4 der TA Lärm [1] ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Hierfür müssten sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an der umliegenden Bestandsbebauung für den Tag oder die Nacht um rechnerisch mindestens 3 dB(A) erhöhen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens. Gemäß den Erkenntnissen der verkehrstechnischen Untersuchung [4] (Vergleich Verkehrsaufkommen Analyse-Nullfall zu Analyse-Planfall siehe Abbildung 5-3 und Abbildung 5-4) kann eine derartige Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den Neubau der Märkte im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.



Abbildung 5-3 Durchschnittlicher werktätlicher Verkehr im Analyse-Nullfall



Abbildung 5-4 Durchschnittlicher werktätlicher Verkehr im Analyse-Planfall

6 Zusammenfassung

Die VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH plant die Errichtung eines REWE-Markts und eines Rossmann-Markts in Altentreptow. Das Plangebiet wird durch die Stralsunder Straße sowie die Landesstraße L35 begrenzt. Die maßgebende schützenswerte Nutzung stellt die Wohnnutzung im Westen und Süden des Plangebiets sowie die im Südosten des Plangebiets gelegene Kleingartenanlage dar.

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Markts einhergehen, war im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass der Markt für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm [1] schalltechnisch verträglich ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Als Schallquellen kamen der Kundenparkplatz, die Einkaufswagenboxen, alle Schallquellen im Zusammenhang mit der Anlieferung sowie der technischen Gebäudeausrüstung zum Ansatz.

Unter Berücksichtigung der (teilweise sehr konservativ gewählten) Emissionsansätze aus Kapitel 4 hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Zudem ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Mit dem hier zugrundegelegten Betriebskonzept ist die geplante Errichtung des REWE- und des Rossmann-Markts in Altentreptow somit schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.

LITERATURVERZEICHNIS

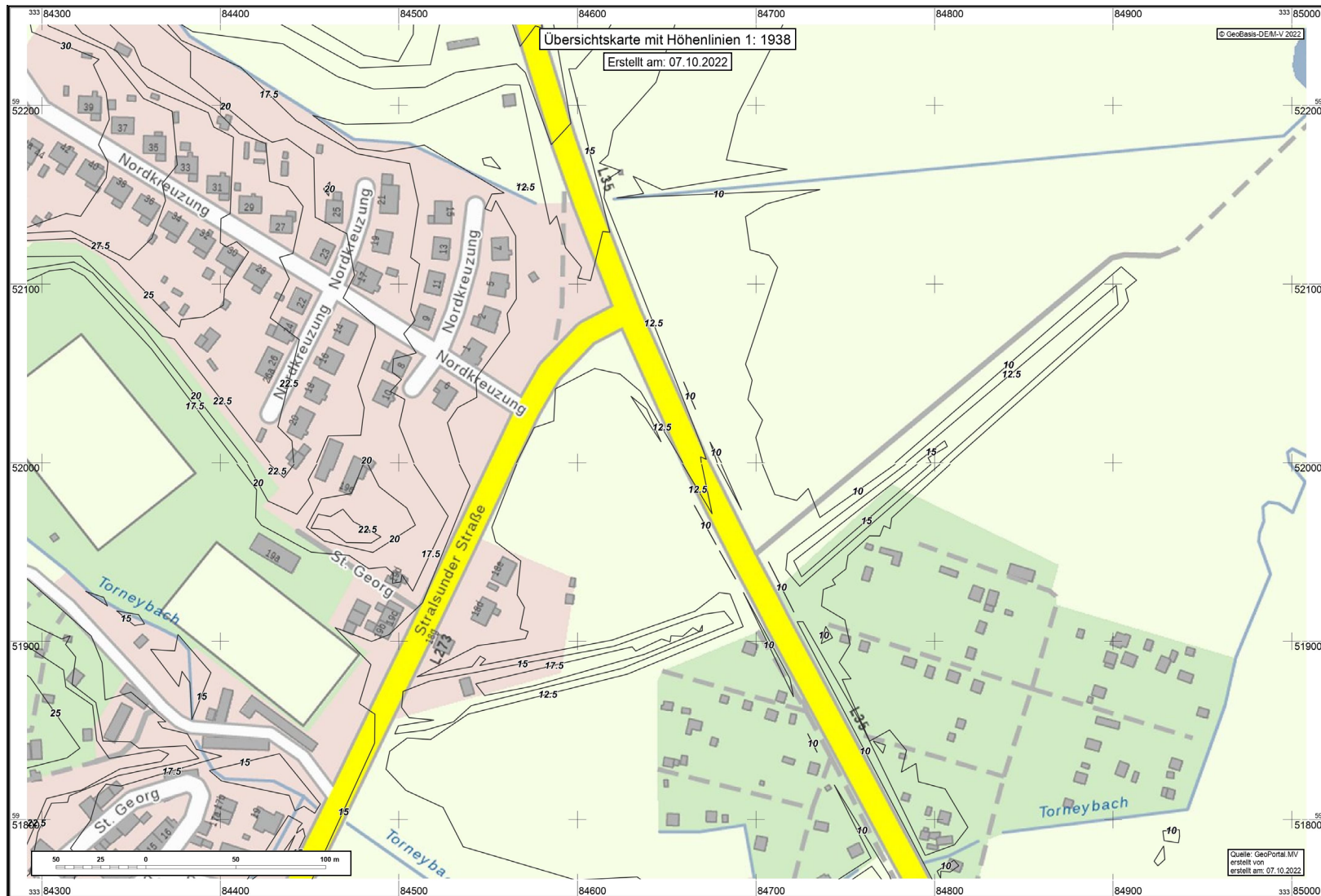
- [1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. August 1998.
- [2] Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.). September 2021.
- [3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Juni 1990. Stand: Dezember 2014.
- [4] Verkehrstechnische Untersuchung für die Ansiedlung eines REWE- und Drogerie-Markts in Altentreptow in Mecklenburg-Vorpommern. HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH. Stand: 25.11.2022.
- [5] DIN ISO 9613-2 (1999): Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Deutsches Institut für Normung. Oktober 1999.
- [6] Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. überarbeitete Auflage. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). August 2007.
- [7] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie. Lärmschutz in Hessen. Heft 3. 2005.
- [8] Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen. Hessische Landesanstalt für Umwelt. Lärmschutz in Hessen, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Heft 192. 2005.

Anlagen

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Übersichtskarte mit Höhenlinien GeoPortal MV Stand: 07.10.2022	20
Anlage 2	Auszug aus dem Lageplan Bauer & Partner Dipl.Ing.Architekten Stand: 31.10.2022	21
Anlage 3	Schallquellen im Tageszeitverlauf	22
Anlage 4	Oktavspektren der Schallquellen	23
Anlage 5	Immissionsorttabelle Beurteilung nach TA Lärm	24
Anlage 6	Teilpegel der Schallquellen für das maßgebliche Stockwerk des maßgeblichen Immissionsortes Beurteilung nach TA Lärm	25

Anlage 1 Übersichtskarte mit Höhenlinien | GeoPortal MV | Stand: 07.10.2022



Architectural site plan of a residential development. The plan shows several building footprints, some with green roof areas labeled 'Abbschöpfung'. A central area is labeled '122PP'. To the left, a building is labeled 'Drogerie' with a 'Verkauf (VK)' area. A table lists various rooms and their areas:

Flächen:	Area (m²)
Personal	14.31
Büro	12.45
Aufenthaltsraum	7.42
WC-O	3.39
WC-M	3.39
Kinder-WC	7.29
HAb-Techn.	7.29
Flur 1	10.54
Flur 2	4.37
Nebenflächen	70.14
VK	701.97
Lager	107.05
Gesamtfläche	879.085

Other labels include 'VB Markt 1.985m²', 'Versickerung ca. 0,30m Tief', 'Stützmauer auf 35m ca. 40cm hoch', and 'Fluchtweg'. A legend on the left explains symbols for support walls, rainwater collection, and drainage.

Anlage 3 Schallquellen im Tageszeitverlauf

Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Einkaufswagen_Rewe							90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	79,0	
Einkaufswagen_Rossmann							90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	90,4	79,0	
Kundenparkplatz							98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	87,0	
Rewe_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts							85,1	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7	78,7				
Rewe_Anlieferung_Lkw-Kühlung							91,0	91,0																
Rewe_Anlieferung_Lkw-Stellplatz							75,0	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6				
Rewe_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden							91,0	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6	84,6				
Rewe_Anlieferung_Verladegeräusch							101,0	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6				
Rewe_Anlieferung_Warenumschlag							81,6	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2	75,2				
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts							87,9	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5	81,5				
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts							84,8	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5	78,5				
Rewe_TGA Anlieferungsrampe	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Rewe_TGA Dach Technikraum	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Rossmann_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts							74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7				
Rossmann_Anlieferung_Lkw-Stellplatz							68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6	68,6				
Rossmann_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden							81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6				
Rossmann_Anlieferung_Verladegeräusch							94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6	94,6				
Rossmann_Anlieferung_Warenumschlag							71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3	71,3				
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts							76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7	76,7				
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts							73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8	73,8				
Rossmann_TGA	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0

Anlage 4 Oktavspektren der Schallquellen

Name	Quelltyp	Tagesgang	Z	I oder S	L'w	Lw	LwMax	500Hz
			m	m,m ²	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Einkaufswagen_Rewe	Fläche	Einkaufswagen	13,19	13,78	60,6	72,0	106,0	72,0
Einkaufswagen_Rossmann	Fläche	Einkaufswagen	13,19	13,78	60,6	72,0	106,0	72,0
Kundenparkplatz	Parkplatz	Kundenparkplatz	12,60	4630,06	61,3	98,0	99,5	98,0
Rewe_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts	Linie	Rewe_Anlieferung	12,61	161,13	63,0	85,1		85,1
Rewe_Anlieferung_Lkw-Kühlung	Punkt	Rewe_Anlieferung_Lkw-Kühlung	13,96		97,0	97,0		97,0
Rewe_Anlieferung_Lkw-Stellplatz	Punkt	Rewe_Anlieferung	11,95		75,0	75,0	108,0	75,0
Rewe_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden	Fläche	Rewe_Anlieferung	11,74	13,49	79,7	91,0	108,0	91,0
Rewe_Anlieferung_Verladegeräusch	Punkt	Rewe_Anlieferung	11,69		101,0	101,0	113,0	101,0
Rewe_Anlieferung_Warenumschlag	Fläche	Rewe_Anlieferung	12,30	27,34	67,2	81,6	102,0	81,6
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts	Linie	Rewe_Anlieferung	11,94	96,74	68,0	87,9		87,9
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts	Linie	Rewe_Anlieferung	12,83	152,59	63,0	84,8		84,8
Rewe_TGA Anlieferungsrampe	Punkt	TGA	15,34		75,0	75,0	78,0	75,0
Rewe_TGA Dach Technikraum	Punkt	TGA	20,00		75,0	75,0	78,0	75,0
Rossmann_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts	Linie	Rossmann_Anlieferung	13,57	65,03	63,0	81,1		81,1
Rossmann_Anlieferung_Lkw-Stellplatz	Punkt	Rossmann_Anlieferung	13,89		75,0	75,0	108,0	75,0
Rossmann_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden	Fläche	Rossmann_Anlieferung	14,09	8,92	78,5	88,0	108,0	88,0
Rossmann_Anlieferung_Verladegeräusch	Punkt	Rossmann_Anlieferung	13,49		101,0	101,0	114,0	101,0
Rossmann_Anlieferung_Warenumschlag	Fläche	Rossmann_Anlieferung	13,49	21,38	64,4	77,7	102,0	77,7
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts	Linie	Rossmann_Anlieferung	13,28	32,49	68,0	83,1		83,1
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts	Linie	Rossmann_Anlieferung	13,61	52,66	63,0	80,2		80,2
Rossmann_TGA	Punkt	TGA	13,89		65,0	65,0	68,0	65,0

Anlage 5 Immissionsorttabelle | Beurteilung nach TA Lärm

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,diff dB	LN,max,diff dB
Kleingarten	EG	EG		60	60	41	27	---	---	90	80	55	48	---	---
Nordkreuzung 1	WA	EG	SO	55	40	52	38	---	---	85	60	65	57	---	---
		1.OG		55	40	53	39	---	---	85	60	66	58	---	---
		2.OG		55	40	54	39	---	---	85	60	67	58	---	---
Nordkreuzung 2	WA	EG	O	55	40	52	37	---	---	85	60	65	56	---	---
		1.OG		55	40	52	38	---	---	85	60	66	56	---	---
		2.OG		55	40	53	38	---	---	85	60	67	57	---	---
Nordkreuzung 5	WA	EG	O	55	40	51	36	---	---	85	60	64	55	---	---
		1.OG		55	40	51	36	---	---	85	60	65	56	---	---
		2.OG		55	40	52	37	---	---	85	60	65	56	---	---
Nordkreuzung 6	WA	EG	SO	55	40	53	38	---	---	85	60	67	58	---	---
Nordkreuzung 7	WA	EG	O	55	40	49	34	---	---	85	60	62	53	---	---
		1.OG		55	40	49	35	---	---	85	60	62	54	---	---
		2.OG		55	40	50	35	---	---	85	60	63	54	---	---
Stralsunder Straße 18d	WA	EG	SO	55	40	37	32	---	---	85	60	50	37	---	---
Stralsunder Straße 18d	WA	1.OG	NO	55	40	41	34	---	---	85	60	50	42	---	---
		EG		55	40	36	28	---	---	85	60	50	38	---	---
Stralsunder Straße 18d	WA	1.OG	NW	55	40	40	32	---	---	85	60	50	42	---	---
		EG		55	40	33	19	---	---	85	60	46	44	---	---
Stralsunder Straße 18e	WA	1.OG		55	40	36	22	---	---	85	60	50	47	---	---
Stralsunder Straße 18e	WA	EG	NO	55	40	41	38	---	---	85	60	50	40	---	---
		1.OG		55	40	43	39	---	---	85	60	52	43	---	---
Stralsunder Straße 18e	WA	EG	NW	55	40	35	21	---	---	85	60	48	44	---	---
		1.OG		55	40	37	23	---	---	85	60	49	46	---	---

Anlage 6 Teilpegel der Schallquellen für das maßgebliche Stockwerk des maßgeblichen Immissionsortes | Beurteilung nach TA Lärm

Quelle	Quellentyp	I oder S m,m²	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)
Immissionsort Nordkreuzung 1 SW 2.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 54 dB(A) LrN 39 dB(A) LT,max 67 dB(A) LN,						
Rewe_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden	Fläche	13,49	14,5		35,2	
Rossmann_Anlieferung_Rollgeräusche Wagenboden	Fläche	8,92	35,4		63,0	
Rossmann_Anlieferung_Warenumsschlag	Fläche	21,38	24,2		57,0	
Rewe_Anlieferung_Warenumsschlag	Fläche	27,34	4,9		29,1	
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts	Linie	152,59	32,8			
Rewe_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts	Linie	96,74	29,6			
Rewe_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts	Linie	161,13	32,6			
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_vorwärts	Linie	52,66	27,4			
Rossmann_Anlieferung_Zufahrt_rückwärts	Linie	32,49	29,2			
Rossmann_Anlieferung_Ausfahrt_vorwärts	Linie	65,03	28,3			
Rossmann_Anlieferung_Lkw-Stellplatz	Punkt		22,0		62,3	
Rewe_Anlieferung_Lkw-Stellplatz	Punkt		-0,9		35,7	
Rewe_Anlieferung_Lkw-Kühlung	Punkt		15,3			
Rewe_Anlieferung_Verladegeräusch	Punkt		24,4		40,0	
Rossmann_Anlieferung_Verladegeräusch	Punkt		46,4		66,7	
Einkaufswagen_Rewe	Fläche	13,78	42,8	29,5	57,0	57,0
Einkaufswagen_Rossmann	Fläche	13,78	44,5	31,2	58,4	58,4
Kundenparkplatz	Parkplatz	4630,06	51,4	37,7	56,3	56,3
Rossmann_TGA	Punkt		5,6	3,6	6,6	6,6
Rewe_TGA Dach Technikraum	Punkt		25,9	24,0	27,0	27,0
Rewe_TGA Anlieferungsrampe	Punkt		4,6	2,7	5,7	5,7

Stadt Altentreptow

Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.
42 „Sondergebiet
REWE Stralsunder
Straße“ der Stadt
Altentreptow
mit
naturschutzrechtlicher
Eingriffsregelung

April 2023



Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt
Altentreptow"
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Stand: April 2023

Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel. 03961-2551-330
e-mail: info@altentreptow.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Das Titelbild zeigt einen Luftbildausschnitt mit der Darstellung der Lage des Geltungsbereichs
(Quelle: Luftbild Geoportal MV 04/2023)
und eine Aufnahme vom Geltungsbereich mit Blick in Richtung Norden 04/2023.

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht	- 6 -
1.1	Einleitung	- 6 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	- 6 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 7 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 7 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 9 -
1.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 13 -
1.7	Planungsinhalte.....	- 13 -
1.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 15 -
1.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 15 -
1.10	Szenarienaufstellung	- 15 -
1.10.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 15 -
1.10.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 16 -
1.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 16 -
1.11.1	Schutzgut Boden.....	- 16 -
1.11.2	Schutzgut Wasser	- 17 -
1.11.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 17 -
1.11.4	Schutzgut Klima / Luft	- 19 -
1.11.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 19 -
1.11.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 19 -
1.11.7	Schutzgut Mensch.....	- 19 -
1.11.8	Biologische Vielfalt	- 20 -
1.11.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 20 -
1.11.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 20 -
1.11.11	Wirkungsgefüge	- 20 -
1.11.12	Natura 2000 – Gebiete.....	- 20 -
1.11.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 20 -
1.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	- 21 -
2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 26 -
2.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 26 -
2.1.1	Planungsalternativen.....	- 27 -
2.1.2	Vegetationsschutz.....	- 27 -
2.1.3	Bodenschutz	- 27 -
2.1.4	Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen	- 28 -
2.1.5	Flächenbewirtschaftung	- 28 -
2.1.6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	- 28 -
2.2	Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	- 29 -
2.2.1	Auswirkungsarten.....	- 29 -
2.2.2	Konfliktanalyse	- 30 -

2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	- 31 -
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	- 33 -
2.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	- 35 -
2.3.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere.....	- 36 -
2.3.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft	- 37 -
2.3.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPg)	- 38 -
2.4	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG	- 38 -
2.5	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	- 39 -
2.6	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- 39 -
2.7.1	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.3	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	- 42 -
2.8	Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	- 42 -
2.9	Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	- 42 -
2.10	Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung	- 43 -
2.10.1	Dachbegrünungen.....	- 43 -
2.10.2	Fassadenbegrünungen	- 44 -
2.10.3	Ansaaten und allgemeine Grünpflege.....	- 46 -
2.11	Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung.....	- 46 -
2.12	Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise.....	- 47 -
2.13	Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit.....	- 48 -
2.14	Pflege und Kontrollen.....	- 48 -
2.15	Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen	- 48 -
2.16	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	- 49 -
3	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen	- 50 -
4	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 51 -
4.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 51 -
4.2	Überwachung - § 4c BauGB	- 52 -
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 53 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 54 -
	Anhang II Ökokonto Überblick	- 56 -
	Anhang III Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich	- 57 -
	Anhang IV Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	- 58 -

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023.....	- 8 -
Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023	- 8 -
Abbildung 3: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023).....	- 10 -
Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022).....	- 10 -
Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)	- 11 -
Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022).....	- 11 -
Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023).....	- 12 -
Abbildung 10: Pestwurzflächen (Petasites hybridus) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)	- 12 -
Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)	- 13 -
Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“ Stand 04/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab).....	- 14 -
Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 44 -
Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 45 -
Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022.....	- 45 -

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit bis zu 1.950 m² Verkaufsfläche ab. Ergänzt wird der Vorhabenstandort durch die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Bis zu 122 Kundenparkplätze und eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Stralsunder Straße runden das Entwicklungskonzept ab. Der Gesetzgeber fordert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 800 m² die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vernehmen mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Der Bebauungsplan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

1.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow und umfasst eine derzeit als Grünland bewirtschaftete Freifläche.

Der Vorhabenstandort wird im Nordosten durch die Landesstraße L35, im Westen durch die Stralsunder Straße (Landesstraße L273) und im Süden durch Gehölzstrukturen am alten Bahndamm begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Stralsunder Straße über eine bestehende Zufahrt.

Der Planungsraum grenzt im Südwesten an Wohnbebauungen. Darüber hinaus erstreckt sich westlich der Stralsunder Straße die Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung „Nordkreuzung“. Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Südöstlich des Planungsraumes befindet sich eine Kleingartenanlage.

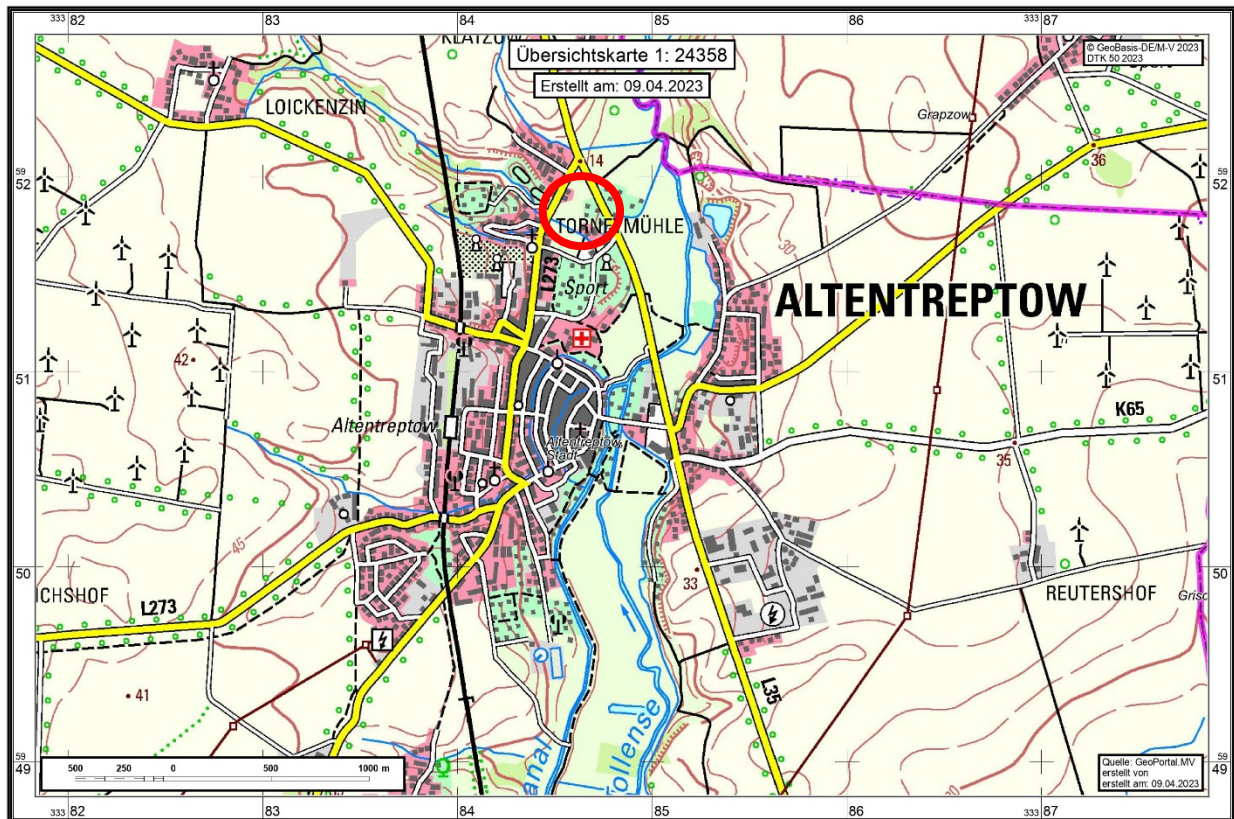


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023

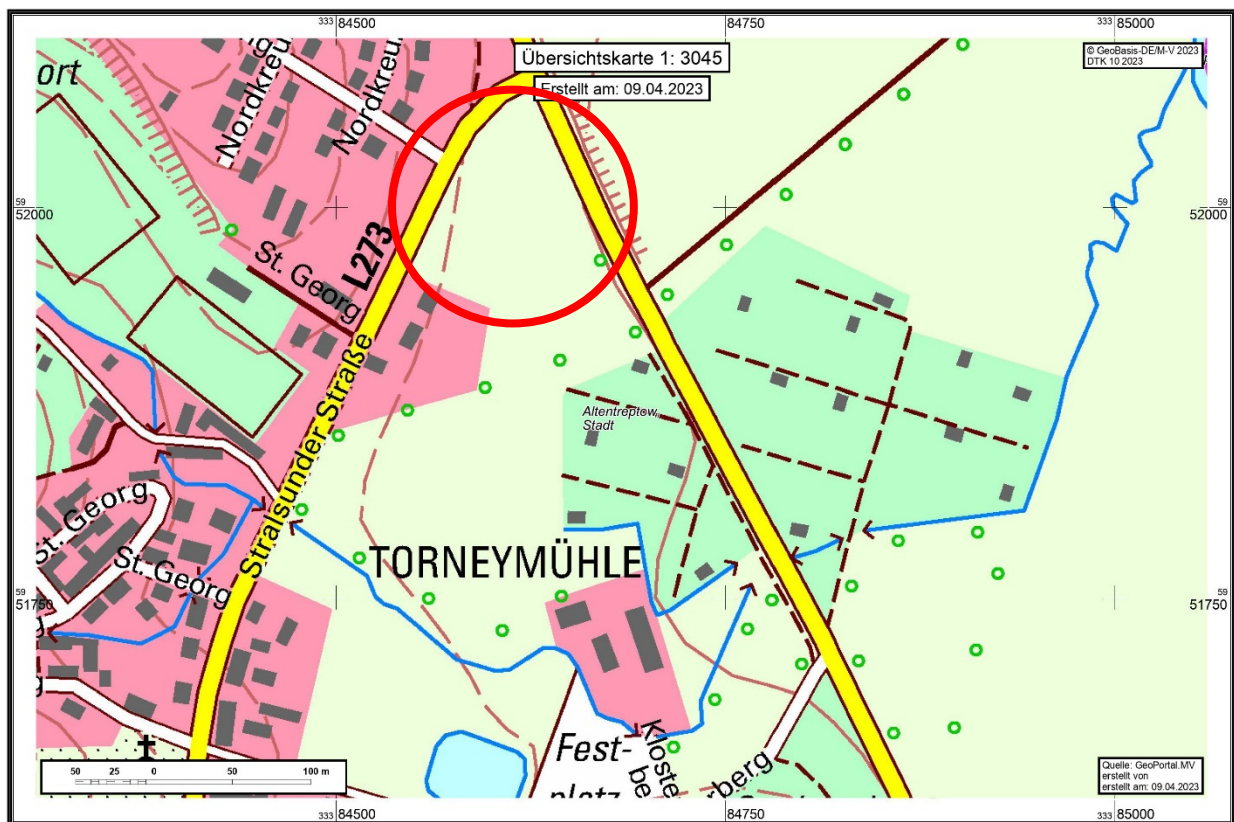


Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023

1.5 Bebauung und Nutzung

Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist eine Grünlandfläche die regelmäßig durch einen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet wird. Die Wiese wird durch Straßenflächen eingefasst, hier finden sich randlich einige Laubbäume und Laugebüsche. Im Süden wird die Fläche durch ein Wohngrundstück und einen Gehölzstreifen entlang eines alten Dammes begrenzt. Hier befinden sich auch markante Dominanzbestände von Pestwurz, die zumindest auf eine zeitweise starke Durchfeuchtung des Bodens hinweisen.



Abbildung 3: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022)



Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 10: Pestwurzflächen (*Petasites hybridus*) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)

1.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.



Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)

1.7 Planungsinhalte

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
<i>Trafo</i>	4 m ²
<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²

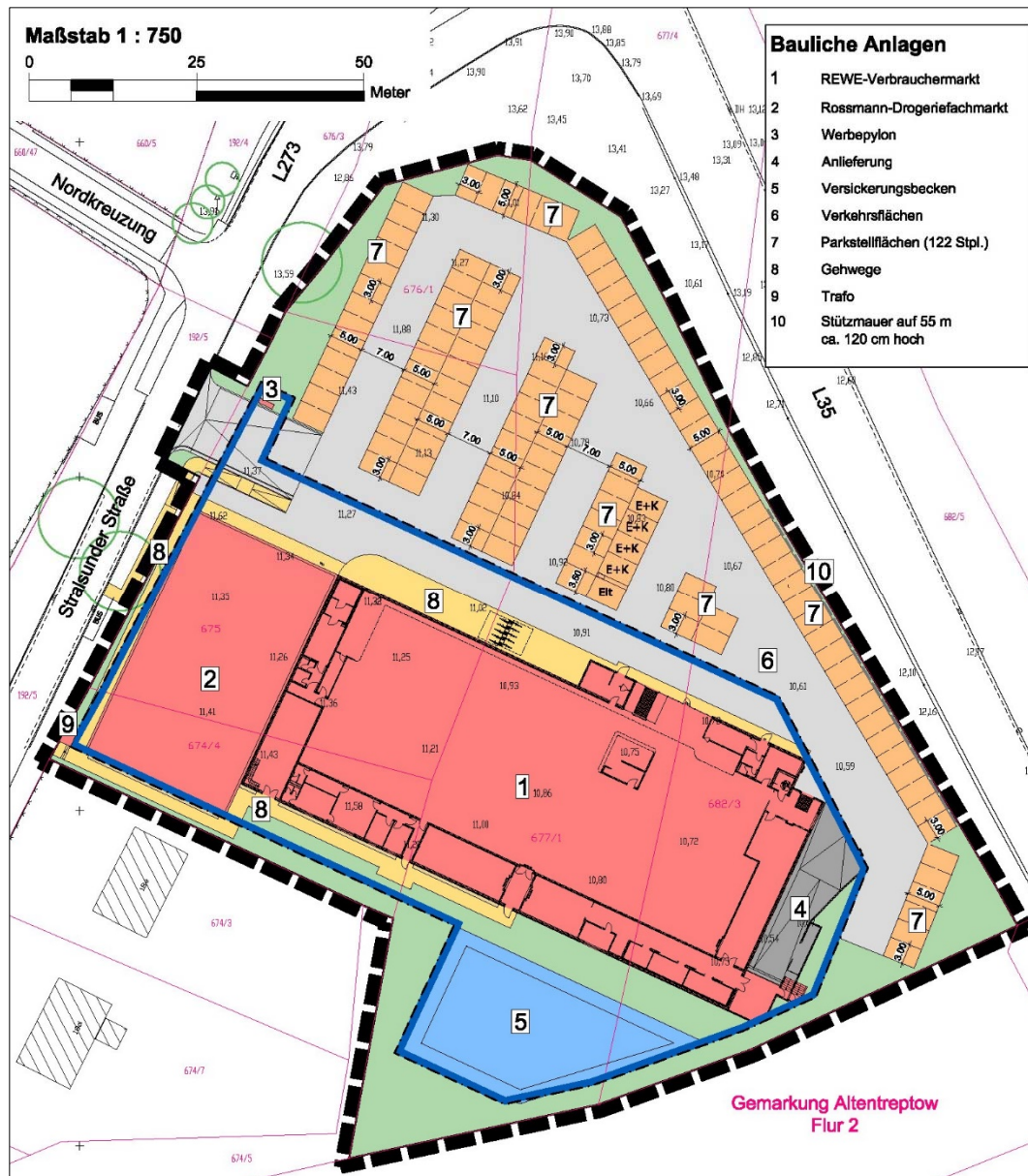


Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“ Stand 04/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab)

1.8 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet berührt keine FFH- und SPA-Gebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und benachbart befinden sich keine Biotopstrukturen die dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach §18-20 NatSchAG M-V unterliegen.

1.9 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das verkehrstechnisch bereits erschlossene Areal städtebaulich neu zu gestalten und an den aktuellen Bedarf für eine Einzelhandelsnutzung anzupassen.

1.10 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Einzelhandelsstandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

1.10.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet.

1.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Sonderbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

1.11 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Tabelle 1: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

1.11.1 Schutzgut Boden

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Geologisch betrachtet schließt sich die Untersuchungsfläche in den Randbereichen einer Hochlandfläche mit sich anschließendem Niedermoorortofgebiet (Tollense) an. Es ist mit Geschiebemergelschichten sowie Schmelzwasserablagerungen der Urstromtalbildungen zu rechnen. Weiterhin befindet sich der Untersuchungsstandort in einem Geländetiefstpunkt, bei dem oberflächennah Abschlamm Massen abgelagert sein können.

Bedingt durch die geologische Entstehung der Untersuchungsfläche sind sehr wechselhafte Baugrundbedingungen gegeben. Oberflächlich beginnend stehen sehr mächtige, teils aufgefüllte, organogene Böden bzw. Abschlamm Massen an. Organische Bodenbildungen wie Torfe und Mudden wurden nur sehr lokal vorgefunden. Den mineralischen Untergrund bilden Schmelzwassersande bzw. Kiese mit stark wechselnden Anteilen, eine Tonscholle aus stark bindigen, teils organogenen Böden, sowie weichleiszeitliche Geschiebelehm- und Mergelschichten. Ein zum Teil mehrfacher Bodenarten- als auch Zustandsformenwechsel wurde sowohl an Hand der durchgeführten Bohrungen als auch Drucksondierungen wahrgenommen.

Es sind starke Schichtverwerfungen und Bodenartenwechsel bereits auf kurzer Distanz festzustellen.

1.11.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im hydrologischen Kartenwerk des LUNG wird der Grundwasserflurabstand bei < 5 m unter OKG bei ca. 9 bis 12 m NHN angegeben.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Ausgehend von den ermittelten Bodenwasserständen sind sehr unregelmäßige Wasserstandshöhen gegeben. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit der zum Teil anstehenden Geschiebelehm- und -mergelschichten als auch org. durchsetzten Tonschichten bedingt. Verbunden mit einem längeren Beobachtungszeitraum (Tagen) sollten sich diese weiter annähern.

Die bindigen und organogenen Bodenschichten gelten als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, was nach Niederschlagsereignissen auch oberflächennah zu einem Aufstauen von Sickerwasser führt.

Die freie, ungestörte Grundwasseroberkante kann anhand der aktuellen Erkundungsergebnisse mit 7,3 bis 8,3 m NHN abgeschätzt werden. Der Bemessungswasserstand wird damit vorerst auf 9,5 m NHN festgelegt.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich einen temporär wasserführender Straßenentwässerungsgraben unterhalb der Straßendammlage. In Norden und Osten des Geltungsbereiches. Im Nordwest tritt unterhalb des Dammes an der Ecke zu dem Einfamiliengrundstücke Wasser an die Oberfläche und vernässt temporär den Bereich.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

1.11.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt wurde. Die unbebauten Flächen sind durch Wiesen gekennzeichnet. Randlich sind Bäume und Sträucher zu finden. Im Süden befinden sich entlang einer alten Dammlage prägendes Laubbäume und Laubsträucher.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozöosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).
- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).
- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).
- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Tabelle 2: Biotoptypen und deren Bedeutung im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BFX	Feldgehölze	Laubgehölze am Rand der Straßen und am alten Bahndamm	---
		BHF	Strauchhecke	Laubgehölze am Rand der Straßen	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	GMA	Artenarmes Frischgrünland	Regelmäßig bewirtschaftetes Grünland im zentralen Teil des Geltungsbereiches	---
		RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	Dominanzbestände von Pestwurz mit weiteren Staudenarten und Gräsern am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches; Anzeiger von Bodenfeuchtigkeit	---
		RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Vegetationsbestand entlang der Straßenränder und Restflächen in Verzahnung mit Gehölzbeständen	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	---	---	---	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	OVL	Straße	Asphaltstraßen am Rand des Geltungsbereiches	---

*) gemäß Kartierschlüssel Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung durch die Straßen sind Störungen insbesondere durch Verkehr, Geräusche und Beleuchtung gegeben.

Fauna

Im Geltungsbereich konnten 4 Brutvogelarten der Gilde der Gehölzbrüter nachgewiesen werden. Es handelt sich um so genannte ubiquitäre Arten mit einem geringen Gefährdungsgrad. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind von besonderer Bedeutung für Gehölzbewohnenden Vogelarten. Hier konnte in den Saumstrukturen und im Bereich der Pestwurzflächen auch die gemäß Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschnecke nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich hat als Nahrungshabitat an den Gehölzrändern und den offenen Wiesenflächen für Fledermäuse eine Bedeutung. Zauneidechsen finden im Geltungsbereich und direkt angrenzend keine geeigneten Lebensräume.

Weitere Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

1.11.4 Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebenhäufigkeit aus. Die Laubgehölze haben eine besondere kleinklimatische Funktion.

1.11.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich am Rande des bebauten Siedlungskerns von Altentreptow. Die als Grünland genutzten Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu den begrenzenden Straßenflächen. Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern und entlang der Straße und am alten Damm im Süden des Geltungsbereiches bilden die Gebietskulisse. Wegen der bisher fehlenden Bebauung ist das Gebiet gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

1.11.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

1.11.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u.a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

1.11.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch Wiesen gekennzeichnet. Gehölz- und freiflächenbewohnende Tierarten können auch Potenziale in den Flächen und Gehölzen finden.

1.11.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits weitgehend verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Die wertvolleren Flächen südlich des Standortes die durch Gehölzbestand geprägt sind, werden nicht überplant und bleiben langfristig von einer baulichen Nutzung verschont.

1.11.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits verkehrstechnisch erschlossene Fläche am Rand der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

1.11.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wiesen und randlichen Gehölzbeständen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen. Aufgrund der Strukturen und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. Aktuell gibt es in den Flächen keine bauliche Vorprägung.

1.11.12 Natura 2000 – Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

1.11.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

1.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle 3: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial	Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Grünland. Gehölzbestände und Bäume sind nicht betroffen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt. a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen ist Grünland <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Lebensraum zur Verfügung.
Boden	• Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen. a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags. b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.
Oberflächen- gewässer ERGÄNZUNG nach Entwässerungs konzept	• Überbauung • Schadstoffeintrag	Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich. a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Grundwasser	• Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Abführung des Niederschlagswassers wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück gemäß Baugrundbeurteilung nicht der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation bzw. in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Klima/ Luft	- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag	Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung, - Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen - Immissionen sowie Störungspotenzial - Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, nur krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - Immissionen sowie Störungspotenzial - Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag - Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung	a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung kommt es zu keinen Überschreitungen nach TA Lärm¹ b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungsgefüge	- Flächeninanspruchnahme - Immissionen sowie Störungspotenzial	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	• Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag	<i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung	a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Bei der Bearbeitung der Eingriffsbilanz sind die einschlägigen und im Quellenverzeichnis aufgeführten Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden.

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitmöglichst minimiert werden (vgl. bspw. LANA 1996). Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Den in der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemeinsam, dass sie direkt am Vorhaben ansetzen und eine

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen des Vorhabens und dessen Durchführung zum Ziel haben.

2.1.1 Planungsalternativen

Am Standort standen keine Planungsalternativen aufgrund der gegebenen topographischen und baustrukturellen Verhältnisse zur Diskussion.

Die vorliegende Bauplanung ist das Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen technischen Überlegungen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen des BauGB und des BNatSchG.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

2.1.2 Vegetationsschutz

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Nahbereich der Baustelle sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im Bereich der gesamten Kronentraufe zu sichern. Bei Bäumen an beengten Platzverhältnissen sind mindestens fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um mechanische Verletzungen im Stammbereich und Kronenansatz zu vermeiden. Der Wurzelraum ist von Ablagerungen freizuhalten. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie Materiallagerungen im Kronentraufbereich sind untersagt.

Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 durchzuführen. Wurzeln größer 2 cm Durchmesser sind möglichst zu erhalten, wo nicht möglich sind Wurzeln glatt zu schneiden und mit Wundbehandlungsmittel zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen. Verfüllungen im Wurzelbereichen sind nur mit vegetationstechnisch geeignetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Im Wurzelbereich von Bäumen ist Handschachtung vorzunehmen. Geplante Entwässerungsmulden im Bereich von Baumbestand sind zu unterbrechen, Anlage dort in Handschachtung.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.

➤ **Vegetationsschutz gem. RAS-LP 4 (S 1)**

2.1.3 Bodenschutz

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschleppen und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

➤ **Bodenschutz während der Baumaßnahme (VM 1)**

2.1.4 Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen

Für den Betrieb des Verbrauchemarktes ist die Anlage von Stellflächen für PKW zwingend erforderlich. Die Stellplatzanlagen nehmen einen erheblichen Teil der Flächen ein. Wegen der umfangreich erforderlichen Flächenbefestigung sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Gestaltung der Stellplatzanlagen mit einem hohen Grünanteil vorzunehmen. Neben dem Verzicht auf eine Vollversiegelung gehört auch die Grünstrukturierung mit Laubbäumen dazu.

2.1.5 Flächenbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Rasen- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Die Flächen sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden. Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

➤ **Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstandsgrün**

2.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG entsprechend der Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten (ASB 04/2023) vorzusehen:

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VM) werden für das Vorhaben erforderlich:

VM 2 Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb einer potenziellen Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln.

Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

VM 3 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichtes. Zusätzlich sind die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Boden- und Baumschutzes zu kontrollieren.

Aufgrund des Nachweises der Weinbergschnecke südlich angrenzend zum Geltungsbereich ist der dortige Bereich vor dem Baubeginn auf Weinbergschnecken zu kontrollieren. Alle Weinbergschnecken im Randbereich des zukünftigen Baufeldes sind abzusammeln und in den angrenzenden Bereich des alten Dammes mit den Gehölzbeständen zu verbringen.

VM 4 Temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen

An der südlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Die südlich angrenzenden Flächen sind naturschutzfachliche Ausschlussflächen und von jeglicher Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Auch der dortige Baumbestand ist innerhalb der Kronentraufe vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

VM 5 Erhalt der Gehölzflächen und des Baumbestandes am Rand des Geltungsbereiches

Die Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches sollen auch während und nach dem Bau des Verbrauchermarktes im Umfeld erhalten bleiben. Es handelt sich um strukturgebende Habitate am Siedlungsrand, die gehölzbewohnenden Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder Lebensraum bieten können. Die Bestände sollen vor Beeinträchtigungen geschützt werden².

2.2 Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

2.2.1 Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

² Im April 2023 wurden bereits im Straßenrandbereich Laubgebüsch und Feldgehölze im Rahmen der Straßenunterhaltung entfernt.

2.2.2 Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	Eingriff ist gegeben!	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	Eingriff ist gegeben!	---
<u>Erläuterung:</u>	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Die Anlage der befestigten Flächen und Fundamente ist mit Versiegelungen verbunden, die im Sinne der Eingriffsregelung erheblich sind. Mit der Anlage von Versickerungsbecken werden die Standortverhältnisse überprägt.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch den Bau des Verbrauchemarktes mit Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Rückhaltebecken werden die Standortverhältnisse überprägt.

Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Durch die Nutzung des Marktes finden keine Eingriffe statt.

Durch Flächenbefestigungen, die Errichtung von Hochbauten und Verkehrsflächen werden ca. 9.435 m² überbaut und versiegelt.

Mit der Anlage von Rückhaltebecken werden ca. 695 m² überprägt

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
Trafo	4 m ²

<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²

Für die Berechnung der maximal möglichen Versiegelung wird das gesamte Sondergebiet im Umfang von 11.802 m² mit einer GRZ von 0,8 herangezogen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 9.442 m².

**Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.
Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt.**

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 5: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitäts- relevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden anlagebedingte Beeinträchtigungen statt.	Durch den Betrieb der Anlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Alles anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeführt. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben oder den Betrieb nicht statt.

**Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.
Ein Eingriff findet statt.**

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 6: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch den Betrieb nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

ERGÄNZUNG und Neubewertung nach Entwässerungskonzept

2.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 7: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse finden keine Beeinträchtigungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen statt.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

2.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 8: Konfliktanalyse – Biotop / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage – Deckschichten, – Bauwerke, – Dämme, Einschnitte, – Entwässerungsanlagen, – technische Einrichtungen	Betrieb – Verkehr, – Emissionen, – Entwässerung, – Unterhaltung
Lebensraumverlust / Biotopzerstörung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Verlust von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	---	---	---
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Anlagen und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden Lebensräume überprägt. Die dauerhaft überbauten Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes und der Verkehrsflächen werden ca. 9.469 m² Wiesenfläche dauerhaft überbaut und versiegelt. Diese Flächen stehen damit als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Mit der Anlage der Versickerungsbecken wird auf ca. 695 m² der vorhandene Lebensraum überprägt.

2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 9: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	Eingriff ist gegeben!	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Durch den Neubau des Verbrauchermarktes am Rand der Siedlung erfolgt eine optische Überprägung des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen sind als Eingriff zu werten.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Anlage des Verbrauchermarktes am Siedlungsrand auf einer bisher nicht baulich genutzten Fläche verändert das natürliche Landschaftsbild. Der Siedlungsrand erfährt hier eine weitere technische und optische Überprägung.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet statt.

2.3.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Bau- oder Bodendenkmalflächen oder -objekte im Baubereich sind nicht bekannt oder dokumentiert.

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.4 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

Europäische Schutzgebiete sind in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

2.6 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

2.7 Bilanz

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte schutzgutbezogen in den vorangestellten Abschnitten.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

2.7.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Dieser durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln.

Je höher der Biotopwert eines Biotoptyps ist, desto größer ist auch der erforderliche Kompensationsbedarf.

Tabelle 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biotoptyp	Wert- stufe	Biotop- wert	x	Flächen- anteil in m ²	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop- veränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3		11.808		0,75		26.568
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte								

Lagefaktor

- Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).
- Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 = Lagefaktor 1,25

Wegen der Lage direkt an den Landesstraße erfolgt die Einstufung mit Lagefaktor 0,75.

2.7.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig oder werden in ihrer Funktion überprägt. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen

unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Für die Anlage eines Verbrauchermarktes werden keine mittelbaren Wirkungen / Beeinträchtigungen für benachbarte Flächen attestiert.

Die Lage des Marktes mit der umgebenden bereits vorhandenen Straßenflächen stellt eine klare Barriere und Abgrenzung dar. Eine schleichende Ausdehnung der Anlagen ist deswegen nicht zu befürchten. Stoffeinträge finden nicht statt.

Tabelle 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	x	Flächenanteil in m ²	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		11.808		0		0
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							

Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Versiegelungsgrad

- Alle rechnerisch möglichen Überbauungen gemäß festgesetzter GRZ, werden als Vollversiegelung gerechnet und in die Bilanz eingestellt.

Tabelle 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Code	Biotoptyp	Flächenanteil in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 / 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	9.442		0,5		4.721
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte					

2.7.3 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 13: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Code	Biotoptyp	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Biotop- veränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeeintr- ächtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquiv- alent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktion- aler Kompensati- onsbedarf (m² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	26.568		0		4.721		31.289
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)								31.289

Multifunktionalen Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs führen könnte. Derartige Maßnahmen sind beim hier beschriebenen Vorhaben nicht vorgesehen. Ein additiver Kompensationsbedarf wird nicht erforderlich. Es erfolgte bereits eine schutzgutbezogene Analyse des Eingriffsvorhabens.

Für das beschriebenen Bauvorhaben erfolgen Eingriffe im mit einem

Multifunktionalen Kompensationsbedarfs von gesamt 31.289 m² EFÄ.

2.8 Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Der neue Verbrauchermarkt führt aufgrund der Ausprägung der baulichen Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Pylon hat eine Höhe von 15 m.

Zur Berücksichtigung und Bewertung der Beeinträchtigungen wird der

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe (Kompensationserlass Windenergie MV) vom 06.10.2021

herangezogen.

Da der geplante Pylon die Höhe von 15 m nicht überschreitet finden die besonderen Kompensationsregeln keine Anwendung.

2.9 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14,15 BNatSchG).

Da im Bereich des Vorhabens aktuell keine aufwertbaren Flächen aktiviert werden können und im Hinblick auf das aus dem Vorhaben resultierende relativ geringe Gesamtflächenäquivalent für den Kompensationsbedarf entschieden, als Kompensationsmaßnahme ein geeignetes Ökokonto in der entsprechenden Landschaftszone heranzuziehen.

Das geplante Vorhaben Neubau eines Verbrauchermarktes bei der Ortslage Altentreptow liegt in der Landschaftszone „3-Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“.

Im weiteren Verfahren wird bei Anbietern von Ökokonten für die Reservierung und die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone 3 angefragt.

Die Vertragsgestaltung wird vorbereitet und ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

Die Gegenüberstellung des ermittelten Kompensationsbedarfes und der geplanten Kompensationsmaßnahme ergibt folgende Gesamtbilanz:

Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	31.289 Pkt.
Flächenäquivalent für Kompensation (Nutzung eines Ökokontos)	31.289 Pkt.
Gesamtbilanz:	0

2.10 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Aufgrund der Lage und der Dimension des geplanten Vorhabens ergeht der Vorschlag Maßnahmen zur Gebäudeeingrünung zu prüfen. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensräume für Insekten und siedlungsrandbewohnende Vogelarten entwickelt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gelten hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit als fakultativ, sind aber im Sinne des Vorsorgeprinzips im Planverfahren zu prüfen und abzuwägen.

2.10.1 Dachbegrünungen

Bei einer extensiven Begrünung geht es um neue Grünflächen, die schwer zugänglich sind oder auf die keine direkte Sicht besteht. So können Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern begrünt werden, die nicht als Dachterrasse konzipiert werden oder als sonstige technische Anlage von Bedeutung ist. Hierfür werden sehr widerstandsfähige und niedrige Pflanzenarten verwendet, die gut mit extremen Standorten zurechtkommen. Die Arten müssen hohe Hitze, Perioden von Trockenheit und Frost vertragen. Eine Substrathöhe zwischen ca. 6 und 12 cm reicht aus, damit angepasste Pflanzen wachsen können. Sedum, spezielle Stauden und Gräser sind für eine extensive Dachbegrünung besonders geeignet.

Eine Dachbegrünung ist eine natürliche Isolation vor Hitze und Kälte für Gebäude. Die Aufheizung während des Sommers wird deutlich gemindert. Ein begrüntes Dach trägt auch zur Isolation in der kalten Jahreszeit bei. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers nicht nur über die Photosynthese sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung. Das Wasser von Starkregen wird aufgenommen.

Mit Dachbegrünungen lassen sich Heizkosten und die Kosten für Klimaanlage senken. Die Vegetation auf Dächern wirkt schalldämpfend. Die Pflanzen filtern Luftschadstoffe und Feinstaub.

Die begrünten Dachflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.



Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Alternativ zu den extensiven Dachbegrünungen sind auch intensive Begrünungen in Form von Terrassengärten mit deutlich höherer Substratauflage und anderer Substratzusammensetzung möglich. Hier sind dann auch angepasste Stauden-, Gräser und Gehölzpflanzungen möglich. Die Begrünungsform findet aber überwiegend im Wohnungs- und Geschäftsbau statt.

2.10.2 Fassadenbegrünungen

Nach den Ausführungen des Verbandes für Bauwerksbegrünung ist praktisch jede Fassade oder Mauer von Bauwerken begrünbar. Es existiert ein breites Spektrum an Fassadenbegrünungsarten und -systemen. Die ästhetischen, mikroklimatischen und energiesparenden Vorteile gelten als bewiesen und werden immer genauer erforscht.

Die wichtigsten Vorteile sind:

- Energieeinsparung durch Dämmeigenschaften und Verdunstungsleistung,
- Verbesserung des Mikroklimas und subjektiven Wohlbefindens (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatursenkung bei Hitze, Grün statt Grau),
- Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen,
- Verlängerung der Lebensdauer von Fassaden (durch Schutz vor UV-Strahlung, Temperaturdifferenzen, Hagelschlag etc.),
- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten),
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes,
- Schallbildveränderung.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung.

Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,

- kostengünstige Form der Begrünung dar,
- technisch einfach umsetzbar.



Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Die fassadengebundene Begrünung bietet der Pflanze Lebensraum direkt an der Fassade. Die Pflanze benötigt keinen Bodenanschluss. Gute Vertikalbegrünungssysteme werden vorgehängt und hinterlüftet direkt an das Gebäude vollflächig aufgebaut.

Die Vorteile der fassadengebundenen Begrünung sind:

- eine sehr hohe Gestaltungsvielfalt an Pflanzen und Systembauarten (Teilflächenbegrünung, Design, Muster, etc.),
- Etablierung einer „zweiten Gebäudehaut“, damit Schutz des Gebäudes (auch Schallschutz),
- nach der Montage bereits fertig begrünt und somit fertig gestellt,
- kann in allen Höhen und Teilbereichen aufgebaut werden,
- bildet besonders große Blattmassen am Gebäude (hohe Effektleistung).



Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

2.10.3 Ansaaten und allgemeine Grünpflege

Insbesondere die Abstands-, Seiten- und Restflächen bei denen aus ästhetischen Gründen auf eine intensive Pflege verzichtet werden kann sollten als Gras- und Staudenfläche verbleiben. Hier sollte möglichst eine sehr extensive Pflege erfolgen. Der Grünschnitt sollte nach der Hauptblüte erst im Juli erfolgen. In Teilbereichen können auch abgetrocknete Stauden bis in den Winter hinein mit Frucht- und Samenständen verbleiben. In den Beständen können vor allem Vögel im Siedlungsgebiet Nahrung finden. Die Flächenpflege ist hinsichtlich der allgemeinen Akzeptanz in ihrer jeweiligen Intensität abzustimmen.

2.11 Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung

Die nachfolgenden Pflanzenlisten enthalten Vorschläge für die jeweiligen Gestaltungsaufgaben innerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzenliste – Laubbäume

Acer campestre; Feldahorn
Carpinus betulus; Hainbuche
Corylus colurna; Baumhasel
Crataegus lavalleyi; Apfeldorn
Ginkgo biloba; Fächerbaum
Gleditsia triacanthos; Gleditschie
Parottia persica; Eisenholzbaum
Prunus avium; Vogelkirsche
Quercus cerris; Ungarische Eiche
Quercus rubra; Roteiche
Sophora japonica; Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria; Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis; Elsbeere
Tilia cordata; Winterlinde

Bei den aufgeführten Baumarten handelt es sich um Bäume, die sich bei der Gestaltung öffentlicher und privater Räume bewährt haben. Die Arten sind relativ krankheitsresistent und kommen mit den innerstädtischen Bedingungen gut zurecht. Die Bäume zeichnen sich teilweise durch Blüte, Lauffärbung und Blattform aus und können damit zur Gestaltung von Freiräumen beitragen.

Der standortspezifischen Baumartenwahl kommt aufgrund der sich zunehmend verändernden Witterungsbedingungen und der Krankheitsanfälligkeit eine besondere Bedeutung bei. Tierische Schädlinge oder Pilzbefall setzen den langjährig bewährten Arten zu und die Auswahl der heimischen Baumarten wird immer geringer. Baumschulen und die Gartenämter haben deshalb Empfehlungen für die Verwendung von geeigneten Baumarten im Siedlungsbereich herausgegeben.

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für unsere Stadtbäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich unsere Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Da andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein könnten, sollten auch sie in Zukunft in stärkerem Maße zum Einsatz kommen. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GAK e.V.)

Pflanzenliste - Dachbegrünung (extensiv)

Sedum in Arten und Sorten

Sempervivum in Arten und Sorten

Für eine extensive Dachbegrünung haben sich die beiden Artengruppen besonders bewährt. Es können zwar auch Gräser und Stauden für die Begrünung eingesetzt werden, allerdings zeigen diese oft nach längeren Trockenperioden oder Starkfrost eine hohe Ausfallquote, insbesondere bei der nur relativ geringen Substratstärke.

Pflanzenliste - Fassadenbegrünung

Akebia quinata – Fingerblättrige Akebie

Campsis radicans – Klettertrompete

Clematis montana - Berg-Waldrebe

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Lonicera henryi - Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein

Wisteria sinensis - Blauregen

Für eine Fassaden- und Wandbegrünung sind die aufgeführten Arten als Ranker und Kletterer besonders geeignet und zeichnen sich durch eine hohe Robustheit, Wuchsfreudigkeit, Dauerhaftigkeit und geringe Krankheitsanfälligkeit aus.

Für die prinzipiell mögliche fassadengebundene Gebäudebegrünung können verschiedene Stauden, Gräser und Staudenarten sowie Kleingehölze verwendet werden. Aufgrund des relativ jungen Begrünungssektors werden hier noch viele Versuche zu dem jeweils standortspezifischen Arteneinsatz durchgeführt. Die Arten müssen mit den besonderen Standortbedingungen mit an den Fassaden und dem künstlichen Bewässerungssystem im Jahresverlauf gut zurechtkommen. Es gibt derzeit eine große Fülle potentiell geeigneter Arten, die von den Spezialfirmen für die jeweiligen Begrünungsaufgaben zusammengestellt werden.

2.12 Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Grün- und Gestaltungskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Pflanzen sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die zunehmende Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung im Allgemeinen der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Die Pflanzenauswahl wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend der jeweiligen Standortverhältnisse konkretisiert.

Bei der Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916, 18919 und 18920 zu beachten!
Insbesondere wird verwiesen auf:

Pflanzung

- Anlage der Pflanzung ab ca. Ende Oktober

- sorgfältiger Pflanzschnitt auch für Wurzeln
- Anwässern der Pflanzen
- Mulchung der Pflanzscheibe

Pflege

- gründliches Wässern der Gehölze 20 l je Strauch und 100 l je Baum; je nach Witterungsverlauf ca. 10 -15 Wässerungsgänge je Pflegejahr (Reduktion schrittweise in den folgenden Standjahren zu empfehlen)

Dachbegrünung

Bei der Anlage der Dachbegrünungen sollten die nachfolgenden Normen und Richtlinien beachtet werden:

- ONR 121131 Technische Regel: Qualitätssicherung im Grünraum- Gründach- Richtlinien für die Planung, Ausführung und Erhaltung
- AGI B 11 Technische Regel: Industriedächer- Leitlinien für Planung und Ausführung von Industriedachbegrünungen
- RAL-GZ 253 Technische Regel: Dachsubstrate- Gütesicherung

2.13 Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit

Die geplanten Pflanzmaßnahmen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen je nach Zeitpunkt als Herbst- oder Frühjahrspflanzung durchgeführt. Die Grünflächengestaltung erfolgt innerhalb der Neugestaltungsbereiche im Zuge der Objektplanung und Freiflächengestaltung. Die Dachbegrünungen erfolgen direkt im Zuge der Hochbaumaßnahmen. Es ist hierfür bei der Verwendung von Flachballenstauden auch eine Herbstpflanzung empfehlenswert.

Die Flächen zur Anlage von Pflanzungen stehen im Eigentum des Vorhabensträgers und werden für die Maßnahmen vorgehalten.

2.14 Pflege und Kontrollen

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Baum- und Gehölzpflanzungen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen durch Fachfirmen.

Es werden 1 Jahr Fertigstellungs- und mindestens 4 Jahre Entwicklungspflege für erforderlich angesehen.

Die Pflegeleistungen durch Fachfirmen sind für Baum- und Gehölzpflanzungen sowie auch für Dach- und Fassadenbegrünungen einzuplanen.

Die Arbeiten erfolgen nach den Regelungen der DIN 18 919.

2.15 Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb des zukünftigen Baufeldes oder außerhalb des Geltungsbereiches auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen.

2.16 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Ein Teil der Eingriffsfolgen, insbesondere im Bezug auf das Schutzgut Boden sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums durch Nutzung eines Kompensationsflächenpools bereits nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensiert.

3 Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen

Biotopschutz

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG berührt.

Alleenschutz

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in eine geschützte Allee.

Schutz von LSG, NSG und SPA

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines LSG, NSG, FFH oder SPA-Gebietes. Eine gesonderte Genehmigung bzw. eine Befreiung wird nicht erforderlich.

Spezieller Artenschutz

Es sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Stand 04/2023 keine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

4 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 14: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

4.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise vorgeprägten Standortes für die gewerbliche Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

4.2 Überwachung - § 4c BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Tabelle 15: Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überwachungs- zeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	Gewährleistung der vollständigen Kompensation.
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	- Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter. - Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Baumaßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	- Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. - Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen.
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Maßnahmenflächen

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und vertraglich mit dem Anbieter des Kompensationsflächenpools zu binden.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für den Neubau eines Verbrauchemarktes zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes am Rand der bebauten Siedlung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur.

Trotz einer Vorprägung sind im Geltungsbereich wertvollere Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden hier ihre Reviere. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches konnten Weinbergschnecken gefunden werden.

Teilweise findet sich hier schützenswerter Gehölz- und Baumbestand im Süden angrenzend zum Geltungsbereich.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Einzelhandelsstandort gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur die Grünlandflächen genutzt. Alle wertvolleren Flächen südlich angrenzend zum Geltungsbereich werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge nicht möglich. Es findet deshalb aufgrund des erheblichen Neuversiegelungsumfangs eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Grünlandverlust werden innerhalb eines Kompensationsflächenpools außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen und Quellen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- 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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) (Hrsg.) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

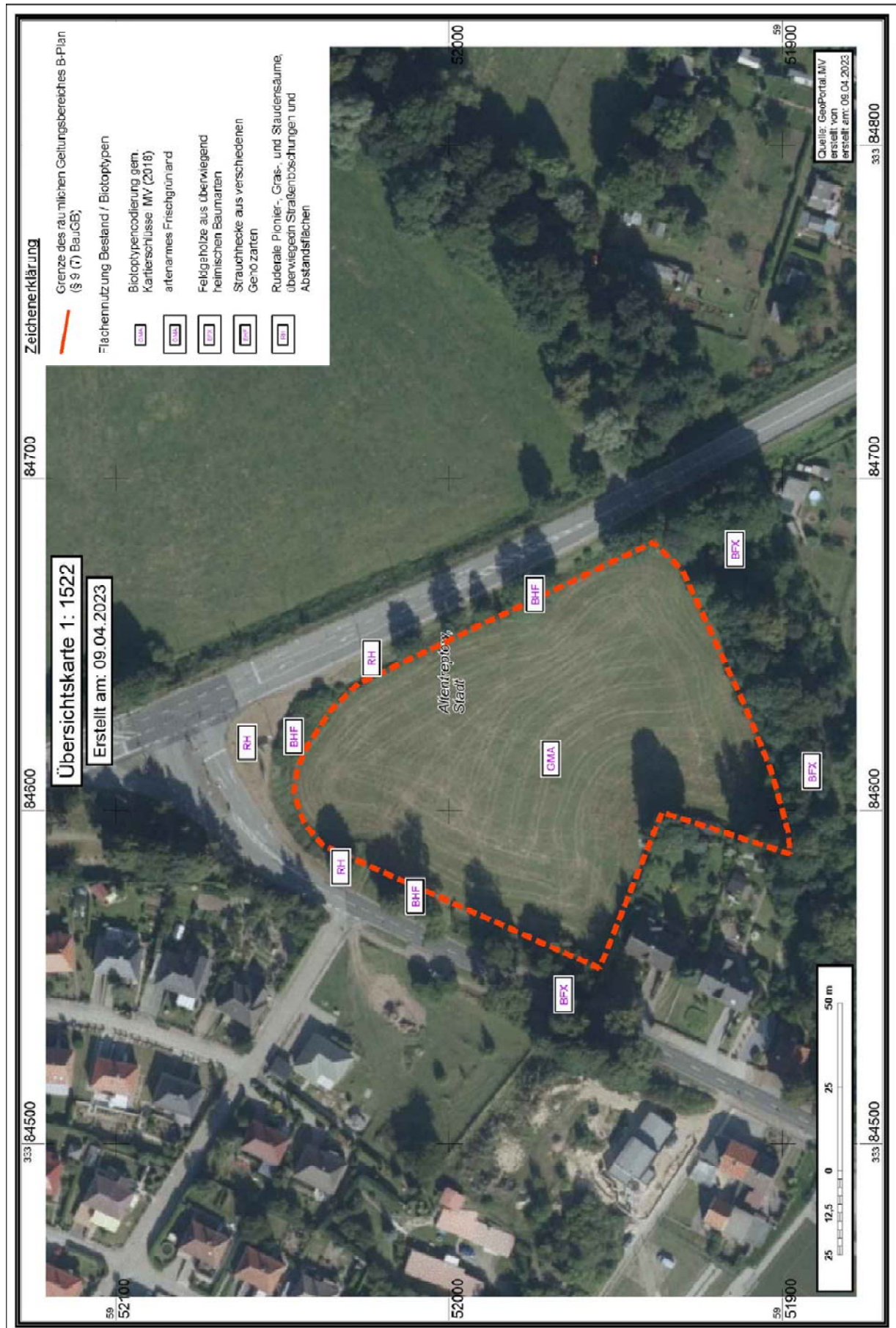
Anhang II Ökokonto Überblick

Für die Kompensation der Eingriffsfolgen soll das Ökokonto LRO-009 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen; Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes“ genutzt werden.

ERGÄNZUNG LAGEPLAN.

.

Anhang III Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich



Anhang IV Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag