



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße" Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 17.02.2025
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	10.03.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowieso die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sowie durch Veröffentlichung im Internet erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, die Schaffung ausreichenden Parkraums sowie die Errichtung einer Buswendeschleife mit Busendhaltestelle. Gleichzeitig soll die Voraussetzung geschaffen werden, um südlich unmittelbar angrenzend im Nachgang das Wohngebiet „Brusower Weg“ zu entwickeln und zu erschließen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die frühzeitigen Beteiligungen erfolgen und die zu beachtende Belange abgefragt werden.

Die Planung sieht vor, die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich an der Rostocker Straße um Flächen östlich des bestehenden Marktes zu erweitern. Es ist beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 2,2 ha großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Konkret besteht die Absicht an diesem Standort einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt anzusiedeln, um das Warenangebot in Kröpelin abzurunden. Nach den bereits vorliegenden Marktuntersuchungen ist dieser Standort in der Stadt Kröpelin geeignet und in der Lage die beabsichtigte Größenordnung zu verkraften und die geplanten Angebotssparten vorzuhalten. Mit der Planung einhergeht die gesamte Erschließungsplanung, die Planung der Lieferzufahrten, die Anlage der Kunden- und Beschäftigtenparkplätze, die Einrichtungen des ÖPNV und die problemgerechte Behandlung des Niederschlagswassers. Das Vorhaben hat den Anspruch, dass es sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und dass es keine nennenswerten Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung verursacht. Begleitet wird die Planung von einer umfangreichen Umweltprüfung sowie einer ausführlichen Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin stellt für den Bereich des Plangebietes keine Nutzungszuweisung dar. Dadurch wird der Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, ohne dass er aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. In den Fällen dieser Art wird zur Erlangung der Rechtskraft nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadt eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erforderlich, bevor die Planung in Kraft treten kann.

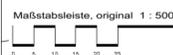
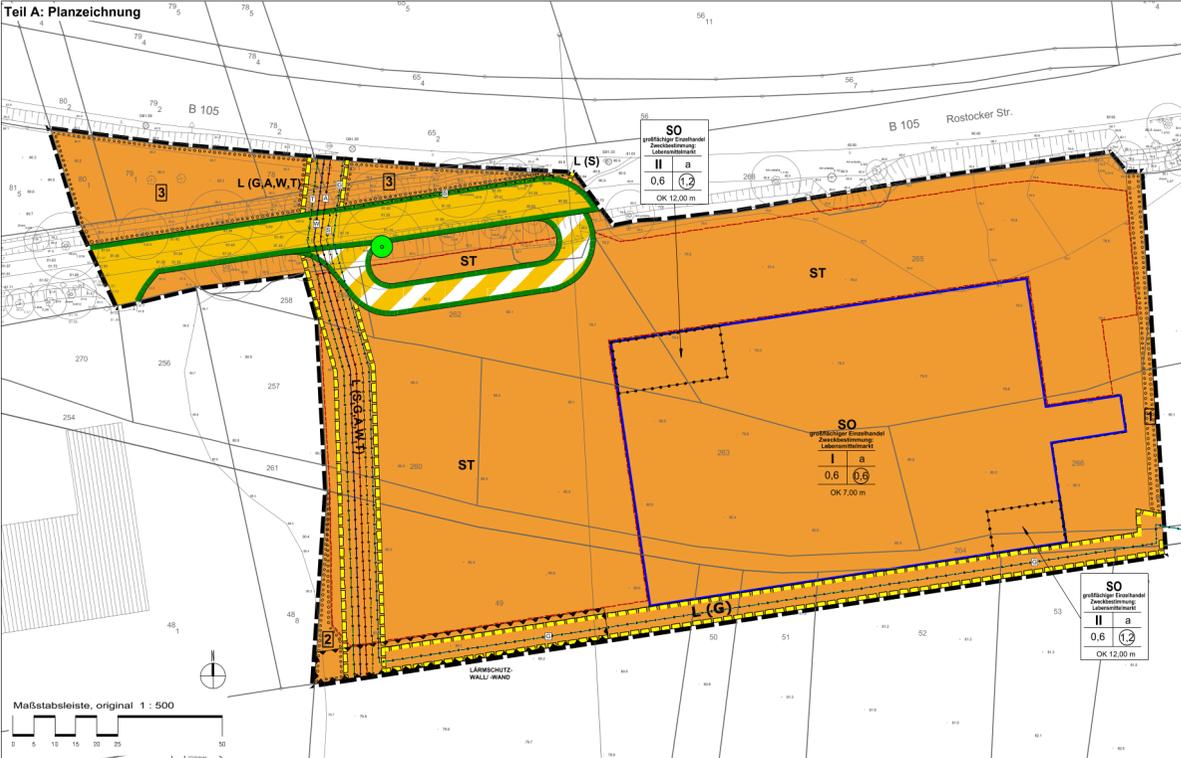
Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie sonstiger im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabens anfallender Kosten und verpflichtet sich hierzu rechtsverbindlich. Auf die Stadt Kröpelin kommen daher keine Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Erstellung des Vorhabens zu.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	B-Plan Vorentwurf 2023-10-25_25
2	VEP Vorentwurf 2023-10-25_24
3	Planbegründung mit AFB
4	UB Kröpelin 02-09-23
5	S+H_224271_VG_Kröpelin_Kaufland_Ans._2023-02-01_Endbericht

Teil A: Planzeichnung



B. Textliche Festsetzungen

Textual regulations including: 1. Art der baulichen Nutzung (Building use), 2. Aus den nachfolgenden Festsetzungen sind nur die Vorhaben zulässig, 3. Im SO großflächiger Einzelhandels Zweckbestimmung, 4. Verkehrsflächen, 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 6. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter, 7. Sonstige Festsetzungen (Tables for trees, buildings, etc.).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)

- 1. Art der baulichen Nutzung (Building use), 2. Maß der baulichen Nutzung (Building use intensity), 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Building lines and boundaries), 4. Verkehrsflächen (Traffic areas), 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planning and nature protection measures), 6. Sonstige Darstellungen (Other symbols), 7. Sonstige Festsetzungen (Other regulations).

VERFAHREN

Table detailing the administrative process: Aufstellungsbeschluss (Establishment decision), Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Early public participation), Beteiligung der Öffentlichkeit (Public participation), Satzungsbeschluss (Municipal council decision), Ausfertigung (Issuance), Inkrafttreten (Entry into force), Übereinstimmungsbescheinigung (Certificate of consistency).

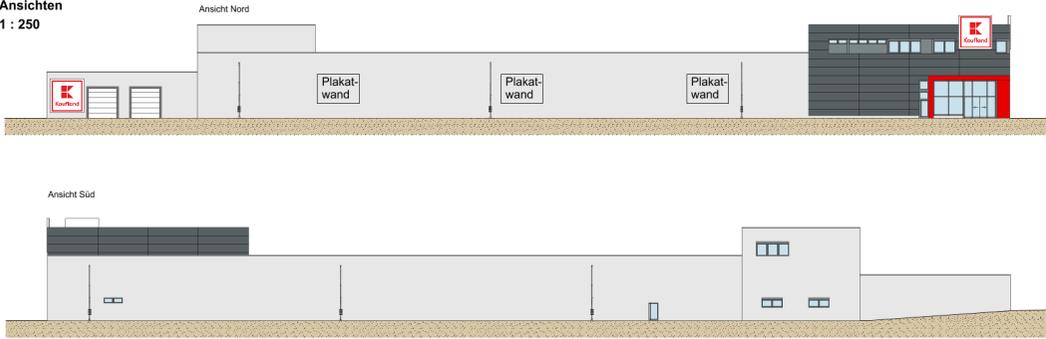
Präambel

Die Stadt Kröpelin hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsverordnungen in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:
Baugesetz (BauZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2462), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.11.2023 (BGBl. I Nr. 6) m. V. v. 01.01.2023.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauvorschriften und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbaugesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbaugesetz - LBoa MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2462), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 1033).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2462) geändert worden ist.
Gesetz über die Umwelthaftung (UmwHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.

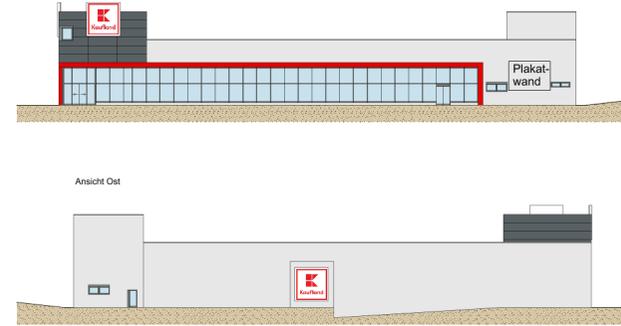


City logo and contact information for Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin. Includes details for the project: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße", Stand: 25-10-2023, M 1 : 500, NEWTON Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bodenstraße 64 - 18528 Lietzow (Rügen), Tel.: 030 - 8437181-401 - Fax: 030 - 843718-148, E-Mail: h.anker@newton.de, ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG ALTE POSTSTRASSE 1 17268 FREUDENBERG Tel.: 023747010 (7019) HORSTMANN UND HOFFMANN

Ansichten
1 : 250



Ansicht West



Werbepylon
1 : 200



Lageplan
1 : 500



Vorentwurf

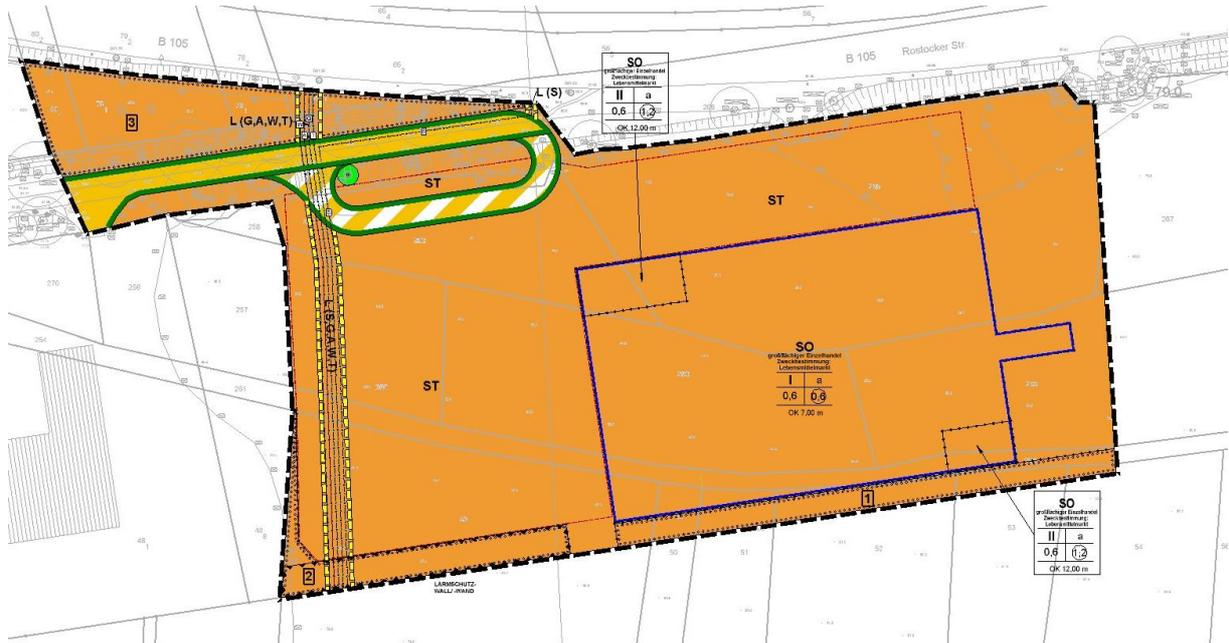
Stand: 25-10-2023

M 1 : 500

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Boddenstraße 64 - 18528 Lietzow (Rügen)
Tel.: 030 - 843718-401 - Fax: 030 - 843718-148
E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57256 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de





STADT KRÖPELIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“

Begründung

Vorentwurf

08 / 2023

Inhalt	Seite
Teil 1: Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
2. Ausgangssituation.....	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Geologische und naturräumliche Grundlagen	4
2.3 Lage und Geltungsbereich.....	4
2.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2.5 Sonstigen Planungsvorgaben	9
3. Fachplanungsbezogene Anforderungen	10
3.1 Verkehrserschließung.....	10
3.2 Trinkwasser / Löschwasser.....	10
3.3 Schmutzwasser.....	11
3.4 Niederschlagswasser	11
3.5 Abfallentsorgung	11
3.6 Elektrizität.....	12
3.7 Telekommunikation	12
4. Planinhalt	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	13
4.2 Städtebauliche Grunddaten	14
4.3 Verkehrskonzept	14
4.4 Zeichnerische Darstellung des Vorhabens	15
5. Festsetzungen (Begründung und Abwägung	18
5.1 .Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4 Sonstige Festsetzungen	21
5.5 Textliche Festsetzungen	21
6. Auswirkungen der Planung.....	23
6.1 Natur und Umwelt.....	23

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 der Stadt Kröpelin „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ liegt im östlichen Rand des der Kernstadt Kröpelin. Die Planung sieht vor, die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich an der Rostocker Straße um Flächen östlich des bestehenden Marktes zu erweitern.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Kröpelin, Flur 4, Flurstücke 49 (tlw.), 50 (tlw.), 51 (tlw.), 52 (tlw.), 53 (tlw.), 54, 65/1(tlw.), 78/1, 79/1, 80/1, 253/2, 259, 260, 262, 263, (tlw.), 264 (tlw.),265 (tlw.), 266, 268.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bundesstraße B 105 „Rostocker Straße“ sowie von der Gemeindestraße „Rostocker Straße“
- im Osten von der freien Feldflur am Ostrand der zusammenhängenden Ortslage der Kernstadt Kröpelin,
- im Süden vom „Brusower Weg,
- Im Westen von den Einzelhandelsbetrieben an der Rostocker Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 14 der Stadt Kröpelin .

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 93 m und 97 m ü. NN.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der vorliegende Bauleitplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans entstanden.

Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes spezielles Baurecht benötigt. Bisher gilt die Fläche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, der im Wesentlichen von Bebauung frei bleiben soll. Die Aufstellung eines

Bebauungsplans, in diesem Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher unerlässlich.

Ein weiterer Aspekt der Frage der Erforderlichkeit des Plans ist die Klärung der grundsätzlichen Durchführbarkeit. Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant, der aufgrund seiner beabsichtigten Größe die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO auslöst. Demnach können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung nicht per se ausgeschlossen werden. Nur wenn im Zuge des Planverfahrens nachgewiesen werden kann, dass keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) Kröpelin und den Zielen des Landesentwicklungsplans Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) gegeben sind, kann der Bebauungsplan als durchführbar und damit als erforderlich angesehen werden.

Insofern ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ alternativlos, wenn die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollversorgers am Standort erfolgen sollen.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ beschlossen.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha am östlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Kröpelin. Der Standort zeichnet sich nicht zuletzt durch seine günstige Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch für den motorisierten und nicht-motorisierten Fahrverkehr aus. Wenngleich die Lage randständig zum Zentrum der Stadt liegt, wird diese Lagebesonderheit durch die gute Verkehrsanbindung unmittelbar an der Bundesstraße 105 ausgeglichen.

2.2 Geologische und naturräumliche Grundlagen

Die geologische Übersichtskarte (Blatt Rostock) weist den Geltungsbereich des Plangebietes im Grenzbereich von Geschiebemergel und westlich glazialen Sanden der Weichseleiszeit aus.

Nach den verfügbaren Kartendarstellungen des LUNG liegt das Plangebiet im Bereich einer Trinkwasserschutzzone IV (alt).

Das Gebiet liegt in einem Bereich mit einer Grundwassergleichenhöhe von 68 m ü. HNH.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich der Planung bei >10 m. Das Plangebiet liegt bei ca. 80 m ü. HNH.

Das Gebiet liegt im Bereich der Frosteinwirkungszone II (RstO 12).

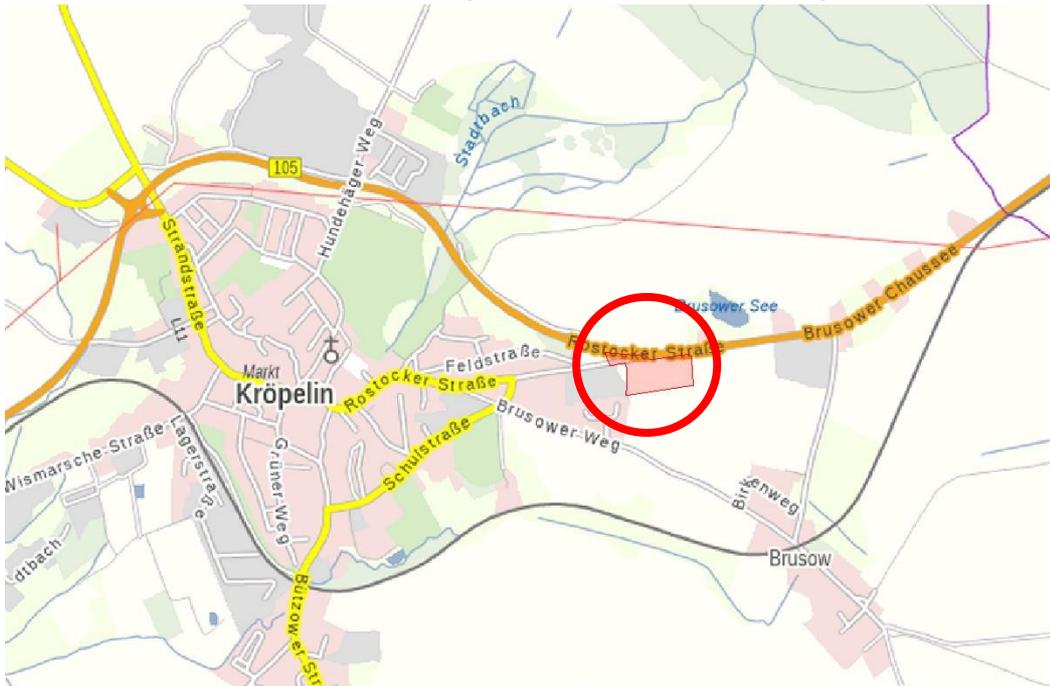
Aufgrund von durchgeführten Rammkernsondierungen ergibt sich folgende Erkenntnis über den Bodenaufbau:

Der Baugrund besteht unter einer ca. 0,5 bis 0,7 m mächtigen sandigen Mutterbodenschicht aus einer von 0,1 bis 1,0 m wechselnd starken Decksand-schicht aus schluffigen Feinsanden. Darunter steht Geschiebelehm an und ab 2,5 m unter GOK Geschiebemergel von überwiegend steifer Konsistenz an. In den bindigen Böden sind Sande (überwiegend schluffiger Feinsand) in unterschiedlichen Tiefen und Mächtigkeiten eingelagert.

2.3 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Kröpelin liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich von Bad Doberan. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet und bindet Kröpelin damit an das regionale Straßensystem an.

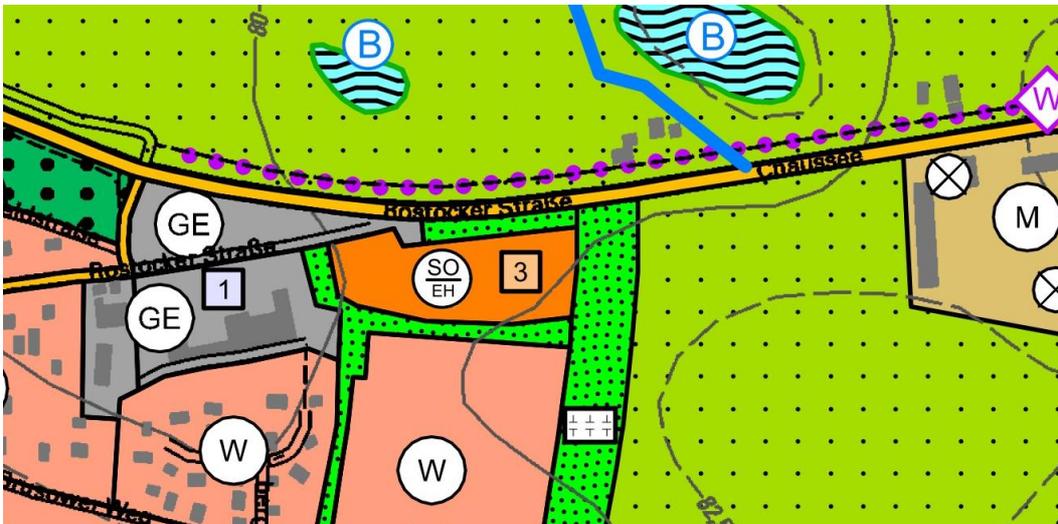
Kröpelin verfügt mit der Anbindung an die A 20 in ca. 8 km Entfernung ebenfalls über eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz. Das Plan-gebiet mit einer Größe von 2,2 ha liegt an der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ unmittelbar südlich der Bundesstraße B 105, die hier ebenfalls die Bezeichnung „Rostocker Straße“ trägt.



2.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Stadtgebiet. Die Stadtvertretung hat den Entwurf einschließlich Umweltbericht am 23.02.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Die Planoffenlage fand im April und Mai diesen Jahres statt. Der Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss) steht noch aus.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt den Bereich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr.4 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar mit randlicher Darstellung von Grünfläche. Wenn der FNP in dieser Form wirksam wird, ist der VBP Nr.4 im Sinne des § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt, solange der FNP nicht wirksam ist, auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB. Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Die dringenden Gründe bestehen für die Stadt in der Notwendigkeit, die Nahversorgung der Bevölkerung in ausreichendem Maße sicherzustellen und die qualitative Ausstattung der Stadt (derzeitige Unterausstattung des vollsortimentierten Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel) zu verbessern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert. Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt. Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Stadtgebiet Kröpelin sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. Als wesentliche Entwicklungsfunktionen, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 von Bedeutung sind, können die folgenden Funktionen genannt werden:

- Wohnfunktionen insbesondere im Hauptort,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen insbesondere im Hauptort,
- Versorgungsfunktionen insbesondere im Hauptort,

In Bezug auf das Vorhaben der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nachgewiesen werden, dass das Vorhaben sich grundsätzlich in die landesplanerischen Zielstellungen einordnen lässt. Dies zu untersuchen wurde das Fachinstitut Stadt+Handel beauftragt, im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die entsprechenden Nachweise zu führen:

„Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP M-V 2016):

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt:

Ziel 1 Konzentrationsgebot

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

Zu 1: Die Stadt Kröpelin ist gemäß LEP M-V 2016 als Grundzentrum ausgewiesen.

Ziel 1 wird somit erfüllt.

Ziel 2 Kongruenzgebot

Einzelhandelsgroßprojekte 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.

Zu 2: Gemäß der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kröpelin umfasst der Verflechtungsbereich lediglich das eigene Stadtgebiet und reicht nicht darüber hinaus. Angesichts der aktuell bestehenden Zentralität von rd. 108% im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kröpelin wird eine leicht über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsbedeutung der Bestandsstrukturen erkennbar. Demnach werden Siedlungsbereiche außerhalb der Stadt ohne eigene Nahversorgung aufgrund der ländlich geprägten Umgebung von den Strukturen in Kröpelin teilweise mitversorgt. Diese sind insbesondere über die Verkehrsachse B 105 sowie deren Zufahrtsstraßen an Kröpelin angebunden. Diese wohnortnahe und verkehrsvermeidende Versorgung scheint somit den Vorgaben des LEP M-V 2016 nicht entgegenzustehen.

Der entsprechende faktische Versorgungsbereich der Stadt Kröpelin reicht demnach leicht über die Stadtgrenze hinaus und umfasst neben dem Stadtgebiet Kröpelins die umliegenden Siedlungsbereiche insbesondere in nordöstlicher, östlicher, südwestlicher und westlicher Richtung.

Darüber hinaus konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt werden, dass rd. 68% des prognostizierten Umsatzes des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins generiert wird. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass dies im Rahmen des Versorgungseinkaufs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiets für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann. Demnach werden rd. 32% des prognostizierten Vorhabenumsatzes aus den umliegenden Kommunen sowie aus Streuumsätzen generiert.

Hinsichtlich des Streuumsatzes, welcher von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes des Planvorhabens generiert wird, ist insbesondere die nennenswerte Tourismusbedeutung der Region und somit anzunehmende Kaufkraftpotenziale durch Touristen zu berücksichtigen. Gemäß Angaben der Stadt Kröpelin werden im Jahr 2023 rd. 44.000 Übernachtungen in Kröpelin erwartet. Dementsprechend ist ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 0,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel anzunehmen. Die Herkunft von rd. 32% des Vorhabenumsatzes von außerhalb des faktischen Versorgungsbereiches ist somit als angemessen einzuordnen.

Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertungen werden durch das Planvorhaben zudem keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Planvorhaben ist angesichts einer Umsatzherkunft von rd. 68% aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins, der nennenswerten Tourismusbedeutung der Region sowie ausbleibender negativer städtebaulicher Auswirkungen auf Kommunen im Untersuchungsraum aus fachgutachterlicher Sicht konform zum Kongruenzgebot des LEP M-V 2016.

Ziel 2 wird somit erfüllt

Ziel 3 Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur Innenstädten/Ortszentren und sind in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Zu 3: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße. Im Bestand erfüllt der Standortbereich gemäß EHK Kröpelin 2022 hingegen nur eingeschränkt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Unter anderem soll perspektivisch die städtebauliche Integration des Bereiches

verbessert werden, was durch die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich Brusower Weg erreicht werden soll. Im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes sind rd. 80 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Somit wird die Einwohnerzahl absehbar um rd. 200 Personen ansteigen, wodurch eine Verbesserung der städtebaulichen Integration zu erwarten ist. Zudem ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und auch der Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere aus den geplanten südlichen Wohnbereichen, erforderlich. Eine ÖPNV-Anbindung am Standort ist gemäß Angaben des Vorhabenträgers bereits in Planung. Im Zuge dessen ist absehbar eine Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine 1h-Takt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region.

Demnach weist der Standort perspektivisch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.

Unter diesen Voraussetzungen wäre aus fachgutachterlicher Sicht eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungszentren gegeben.

Ziel 3 wird unter Vorbehalt der perspektivischen Erfüllung der Anforderungen an das Nahversorgungszentrum erfüllt.

Darüber hinaus sind im ZVB Kröpelin gemäß EHK Kröpelin 2022 zum Zeitpunkt der Erstellung (09/2021) keine nennenswerten Leerstände verortet. Dies wird auch für den aktuellen Zeitpunkt durch die Stadt Kröpelin bestätigt. Eine Neuansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes ist somit aufgrund mangelnder Leerstände bzw. fehlender Flächenpotenziale innerhalb des ZVB Kröpelin grundsätzlich nicht möglich.

Damit ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V 2016.

2.5 Sonstigen Planungsvorgaben

Die aktuell gültige Fassung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP) „Mittleres Mecklenburg / Rostock“ (2007) trifft für das Plangebiet keine Aussagen, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

Die Stadt Kröpelin verfügt darüber hinaus ebenfalls nicht über einen Landschaftsplan.

3. Fachplanungsbezogene Anforderungen

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Rostocker Straße“ verkehrstechnisch an das örtliche Straßennetz angebunden und stellt die unmittelbare Verbindung in Stadtzentrum Kröpelin her. Unweit westlich des Plangebietes erfolgt die Anbindung der Gemeindestraße an die Bundesstraße 105, die hier ebenfalls den Namen „Rostocker Straße“ trägt. Mit dieser plangebietsnahen Anbindung an die Bundesstraße verfügt der geplante Marktstandort über eine sehr gute regionale Anbindung und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für ein über das Stadtgebiet Kröpelin hinausgehendes Kundenpotenzial.

Die innere Erschließung im Plangebiet besteht in der Fortführung der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ um ca. 120 m. Die Straße findet an Ihrem Ende eine Verbindung zu einer Wendeschleife, die dazu dient, die ÖPNV-Anbindung des Marktstandortes durch die Einrichtung einer Bushaltestelle zu gewährleisten. Gleichzeitig wird auf diese Weise sichergestellt, dass auch der Lieferverkehr sowie der Kundenverkehr unabhängig von den vorgesehenen Parkräumen und Lieferzufahrten zu jeder Zeit ausreichend Raum zum Wenden haben.

Die Planung ist ferner darauf ausgerichtet, dass von Süden aus dem dort geplanten Wohngebiet „Brusower Weg“ eine Fußwege / Radwege-Verbindung in das Plangebiet hinein möglich ist.

3.2 Trinkwasser / Löschwasser

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über den in der „Rostocker Straße“ vorhandenen Leitungsbestand in Abstimmung mit dem Örtlichen Versorgungsträger, dem Zweckverband Kühlung. Die Anschlussarbeiten und die Anschlussbedingungen werden mit dem Zweckverband zu gegebener Zeit vereinbart.

Ebenfalls in Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung wird die Löschwasserbereitstellung konzipiert. Der Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden muss abgesichert sein. Die Löschwasserentnahme muss über Feuerlöschhydranten auf dem Marktgelände sichergestellt werden.

Die einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988-600 „Trinkwasser-Installationen in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen“) werden berücksichtigt.

Die Fahrflächen im Plangebiet werden gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ausgestaltet.

Für die sichere und stabile Trinkwasserversorgung des Einzelhandelsstandortes einschließlich der Löschwasserbereitstellung kann zwischen der Hauptversorgungsleitung in der Rostocker Straße (DN 100) und der Hauptversorgungsleitung im Brusower Weg (DN 150) eine Verbindungsleitung hergestellt werden. Die neue Hauptversorgungsleitung ist im Bereich der Fahrgassen und der Stellplätze außerhalb von Überbauung vorzusehen.

3.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus der Gebäudeentwässerung wird der Schmutzwasserkanalisation in der „Rostocker Straße“ zugeführt und erhält damit Anschluss an die Kläranlage Kröpelin.

Die Abwasserentsorgung für den geplanten Handelsstandort kann mit Hilfe eines Abwasserkleinpumpwerks und einer Abwasserdruckrohrleitung mit einer Nennweite DN 50 realisiert werden, Die Verknüpfung mit einer bestehenden Abwasserdruckrohrleitung gleicher Dimension wäre im Bereich der nahe gelegenen Tankstelle möglich.

3.4 Niederschlagswasser

Das auf allen versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser (befestigte Oberflächen und Dachentwässerung) muss örtlich versickert oder auf andere Weise dem Grundwasser zugeführt werden. Im Vorfeld der Planung hat der Vorhabenträger den Baugrund erkunden lassen. Das Erdbaulabor Dipl.-Ing. J. Wurl aus Retschow hat hierzu Rammkernsondierungen durchgeführt und festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der ungünstigen Bodenformation nicht in Frage kommt. Insofern bleibt nur die Option, das anfallende Regenwasser an versickerungstechnisch besser geeignete Standorte zu verbringen und dort ggfs. über eine geeignete Rückhaltung dem Untergrund oder einer Vorflut gedrosselt zuzuführen.

3.5 Abfallentsorgung

Der Marktbetreiber wird aufgrund eigener Initiative für die ordnungsgemäße Behandlung des gewerblichen Abfalls Sorge tragen. Die Abfallentsorgung muss den gewerberechtlichen und abfallrechtlichen Bestimmungen genügen.

3.6 Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom erfolgt durch das örtlich lizenzierte Stromversorgungsunternehmen, welches durch Netzergänzung über die vorhandene Leitungstrasse in der „Rostocker Straße“ die Versorgung des geplanten Marktstandortes sicherstellen wird.

3.7 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes wird durch die Neuverlegung von Telekommunikationslinien, ausgehend von den im Bestand vorhandenen TK-Linien sichergestellt. Außerdem ist der Vorhabenträger bestrebt, auch andere Medien und andere Anbieter im Zuge des Erschließungsausbaus zu berücksichtigen.

4. Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt die durch den Vorhabenträger / Investor die Newtown-Projektentwicklungsgesellschaft mbH in seinem gemäß § 12 BauGB vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem beschriebenen Gelände einen Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer Größenordnung von 3.800 m² Verkaufsfläche (VKF) nach neuesten baulichen, städtebaulichen, erschließungstechnischen, bauökologischen und Marketingbezogenen Gesichtspunkten anzusiedeln. Einschließlich der konzessionsgebundenen sonstigen Anbieter (Bäcker, Café, Fleischer, Kiosk, etc.), erreicht die Maßnahme insgesamt eine summierte Verkaufsfläche von 3.930 m².

Der Stadt Kröpelin ist von großer Wichtigkeit, dass die Auswirkungen der Ansiedlung auf den übrigen Handelsbesatz in der Stadt verträglich sind. Das Institut Stadt+Handel hat diesen Aspekt daher ebenfalls untersucht und kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Städtebaulich negative Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Kröpelin in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.
2. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren werden die Auswirkungen auf die Betriebe im Nahversorgungszentrum (NVZ) Rostocker Straße mit jeweils 20% Umsatzumverteilung prognostiziert. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben oder Umstrukturierungen werden gleichwohl nicht erwartet, weil die Kopplungsvorteile durch die Neuansiedlung insbesondere für den Penny-Markt sowie die eintretende Zunahme der Attraktivität des NVZ Rostocker Straße Einbußen ausgleichen werden. Dementsprechend wird gutachterlich eingeschätzt, dass Insgesamt davon auszugehen ist, dass der betroffene Penny innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße die Umsatzumverteilungen verkraften wird und eine Marktaufgabe/-umstrukturierung nicht zu erwarten ist.

Die Stadt Kröpelin legt dabei besonderen Wert auf die Beachtung und Erfüllung der folgenden städtebaulichen Gesichtspunkte:

- Umfassende Verbesserung der örtlichen Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittelangebote / nahversorgungsrelevante Warengruppen;
- Gute Erreichbarkeit des Marktstandortes für motorisierte wie für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer ebenso wie für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs;

- Verkehrssichere Zugänge und Zufahrten sowie gesicherte Verkehrsabläufe im Bereich der „Rostocker Straße“;
- Hinreichende Vorkehrungen im Sinne des ausreichenden Schallschutzes im Städtebau zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Einwirkungsbereich des Vorhabens;
- Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes des Bereiches;
- Grünordnerische Einbindung des neuen Handelsstandortes in die Umgebung
- Nachhaltige Planung und Ausführung der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:		22.390 m²
davon: Nettobauland SO		20.904 m²
Überbaubare Grundstücksfläche	6.355 m²	
Pflanzgebot 1	701 m²	
Pflanzgebot 2	602 m²	
Pflanzgebot 3	1.606 m²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		894 m²
Private Straßenverkehrsfläche		592 m²

4.3 Verkehrskonzept

Kunden- und Beschäftigtenverkehr (Pkw)

Die Verkehrserschließung des geplanten Vollsortiment-Lebensmittelmarktes für den Individualverkehr der Marktkunden erfolgt durch die Zufahrt über die Verlängerung der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ auf das Gelände. Die Rostocker Straße endet im Plangebiet und wird nicht bis auf die Bundesstraße B 105 weitergeführt. Die öffentliche Verkehrsfläche mündet in eine Verkehrsschleife, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist und als Wendeanlage für den Kundenverkehr, Liefer- und Versorgungsverkehr sowie die Buslinie im öffentlichen Personennahverkehr dienen soll.

Der Pkw-Verkehr auf dem Marktgrundstück erstreckt sich darüber hinaus ausschließlich auf den Kundenparkplatz im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen dem Marktgebäude und der „Lange Straße“. Der Parkplatz umfasst 273 Pkw-Stellplätze, einschließlich Behinderten- und Familienstellplätzen.

Wirtschaftsverkehr

Unter Wirtschaftsverkehr werden Fahrten durch Anlieferung, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Kurier-, Express- und Paketdienste sowie Handwerker zu-

sammengefasst, die im Wesentlichen mit dem Kfz erfolgen. Für den geplanten Vollsortiment-Lebensmittelmart wird ein Wirtschaftsverkehrsaufkommen von 20 Fahrt pro Tag prognostiziert. Davon wird der Anteil mit Fahrzeugen < 3,5t zul. Gesamtgewicht erbracht. Insgesamt wird der Anteil des Wirtschaftsverkehrs am zusätzlichen Tagesverkehr äußerst gering sein. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bzw. des zusätzlichen Einflusses des Verkehrs auf die Kapazität der umliegenden Verkehrsanlagen wird er keine Rolle spielen.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Der fußläufige Verkehr wird in erster Linie über die fahrbahnbegleitenden Gehsteige entlang der „Rostocker Straße“ abgewickelt. Des Weiteren erfolgt eine fußläufige Anbindung des Plangebietes aus Richtung Süden zur Anbindung des dort geplanten Wohngebietes „Am Brusower Weg“.

Im Plangebiet selbst erfolgt der Fußgängerverkehr auf den Fahrgassenbereichen der ausgedehnten Stellplatzfläche.

Der Fahrradverkehr benutzt ebenfalls die Zufahrt über die Rostocker Straße sowie den als kombinierten Fuß- und Radweg auszubildenden Weg aus dem angrenzenden geplanten Baugebiet „Am Brusower Weg“. In der Nähe des Markteingangs werden fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehende Busverbindung in der Rostocker Straße.

Im Plangebiet erfolgt eine Verlängerung der Rostocker Straße sowie eine Wendeschleife, die nicht zuletzt auch als Buswendeplatz dienen soll. In diesem Bereich ist geplant, eine Bushaltestelle einzurichten. Damit wäre eine optimal Anbindung des geplanten Marktgeländes sowie der benachbarten Bestandsverkaufseinrichtungen gegeben.

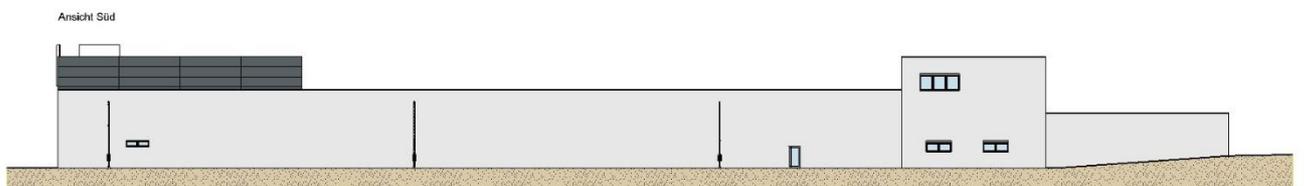
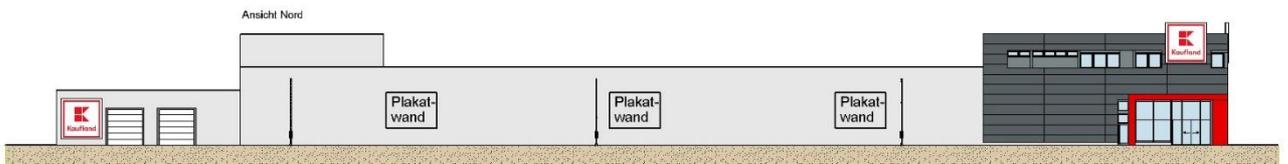
4.4 Zeichnerische Darstellung des Vorhabens

Der unten stehende Lageplan mit dem Grundriss des Marktgebäudes ist ebenso wie die folgenden Ansichtsdarstellungen dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers entnommen. Die zeichnerischen Darstellungen in der Planbegründung sind sämtlich ohne Maßstab.

STADT KRÖPELIN Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
„Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“

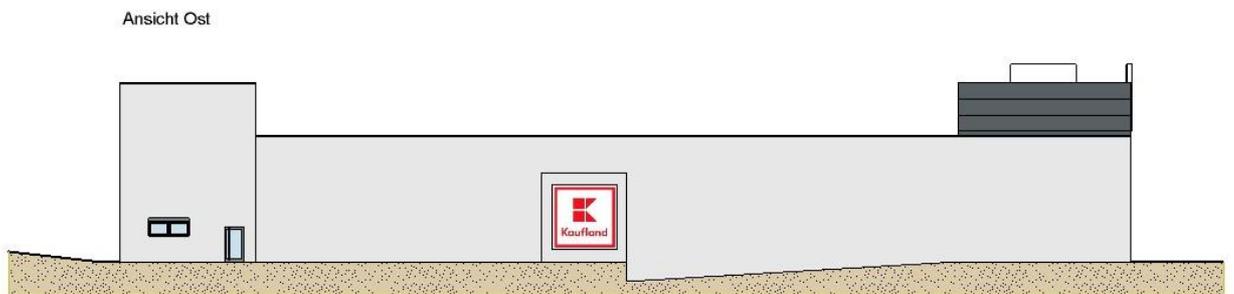
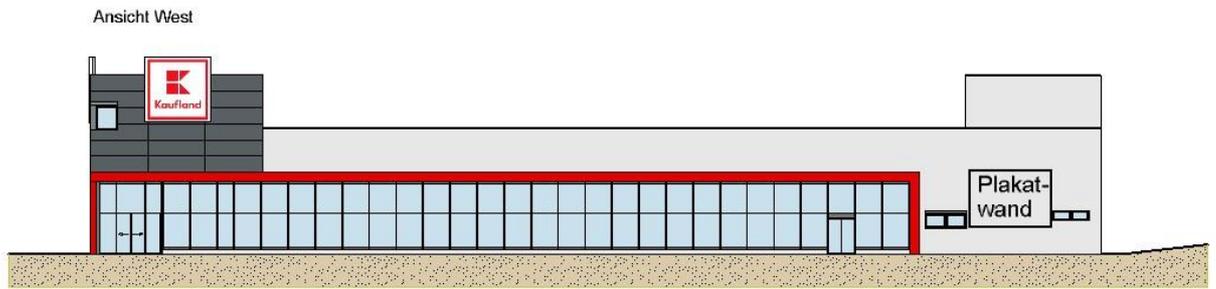


Eingangsseite mit Anlieferung / Längsseite Norden



Rückseite / Längsseite Süden

Seitenansicht / Schmalseite Westen



Seitenansicht / Schmalseite Osten

5. Festsetzungen (Begründung und Abwägung)

5.1 .Art der baulichen Nutzung

Vorab und übergreifend gilt:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 „Einzelhandelszentrum An der Rostocker Straße“ besteht neben einer öffentlichen und einer privaten Straßenverkehrsfläche (Wendeschleife) vollständig aus einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs.3 Nr.1 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt“. Das Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Vollsortiment-Lebensmittelmarkt für die verbrauchernahe Versorgung wird gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a und § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Gutachten 02/2023 des Fachinstituts Stadt+Handel „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Kaufland-Marktes in Kröpelin, Rostocker Straße 49, gem. § 11 Abs.3 BauNVO.

Zulässig im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandelsversorgers mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Die maximale Verkaufsfläche (VFK) einschließlich Flächen der konzessionären Nebenflächen beträgt 3.930 m².Der Sortimentschwerpunkt liegt in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung verbleibt innerhalb der Orientierungswerte , die der § 17 BauNVO -nach Baugebieten gegliedert- festlegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudegrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 6.355 m². Daraus resultiert eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (2) BauNVO von lediglich 0,31. Da jedoch die GRZ (II) einschließlich der Anlagen, deren Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnen sind (alle befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungsbereich und anderes) ein Maß von 0,79 erreicht, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO dürfen die festgesetzte GRZ um bis zu 50 vom Hundert überschreiten, jedoch nur bis zur Kappungsgrenze von maximal 0,8.

Das geplante Vorhaben hält diese Vorgaben damit ein.

Die vorgenannte Regelung ist erforderlich, weil bei Sondergebieten gem. § 11 Abs.3 BauNVO, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet werden sollen, im Regelfall eine so erhebliche Anzahl von solchen Anlagen wie Kundenstellplätze mit erweiterten Abmessungen einschließlich Behindertenstellplätzen, Beschäftigtenstellplätze, Bewegungsräume und Zufahrten für Kundenfahrzeuge, Einkaufswagenboxen, Fahrradstellplätze, Elektroaufladestationen, Lieferzufahrten und Ladezonen, Müllsammelboxen, etc. zwingend benötigt werden. Dadurch bedingt wird die GRZ so gewählt, dass die GRZ (II) gerade noch die zulässige 50%ige Überschreitung der GRZ (I) einhält und unterhalb der Kappungsgrenze von 0,8 verbleibt.

Im Übrigen bedeutet eine hohe Nutzungsintensität der Fläche gleichzeitig, dass unter dem Strich für die erforderliche Nutzung die geringstmögliche Flächengröße beansprucht werden muss. Dies ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird überwiegend mit I festgesetzt.

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird barrierefrei errichtet und bietet sein ganzes Sortiment vollflächig ebenerdig auf einer Geschossebene an. Das eingeschossige Gebäude erreicht eine Höhe bis zur Oberkante Dachhaut von ca. 7,00 m über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFFEG). Als Dachaufbau sind des Weiteren Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate möglich.

Im Bereich des Markteingangs erfolgt auf einer geringen Fläche eine größere Gebäudehöhe. Hier sind die Sozialräume für die Mitarbeiter vorgesehen. Des Weiteren gibt es einen zweiten Bereich der eine größere Höhe aufweist. Dieser liegt über der Warenanlieferung des Marktes und ist für Technikräume vorgesehen. Diese beiden Bereiche werden mit der Anzahl II als zulässiges Maß für die bauliche Nutzung festgesetzt. Diese beiden Gebäudeteile dürfen eine Gebäudehöhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird in Analogie von Grundflächenzahl und der festgesetzten möglichen Anzahl der Vollgeschosse leicht erhöht mit 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im Bereich der Eingeschossigkeit wird mit 7,00 m im Bereich der Zweigeschossigkeit mit 12,00 m über OKFFEG = 80,00 über NHN festgesetzt.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe über Bezugspunkt 80,00 m über NHN ist gewährleistet, dass sich das Marktgebäude nicht über das Maß der Nachbarbebauung erhebt.

Gemäß § 20 Abs.1 BauNVO gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, als Vollgeschosse.

Insofern gelten die hier dargelegten Merkmale des oberirdischen Geschosses als verbindlich für den Begriff des Vollgeschosses im Bebauungsplan und sind entsprechend analog anzuwenden.

5.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Sie ist nahe an den geplanten äußeren Abmessungen des Marktgebäudes orientiert. Zusätzlich umfasst das Baufeld den Bereich der Anlieferung sowie die Überdachung im Bereich des Haupteinganges. Die restliche Fläche des Sondergebietes ist nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf ihr sind Stellplätze, Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen, etc. sowie Zufahrten für Lieferverkehr ebenso wie Kunden- und Beschäftigtenverkehr zulässig. Diese Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen versehen. Dementsprechend dürfen die Kunden- und Beschäftigtenparkplätze sowie die Lieferzufahrt einschließlich der Kfz-Bewegungsflächen nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Flächen angelegt werden.

Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes werden Vegetationsflächen und sind überwiegend mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt. Hier sind insbesondere die folgenden Grünbereiche zu nennen:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

1. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze hinter dem Marktgebäude soll zur Grüneinbindung der massiven Gebäuderückseite eine Landschaftshecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen etabliert werden, die neben dem grüngestalterischen Aspekt auch Funktionen für die heimischen Fauna übernehmen soll.
2. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zur Abgrenzung des Kundenparkplatzes zum geplanten Wohngebiet „Am Dubrower Weg“ eine Landschaftshecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen etabliert werden, die neben dem grüngestalterischen Aspekt auch Funktionen für die heimischen Fauna übernehmen soll.
3. Im Gebietsdreieck zwischen der Verlängerung der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ und der Bundesstraße B 105 soll die vorhandene vegetation erhalten und durch Zupflanzen von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen eine landschaftliche Einbindung des Marktgeländes gegenüber dem überörtlichen Verkehrsweg geschaffen werden.

Für die Pflanzungen sind die Gehölze der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind darüber hinaus auch Werbeanlagen zulässig.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung der vorhandenen Fußwegebeziehung aus den südlichen Einzugsbereichen wird im Bereich zwischen den beiden Teilen 1 und 2 der Landschaftshecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Lücke freigehalten. An dieser Stelle soll die Fußwege- und Radwegeverbindung von Süden kommend, auf das Plangebiet treffen.

Des Weiteren befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage am westlichen Rand des Plangebietes und durchziehen das Plangebiet von Süden nach Norden. Hier wird im Bebauungsplan ein kombiniertes Leitungsrecht für sämtliche Leitungstrassen festgesetzt zugunsten der Versorgungsträger:

1. Strom (S)
2. Gas (G)
3. Abwasser (A)
4. Trinkwasser (W)
5. Telekommunikation (T)

5.5 Textliche Festsetzungen

TF1: Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 3.930 m² einschließlich Nebenverkaufsstätten. Im SO-Gebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie folgt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel	79 % VKF-Anteil	2.775 m ²
Drogeriewaren	10 % VKF-Anteil	336 m ²
Sonstige Sortimente	11 % VKF-Anteil	389 m ²
Mall-Bereich / Windfang		300 m ²
Bäcker (Konzessionär) (Nahrungs- und Genussmittel)	/	30 m ²
Fleischer (Konzessionär) (Nahrungs- und Genussmittel)		30 m ²
Kiosk (Konzessionär) Nahrungs- und Genussmittel Sonstige Sortimente		30 m ² 40 m ²

TF2: Maß der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z.B. Entlüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

TF3: Bauweise

Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

TF4: Grünordnung

Auf den mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, sind Bepflanzungen gemäß folgender Aufstellung vorzunehmen.

Grünflächen 1 und 2 sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln

Botanischer Name	Deutscher Name
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane

mit StU 16/18 mDB, fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Grünflächen 3

Niedrige heimische standortgerechte Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Ungefüllte Rosenarten und -sorten	

Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne Chanticleer

fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten

TF 5: Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen der südlichen Rückseite ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera heckrottii	Geißschlinge

Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis-Hybriden	Waldrebe
Ungefüllte Arten und Sorten	Kletterrosen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

In der Anlage der Planbegründung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigelegt (Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, 17121 Görmin, Datum 27.06.2023). Daraus abgeleitet werden verschiedene Maßnahmen, zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Planvorhaben.

Es wird unterschieden zwischen

- a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- b) CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss unterzeichnet sein muss, verbindlich zwischen der Stadt Kröpelin und dem Vorhabenträger vereinbart. Sie erscheinen daher nicht als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter anderem auch aus Gründen des Mangels an bodenrechtlicher Relevanz) sondern werden als Hinweise auf dem Plandokument und in der Planbegründung wie folgt wiedergegeben:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

VM1 Bauzeitenregelung – Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1.Oktober bis 1.März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von 5 Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben.

VM2 Offenhalten der Planfläche / Vergrämung von Kleintieren

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern keine Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintieren zu vergrämen.

VM3 Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/Reptilien und Kleintierfallen
Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von max. 3 mm, Amphibtec-

Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Begrenzungen werden ausschließlich Flachborde oder Borde mit Lücken eingesetzt.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z.B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollen deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine Mehrfachbeleuchtung)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen.
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendige beschränken
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtimpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche richten, Leuchten sorgfältig ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

VM5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%.

Zudem werden möglichst Fenstern mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

b) CEF-Maßnahmen

CEF1 Anlage von Ersatzhabitaten durch Pflanzungen und angepasste Flächenpflege auf den privaten Grünflächen im Süden und Südosten des geplanten Marktes

Die geplanten Grünflächen / Flächen mit Pflanzgebot am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt.

Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d.h. max. zweimal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.

Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät.

Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tiefem Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

CEF2 Ersatzhabitate für Offenlandarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze, etc.) auf externen Flächen im Umfeld

Als Bruthabitat für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten (Greifvögel, Halboffenlandarten) wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld (max. 2 km, Abstand zu den Vertikalstrukturen mind. 100 m) eine streifenförmige Brache in einem intensiv bewirtschafteten Acker angelegt (Selbstbegrünung, breite mind. 10 m, Flächengröße 0,25 ha) und dauerhaft erhalten z.B. Erneuerung durch grubbern im Zeitraum August bis Mitte März.

6.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Das Vorhaben hat in erster Linie Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsbetriebe westlich des Plangebietes an der Rostocker Straße. Die Verträglichkeitsanalyse hat herausgearbeitet, dass trotz der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 20 % jeweils im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren mit hoher Wahrscheinlichkeit keine negativen Auswirkungen wie Marktaufgaben / Marktumstrukturierungen zu erwarten sind, vor allem aus folgenden Gründen:

- Die strukturprägenden Märkte (im Bestand sind dies der Penny-Lebensmitteldiscount und Getränkemarkt) profitieren aufgrund ihrer Lage im perspektivischen NVZ Rostocker Straße und ihrer räumlichen Nähe zu weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort, wodurch diesen Märkten eine gewisse Resilienz zuzuschreiben ist.
- Die strukturprägenden Märkte im NVZ verfügen durch die Lage an der B 105 über eine sehr gute MIV-Anbindung, wenngleich sich die ÖPNV-Anbindung derzeit optimierungsbedürftig darstellt. Die Situation des ÖPNV wird jedoch durch die Planung einer Buswendeschleife im Plangebiet mit angebundener Endhaltestelle zukünftig deutlich verbessert. Im Zuge dessen wird absehbar eine Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine Einstundentakt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region, wodurch der Standort perspektivisch über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügen wird.
- Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Penny-Marktes westlich des Vorhabenstandortes ist für diesen Markt eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung anzunehmen. Der Markt profitiert neben Kopplungseffekten mit dem ebenfalls am Standort bestehenden Getränkemarkt sowie weiteren ergänzenden kleinteiligen Strukturen perspektivisch auch mit dem avisierten Kaufland-Markt, wenngleich Kannibalisierungseffekte durch einen ausgeprägten Wettbewerb im Lebensmittelsegment zu erwarten sind. Der Penny-Markt weist eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf und profitiert zudem durch seine Lage an der B 105 von einer verkehrlich guten Erreichbarkeit sowie einer guten Einsehbarkeit. Der Lebensmitteldiscounter Penny unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insbesondere Markenprodukte und Sortimentsbreite und -tiefe).
- Hinsichtlich der prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den betroffenen Lebensmittel-

- markt ist zu berücksichtigen, dass diese auf einer untergeordneten verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes des Marktes ausmacht (rd.10% des Gesamtumsatzes und somit Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5%). Dennoch verstärken die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren zusätzlich den Wettbewerb für den Penny-Markt.
- Angesichts der zukünftigen Lage des Planvorhabens Kaufland innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße, welches eine regionale Strahlkraft aufweist und insbesondere für Touristen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen wird, ist eine deutliche vorhabenbedingte Stärkung bzw. Weiterentwicklung des Zentrums zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die im NVZ bestehenden Betriebe perspektivisch von gewissen Kopplungsbeziehungen und Frequenzsteigerungen im Zuge der Vorhabenrealisierung und der Attraktivierung des gesamten Standortes profitieren werden.
- Insgesamt ist davon auszugehen, dass der betroffene Penny-Marktinnerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße die Umsatzumverteilungen verkräften wird und eine Marktaufgabe/ -umstrukturierung nicht zu erwarten ist.
- Der Getränkemarkt Getränkeland unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes wird von deutlich geringeren vorhabenbedingten Umsatzumverteilungseffekte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteltangiert. Der Getränkemarkt stellt einen zum Planvorhaben deutlich differenten Betriebstyp dar und ist somit auf unterschiedliche Kundestämme ausgerichtet. Zudem profitiert der Markt von seiner verkehrsgünstigen Lage sowie der Kopplungsbeziehungen zu den weiteren Betrieben am Standort und der Attraktivierung des Standortes im Zuge der Vorhabenrealisierung. Der Fortbestand des Marktes ist durch das Planvorhaben somit nicht gefährdet.

6.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt den Schluss zu, dass sich die Verkehrsqualität an dem nahen Knoten Verkehrsspanne Rostocker Straße / B 105 nicht bzw. nur kaum ändern wird. Der zusätzliche Einfluss auf den übergeordneten und auch untergeordneten bzw. bereits bestehenden Verkehr wird allenfalls mäßig spürbar in jedem Fall aber verträglich sein. Das heißt zum einen, dass –nach rein kapazitiven Gesichtspunkten- eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Verkehrsanlagen möglich ist. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass an dem betroffenen Knotenpunkt weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf bestehen bleibt. Der bereits bestehende Verkehr ist weiterhin maßgebend für die Verkehrsqualität.

Das heißt auch, dass der Verkehrsablauf für den bestehenden Busverkehr nicht in relevantem Maße beeinflusst wird und seine Funktionalität weiterhin sichergestellt ist, ja sogar durch das Planvorhaben verbessert wird. Außerdem wird sich die Verkehrsqualität in den nachgelagerten, untergeordneten Wohn- und Erschließungsstraßen nicht ändern.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen vergleichsweise verträglich ist. Dadurch wird das Vorhaben insgesamt keinen negativen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an den bestehenden Knotenpunkten und in den nachgelagerten Straßenabschnitten haben. Es bestehen ausreichend Kapazitätsreserven, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Darüber hinaus zeigt sich, dass der zu erwartende Kfz-Verkehr an den geplanten Aus- und Einfahrten ohne maßgebende Einschränkungen für den übergeordneten Verkehrsablauf und die zukünftigen Nutzer des Lebensmittelmarktes leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass für die Entwicklung des Plangebietes hauptsächlich die Funktionalität der Verkehrsflächen auf dem Grundstück sowie die regelgerechte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum entscheidend ist. Die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse spielt eine untergeordnete Rolle.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger, die Newton Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist Eigentümerin der Fläche des Plangebietes.

Er hat im Rahmen des mit der Stadt Kröpelin begleitend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) verbindlich zu vereinbaren, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten und alle sonstigen an diesen Zweck gebundenen Kosten (z.B. für die Anpassung von Verkehrsanlagen, sofern der Zusatzverkehr dies erforderlich macht, die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft) von ihm getragen werden.

Die erforderlichen erschließungstechnischen und naturschutzrechtlichen Verpflichtungen werden ebenfalls von seiner Seite getragen, so dass auf die Stadt Kröpelin mit Ausnahme der üblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der verwaltungsseitigen Begleitung des Bauleitplanverfahrens keine Kosten entstehen werden.

7. VERFAHREN

Die Stadt Kröpelin hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kröpelin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

- **Frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom..... bis zum..... statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom.....bis zum.....statt.

- **Entwurfsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kröpelin hat in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum.....öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am.....ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen ...Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum..... gingen.... Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kröpelin in öffentlicher Sitzung am..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbauordnung - LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 ((GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

9. ANHANG

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Inhalt

1. Einführung.....	2
1.1 VORBEMERKUNG	2
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	2
1.3 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
1.4 BEARBEITUNGSSCHRITTE.....	5
1.5 WIRKUNGEN	6
2. Relevanzprüfung.....	7
3. Datenquellen der Bestandsanalyse	17
4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung	19
4.1 VÖGEL	19
4.2 AMPHIBIEN.....	20
4.3 REPTILIEN	21
4.4 FLEDERMÄUSE.....	21
4.5 SONSTIGE ARTEN.....	22
5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG	22
5.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN	22
5.2 CEF-MABNAHMEN	24
6. Darlegung der Betroffenheit der Arten	24
6.1 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER EUROPÄISCHEN VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE	25
6.2 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE	27
6.3 BESTAND UND BETROFFENHEIT WEITERER GESCHÜTZTER ARTEN, DIE KEINEN GEMEIN-SCHAFTSRECHTLICHEN SCHUTZSTATUS AUFWEISEN.....	32
7. Gutachterliches Fazit.....	32
8. Quellenverzeichnis	32

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat in ihrer Sitzung am 21.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ beschlossen und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Das Plangebiet liegt südlich der Rostocker Straße. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich im Norden durch die Rostocker Straße, sowie die B105, im Westen durch den Penny-Markt und im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ziel des Bebauungsplans soll sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt zu errichten.



Abb. 2 Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten.

Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Das Plangebiet wird über die Rostocker Straße erschlossen. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen

- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Störwirkungen durch die zunehmende menschliche Präsenz sind zu erwarten, aber auch durch Lärm- und Lichtemissionen.

2. Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens (bei Vorhaben § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie prüfrelevant. Grundlage bilden die vom LUNG M-V bereitgestellten Tabellen zu in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL und der Arten der Vogelschutzrichtlinie, jeweils ergänzt um neue Artnachweise.

In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die auf Grundlage der spezifischen Lebensraumansprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.

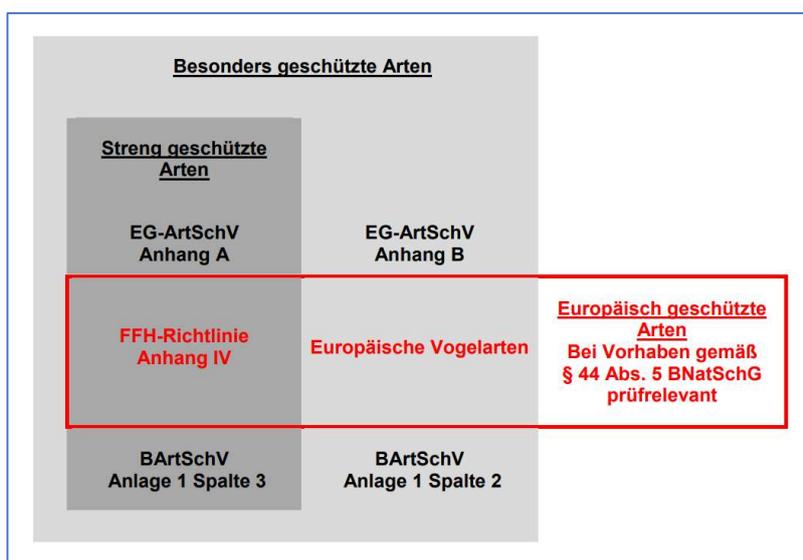


Abb. 3
Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Amphibien				
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja		
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	ja		
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	ja		
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja		
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Reptilien				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja		
Fledermäuse				
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	ja		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	ja		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	ja		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	ja		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	ja		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	ja		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	ja		
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	ja		
Meeresäuger				
<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Phoca vitulina</i>	Gemeiner Seehund	ja		
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	ja		

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Landsäuger				
<i>Bison bonasus</i>	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig
<i>Castor fiber</i>	Biber	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Cricetus cricetus</i>	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	ja		
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Lynx lynx</i>	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	ja		
<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	ja		
Weichtiere				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel/ Bachmuschel	ja		
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	ja		
Libellen				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	ja		
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	ja		
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	ja		
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	ja		
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i> ssp. <i>pacholei</i>	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichen-/ Heldbock	ja		
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	ja		
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	ja		
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	ja		
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	ja		
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Falter				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschenschneckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Lopinga achine</i>	Geldringfalter	ja		
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	ja		
<i>Maculinea arion</i>	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	ja		
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	ja		
Fische				
<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Baltischer Stör	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	ja		
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	ja		
<i>Alosa fallax</i>	Finte	ja		
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	ja		
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Cottus gobio</i> s.l.	Groppe	ja		
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	ja		
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	ja		
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	ja		
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	ja		
<i>Salmo salar</i>	Lachs	ja		
Gefäßpflanzen				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	ja		
<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	ja		
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	ja		
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	ja		
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout	ja		
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	ja		
<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	ja		
<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	ja		
<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	ja		
Moose				
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnigglänzendes Sichelmoos	ja		

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Burhinus oedicnemus</i>	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Raufußbussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Komweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kernbeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Corvus monedula</i>	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
 BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumansprüche und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich
 (*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Lebensraumansprüche/ Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Die Beauftragung erfolgte am 15.06.2023. Als Bearbeitungszeitraum standen nur wenige Tage zur Verfügung. Entsprechend konnte lediglich ein Erfassungsdurchgang durchgeführt werden. Dabei wurden Brutvogel-, Amphibien-, Reptilien- und Fledermausvorkommen kartiert. Auf Grund des kurzen Untersuchungszeitraumes handelt es sich dennoch im Wesentlichen um eine Potentialbewertung. Als Untersuchungsgebiet wurde das Plangebiet und ein Umkreis von ca. 50 m gewählt.

Brutvögel - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen bzw. vom Rand aus, Mittels optischen Hilfen (Fernglas und Spektiv), überwacht. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst.

Amphibien - Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere nächtliche Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Strahlers und Verhören, Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Kleingewässer. Im Umfeld sind weitere Gewässer vorhanden. Das Gewässer im Untersuchungsgebiet wurde mittels Kescher-/Reusenfang untersucht. Fangzäune und Bodenfallen kamen ebenfalls nicht zum Einsatz.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Künstliche Verstecke, Fangzäune und Bodenfallen kamen nicht zum Einsatz.

Fledermäuse - Es wurde eine Detektorerfassung und Quartiernachsuche durchgeführt. Die Artbestimmung erfolgte mittels Lautanalyse.

Für andere potentiell vorkommende Arten bzw. Artengruppen wurde eine Potentialeinschätzung durchgeführt. Es wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN-Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019.



Abb. 4 bis 9 Ansichten des Plangebietes (20.06.2023).

4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Bei der Revierkartierung bzw. Sichtbeobachtung/Verhören konnten am 20.06.2023 folgende Vogelarten festgestellt werden:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| - Amsel | Revierverhalten |
| - Bachstelze | Nahrungssuche |
| - Blaumeise | Nahrungssuche |
| - Bluthänfling | Nahrungssuche |
| - Buchfink | Revierverhalten |
| - Dorngrasmücke | Revierverhalten |
| - Feldlerche | Revierverhalten |
| - Fitis | Revierverhalten |
| - Gelbspötter | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Goldammer | Revierverhalten |
| - Grünfink | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Hausrotschwanz | Revierverhalten |
| - Haussperling | Revierverhalten |
| - Klappergrasmücke | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Kohlmeise | rufend |
| - Mauersegler | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Mäusebussard | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Mönchsgrasmücke | Revierverhalten |
| - Rauchschwalbe | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Ringeltaube | Überflug |
| - Stieglitz | Nahrungssuche |
| - Wiesenschafstelze | Revierverhalten |
| - Zilpzalp | rufend/ Brutvogelverdacht |

Die Gehölze im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen untersucht und diese wurden auf eine Besiedlung überprüft. Dabei konnten jedoch keine Brutplätze festgestellt werden. Freibrüternester sind jedoch in den Gehölzen zu erwarten. Zudem können diese in jeder Saison neu angelegt werden.

Eine Rastgebietsfunktion besteht laut Umweltkarten des LUNG M-V nicht.

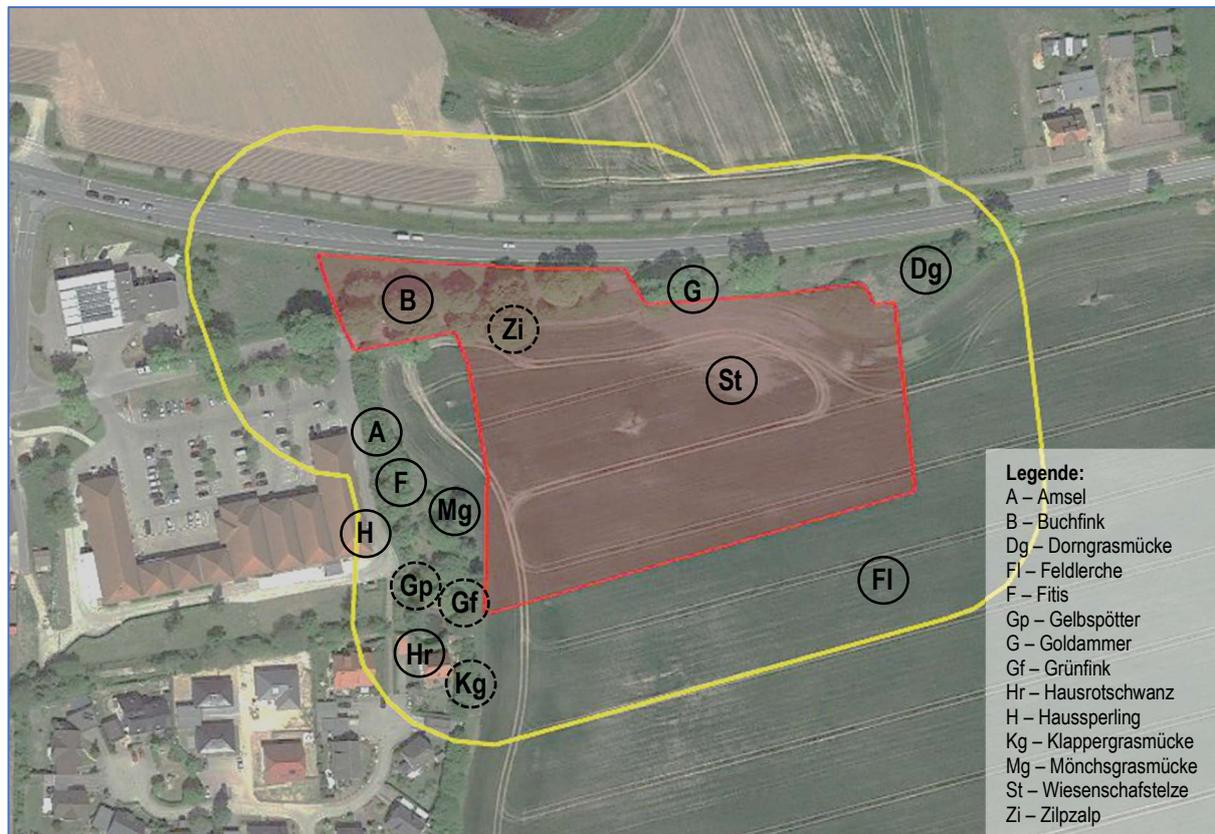


Abb. 10 Brutnachweise – Revierzentren/ Brutplätze, Brutverdachtsfälle (gestrichelte Kreise)

Die genutzten Gehölzstrukturen können weitgehend erhalten bleiben. Die Brutplätze hier können jedoch durch Störungen in Folge der erhöhten menschlichen Präsenz und dem Verlust von Teilhabitaten des Offenlandes beeinträchtigt werden. Durch die Beanspruchung der Offenlandflächen ist ein Brutvorkommen der Wiesenschafstelze betroffen.

Im Umfeld befinden sich zudem Feldlerchenbrutplätze. Da die Art Vertikalstrukturen meidet, wird die Art durch die Errichtung von Gebäuden aus dem unmittelbaren Umfeld verdrängt. Bei einer Beanspruchung während der Brutzeit sind zudem Tötungen und Verletzungen zu erwarten, die jedoch durch eine Bauzeitenregelung oder Ausschlussmaßnahmen vermieden werden können. Um Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störungen und Habitatverluste zu vermeiden, ist die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich.

Neben dem Habitatverlust geht von Glasflächen der Neubebauung eine Kollisionsgefahr aus. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

4.2 Amphibien

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Im Untersuchungsgebiet (50 m-Umkreis) liegt ein Kleingewässer. Hier konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung lediglich der Teichfrosch

nachgewiesen werden. Im Umfeld befinden sich weitere Gewässer. Hier konnte ebenfalls der Teichfrosch beobachtet werden. Auf Grund des Untersuchungszeitpunktes und des Untersuchungszeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Arten die Gewässer nutzen. Potentiell geeignet sind die Gewässer z. B. für den Kammmolch oder die Rotbauchunke. Eine sporadische Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat kann entsprechend nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen jedoch keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren, jedoch sind baubedingte Gefährdungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Fallenwirkung von Baugruben und Schächten, möglich. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Amphibien zu vermeiden, sind Schutz- bzw. Ausschlussmaßnahmen erforderlich.

4.3 Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Art in den Randstrukturen möglich. Während der Erfassung konnten jedoch keine Zauneidechsen oder andere Reptilienarten nachgewiesen werden.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich auf den küstennahen Raum.

Durch das Bauvorhaben werden keine bedeutenden Habitate der relevanten Reptilienarten beansprucht. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Reptilien zu vermeiden, können Ausschlussmaßnahmen umgesetzt werden.

4.4 Fledermäuse

Die Gehölze im Plangebiet und näheren Umfeld weisen keine Höhlungen auf, die als Quartier genutzt werden könnten oder Besiedlungsspuren aufweisen. Zudem befinden sich keine Gebäude im Plangebiet, so dass eine Betroffenheit von Quartieren ausgeschlossen werden kann. Als Jagd-/ Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Einige Fledermausarten fliegen zudem entlang von Gehölzstrukturen, um zwischen Quartieren oder Quartier und Jagdgebieten zu wechseln. Freiflächen, insbesondere windexponierte Freiflächen, werden dagegen weniger genutzt. Mittels Detektorerfassung und Lautanalyse konnten im Untersuchungsgebiet Zwerg-, Mücken- und Breitflügel-Fledermäuse nachgewiesen werden. Genutzt werden insbesondere die Vegetationsstrukturen am westlichen Rand des Plangebietes als Jagdhabitat. Die

genannten Strukturen bleiben durch das Bauvorhaben jedoch weitestgehend unbeeinträchtigt, so dass erhebliche Störungen nicht zu erwarten sind. Beeinträchtigungen sind allerdings durch intensive Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) möglich. Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten/ Flugrouten führen, weshalb Minderungsmaßnahmen erforderlich sind. Tötungen und Verletzungen sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da Quartiere fehlen und keine erhöhte Kollisionsgefahr besteht.

4.5 sonstige Arten

Ein Vorkommen geschützter holzzersetzender Käferarten, wie beispielsweise Eremit (*Osmoderma eremita*), wird im Plangebiet ausgeschlossen, da keine geeigneten Höhlungen vorhanden sind und keine Besiedlungshinweise festgestellt wurden.

Bibervorkommen sind bisher aus dem Umfeld nicht bekannt geworden. Für den Fischotter liegt im Umfeld an der B105 ein Totfund aus dem Jahr 2012 vor. Gemäß der Biotopausstattung handelt es sich nicht um ein regelmäßig genutztes Habitat. Sporadische Streifzüge können jedoch Vorkommen.

Auf Grund der Biotopausstattung wird ein Vorkommen weiterer Artengruppen ausgeschlossen, beispielsweise fehlen die bekannten Futterpflanzen der Raupen oder der Falter von geschützten Schmetterlingen.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 Offenhaltung der Planfläche/ Vergrämung von Kleintieren

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

VM3 Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/ Reptilien und von Kleintierfallen

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Begrenzungen werden ausschließlich Flachborde oder Borde mit Lücken eingesetzt.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Zudem werden möglichst Fenster mit getesteten und als hoch wirksam

bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

5.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Anlage von Ersatzhabitaten durch Pflanzungen und angepasste Flächenpflege auf den privaten Grünflächen im Süden und Osten des geplanten Marktes

Die privaten Grünflächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) bepflanzt.

Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d. h. max. 2mal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.

Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät.

Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

CEF2 Ersatzhabitate für Offenlandarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze etc.) auf externen Flächen im Umfeld

Als Bruthabitat für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten (Greifvögel und Halboffenlandarten) wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld (max. 2 km, Abstand zu Vertikalstrukturen mind. 100 m) eine streifenförmige Brache in einem intensiv bewirtschafteten Acker (Schläge ab 5 ha) angelegt (Selbstbegrünung, Breite mind. 10 m, Flächengröße 0,25 ha) und dauerhaft erhalten, z. B. Erneuerung durch grubbern im Zeitraum August bis Mitte März.

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind

die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Lokale Population:

Bei der Revierkartierung bzw. Sichtbeobachtung/Verhören konnten am 20.06.2023 folgende Vogelarten festgestellt werden:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| - Amsel | Revierverhalten |
| - Bachstelze | Nahrungssuche |
| - Blaumeise | Nahrungssuche |
| - Bluthänfling | Nahrungssuche |
| - Buchfink | Revierverhalten |
| - Dorngrasmücke | Revierverhalten |
| - Feldlerche | Revierverhalten |
| - Fitis | Revierverhalten |
| - Gelbspötter | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Goldammer | Revierverhalten |
| - Grünfink | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Hausrotschwanz | Revierverhalten |
| - Haussperling | Revierverhalten |
| - Klappergrasmücke | rufend/ Brutvogelverdacht |
| - Kohlmeise | rufend |
| - Mauersegler | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Mäusebussard | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Mönchsgrasmücke | Revierverhalten |
| - Rauchschwalbe | Überflug/ Nahrungssuche |
| - Ringeltaube | Überflug |

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

- Stieglitz Nahrungssuche
- Wiesenschafstelze Revierverhalten
- Zilpzalp rufend/ Brutvogelverdacht

Die Gehölze im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen untersucht und diese wurden auf eine Besiedlung überprüft. Dabei konnten jedoch keine Brutplätze festgestellt werden. Freibrüternester sind jedoch in den Gehölzen zu erwarten. Zudem können diese in jeder Saison neu angelegt werden.

Eine Rastgebietsfunktion besteht laut Umweltkarten des LUNG M-V nicht.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden.

Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes der nachgewiesenen Brutvogelarten wird wie folgt bewertet:

Amsel - leichte Zunahme, Buchfink - stabil, Dorngrasmücke - Zunahme, Feldlerche - moderate Abnahme, Fitis - moderate Abnahme, Gelbspötter - moderate Abnahme, Goldammer - moderate Abnahme, Grünfink - moderate Abnahme, Hausrotschwanz - stabil, Haussperling - Zunahme, Klappergrasmücke - moderate Abnahme, Mönchsgrasmücke - Zunahme, Wiesenschafstelze - moderate Abnahme und Zilpzalp - Zunahme.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Bei einer Beanspruchung der Bruthabitate während der Brutzeit sind Tötungen und Verletzungen zu erwarten. Neben dem Habitatverlust geht von Glasflächen der Neubebauung eine Kollisionsgefahr aus.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Zudem werden möglichst Fenster mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die genutzten Gehölzstrukturen können weitgehend erhalten bleiben. Die Brutplätze hier können jedoch durch Störungen in Folge der erhöhten menschlichen Präsenz und dem Verlust von Teilhabitaten des Offenlandes beeinträchtigt werden. Durch die Beanspruchung der Offenlandflächen ist ein Brutvorkommen der Wiesenschafstelze betroffen. Im Umfeld befinden sich zudem Feldlerchenbrutplätze. Da die Art Vertikalstrukturen meidet, wird die Art durch die Errichtung von Gebäuden aus dem unmittelbaren Umfeld verdrängt. Um Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störungen und Habitatverluste zu vermeiden, ist die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Die privaten Grünflächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) bepflanzt. Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d. h. max. 2mal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.

Als Bruthabitat für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten (Greifvögel und Halboffenlandarten) wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld (max. 2 km, Abstand zu Vertikalstrukturen mind. 100 m) eine streifenförmige Brache in einem intensiv bewirtschafteten Acker (Schläge ab 5 ha) angelegt (Selbstbegrünung, Breite mind. 10 m, Flächengröße 0,25 ha) und dauerhaft erhalten, z. B. Erneuerung durch grubbern im Zeitraum August bis Mitte März.

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung und Umnutzung gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Die privaten Grünflächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) bepflanzt. Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d. h. max. 2mal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.

Als Bruthabitat für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten (Greifvögel und Halboffenlandarten) wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld (max. 2 km, Abstand zu Vertikalstrukturen mind. 100 m) eine streifenförmige Brache in einem intensiv bewirtschafteten Acker (Schläge ab 5 ha) angelegt (Selbstbegrünung, Breite mind. 10 m, Flächengröße 0,25 ha) und dauerhaft erhalten, z. B. Erneuerung durch grubbern im Zeitraum August bis Mitte März.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der

von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Lokale Population:

Die Gehölze im Plangebiet und näheren Umfeld weisen keine Höhlungen auf, die als Quartier genutzt werden könnten oder Besiedlungsspuren aufweisen. Zudem befinden sich keine Gebäude im Plangebiet, so dass eine Betroffenheit von Quartieren ausgeschlossen werden kann.

Als Jagd-/ Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Einige Fledermausarten fliegen zudem entlang von Gehölzstrukturen, um zwischen Quartieren oder Quartier und Jagdgebieten zu wechseln. Freiflächen, insbesondere windexponierte Freiflächen, werden dagegen weniger genutzt. Mittels Detektorerfassung und Lautanalyse konnten im Untersuchungsgebiet Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermäuse nachgewiesen werden. Genutzt werden insbesondere die Vegetationsstrukturen am westlichen Rand des Plangebietes als Jagdhabitat.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der hier nachgewiesenen und zu erwartenden Arten wie folgt bewertet: Zwerg- und Mückenfledermaus - günstig und Breitflügelfledermaus - ungünstig-unzureichend.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung können auf Grund fehlender Quartierorkommen ausgeschlossen werden. Eine Tötung im Jagdhabitat ist nicht zu erwarten, da keine besonderen Kollisionsgefahren von dem Vorhaben ausgehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind durch intensive Lichtemissionen im Jagdhabitat möglich, sowie durch den Verlust von Teiljagdhabitaten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude auf das not-

Sammelsteckbrief Fledermäuse	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
wendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: Die privaten Grünflächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) bepflanzt. Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d. h. max. 2mal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.	
Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Ein Verlust von Lebensstätten kann auf Grund des Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

6.2.2 Amphibien

Sammelsteckbrief Amphibien	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
1 Grundinformationen	
Arten im UG: <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	
Lokale Population: Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Im Untersuchungsgebiet (50 m-Umkreis) liegt ein Kleingewässer. Hier konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung lediglich der Teichfrosch nachgewiesen werden. Im Umfeld befinden sich weitere Gewässer. Hier konnte ebenfalls der Teichfrosch beobachtet werden. Auf Grund des Untersuchungszeitpunktes und des Untersuchungszeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Arten die Gewässer nutzen. Potentiell geeignet sind die Gewässer z. B. für den Kammmolch oder die Rotbauchunke. Eine sporadische Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat kann entsprechend nicht gänzlich ausgeschlossen werden.	
Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Der Erhaltungszustand der potentiell vorkommenden Arten wird in der kontinentalen biogeografischen Region wie folgt bewertet: Rotbauchunke - ungünstig-schlecht, Kreuzkröte - ungünstig-schlecht, Wechselkröte - ungünstig-schlecht, Laubfrosch - ungünstig-unzureichend, Knoblauchkröte - ungünstig-unzureichend, Kleiner Wasserfrosch - unbekannt, Moorfrosch - ungünstig-unzureichend und Kammmolch - ungünstig-unzureichend.	
2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren, jedoch sind baubedingte Gefährdungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Fallenwirkung von Baugruben und Schächten, möglich. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Amphibien zu vermeiden, sind Schutz- bzw. Ausschlussmaßnahmen erforderlich.	

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Begrenzungen werden ausschließlich Flachborde oder Borde mit Lücken eingesetzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitate verloren. Entsprechend sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitate verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.2.3 Reptilien

Sammelsteckbrief Reptilien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Lokale Population:

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Art in den Randstrukturen möglich. Während der Erfassung konnten jedoch keine Zauneidechsen oder andere Reptilienarten nachgewiesen werden.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich auf den küstennahen Raum.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.

Der Erhaltungszustand der potentiell vorkommenden Zauneidechse wird in der kontinentalen biogeografischen Region als ungünstig-unzureichend bewertet.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch das Bauvorhaben werden keine bedeutenden Habitate der relevanten Reptilienarten beansprucht. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Reptilien zu vermeiden, können Ausschlussmaßnahmen umgesetzt werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Begrenzungen werden ausschließlich Flachborde oder Borde mit Lücken eingesetzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitate verloren. Entsprechend sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

Sammelsteckbrief Reptilien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitats verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Reptilien: Waldeidechse
- Amphibien: Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch, Teichmolch
- Säugetiere: Reh, Feldhase, Fuchs etc.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (<http://www.bfn.de>).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/>

gez. **Jens Berg**



STADT KRÖPELIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“

Umweltbericht mit integriertem
Landschaftspflegerischem Fachbeitrag
Vorläufige Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Foto: Plangebiet, Blick von Westen

September 2023

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen	5
1.1.2	Verkehrerschließung.....	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	6
1.2.1	Fachpläne	6
1.2.2	Fachgesetze	6
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	8
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	9
2.1	Lage.....	9
2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse.....	10
2.2	Schutzgut Pflanzen.....	10
2.3	Schutzgut Fläche	11
2.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel	12
2.5	Schutzgut Wasser	13
2.6	Schutzgut Luft / Klima	14
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	14
2.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope.....	15
2.9	Schutzgebiete	15
2.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern	16
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	17
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	19
3	Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	19
3.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	19
3.3	Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren	20
3.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben	20
3.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	20
3.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	20

3.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	20
3.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	21
3.3.6	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete	21
3.3.7	Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	21
3.3.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	21
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	21
4.1	Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	21
4.1.1	Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	22
4.1.2	In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten	23
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)	23
4.2.1	Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen	23
4.2.1.1	Biotoperfassung.....	23
5	Kompensationsmaßnahmen	25
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	25
6.1	Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle	25
7	Zusätzliche Angaben.....	26
7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans.....	26
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
7.4	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden	27
Anlage	27
Fachbeitrag Artenschutz	27
Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen	27
Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen.....	27

1 Einleitung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Kröpelin, Flur 4, Flurstücke 49 (tlw.), 50 (tlw.), 51 (tlw.), 52 (tlw.), 53 (tlw.), 54, 65/1(tlw.), 78/1, 79/1, 80/1, 253/2, 259, 260, 262, 263, (tlw.), 264 (tlw.),265 (tlw.), 266, 268.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 80 m und 81 m ü. NN.



Luftbild mit Umgebung (Google maps)

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Ortslage der Stadt Kröpelin. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und befindet sich in direkter Nähe zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 22.390 m²

davon: Nettobauland SO 20.904 m²

Überbaubare Grundstücksfläche	6.355 m ²
Pflanzgebot 1	701 m ²
Pflanzgebot 2	602 m ²
Pflanzgebot 3	1.606 m ²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	894 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	592 m ²

1.1.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B105. Die Verkehrserschließung des geplanten Vollsortiment-Lebensmittelmarktes für den Individualverkehr der Marktkunden erfolgt durch die Zufahrt über die Verlängerung der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ auf das Gelände. Die Rostocker Straße endet im Plangebiet und wird nicht bis auf die Bundesstraße B 105 weitergeführt.

Fußgänger und Fahrradfahrer

Der fußläufige Verkehr wird in erster Linie über die fahrbahnbegleitenden Gehsteige entlang der „Rostocker Straße“ abgewickelt. Des Weiteren erfolgt eine fußläufige Anbindung des Plangebietes aus Richtung Süden zur Anbindung des dort geplanten Wohngebietes „Am Brusower Weg“.

Im Plangebiet selbst erfolgt der Fußgängerverkehr auf den Fahrgassenbereichen der ausgedehnten Stellplatzfläche.

Der Fahrradverkehr benutzt ebenfalls die Zufahrt über die Rostocker Straße sowie den als kombinierten Fuß- und Radweg auszubildenden Weg aus dem angrenzenden geplanten Baugebiet „Am Brusower Weg“.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehende Busverbindung in der Rostocker Straße.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Fachpläne

Regionaler Raumentwicklungsplan (RREP) Region Rostock

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Planung steht dem Raumordnungsziel nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Kröpelin verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Stadtgebiet. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt den Bereich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr.4 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar mit randlicher Darstellung von Grünfläche. Wenn der FNP in dieser Form wirksam wird, ist der VBP Nr.4 im Sinne des § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Landschaftsplanung

Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht. Als Informationsgrundlage dient der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) – Mittleres Mecklenburg/Rostock.

Auch der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin im Vorentwurf wird zur Prüfung herangezogen.

1.2.2 Fachgesetze

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder

		städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnaturschutzgesetz Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich(...)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissionschutzgesetz Bundesimmissionschutzverordnungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesbodenschutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung / AbfBodSchZV MV	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere

		durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen
Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Landeswaldgesetz – LWaldG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	

1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Merkmale und Größe des Projektes wird analog zum Planverfahren ein vollständiger Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag (u.a. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung) sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sowie einer Art-zu-Art-Erfassung der möglicherweise betroffener Tiergruppen „Vögel“ und „Reptilien“ erarbeitet.

Untersuchungsraum

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet ersichtlich ist.

Aufgrund des nach Westen durch eine hohe Baumhecke abgeriegelten Untersuchungsgebietes und der Tatsache, dass sich das Landschaftsbild nur für die südlichen Ackerflächen wesentlich verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes ebenfalls der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Licht- und Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird der Untersuchungsraum ggf. über die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans ausgeweitet und umfasst den nördlich angrenzenden Straßenraum (B105).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Lage

Kröpelin als amtsfreie Stadt im Landkreis Rostock liegt rd. 10 km von der Ostseeküste entfernt und östlich des Waldgebietes „Kühlung“. Die Landschaft ist durch die Weichseleiszeit geprägt und zählt noch zum Ostseeküstenland.

Die Planfläche liegt direkt an der verkehrsreichen B105. Diese erstreckt sich von Greifswald bis Wismar und verbindet etliche Kommunen im küstennahen Bereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bundesstraße B 105 „Rostocker Straße“ sowie von der Gemeindestraße „Rostocker Straße“
- im Osten von der freien Feldflur am Ostrand der zusammenhängenden Ortslage der Kernstadt Kröpelin
- im Süden vom „Brusower Weg“
- Im Westen von den Einzelhandelsbetrieben an der Rostocker Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 14 der Stadt Kröpelin

Die ca. 2,2 ha große Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich verläuft eine Stromleitung. Weiter östlich (ca. 500 m) befindet sich vereinzelte Wohn- und Gewerbeimmobilien.

2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

In der Anlage der Planbegründung ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt (Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, 17121 Görmin, 06.2023). Daraus abgeleitet werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Planvorhaben.

Es wird unterschieden zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kröpelin und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert.

Bewertung

Der Gutachter beurteilt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte nach Durchführung der Planung wie folgt:

„Bei Durchführung der [o. g.] Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.“

2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. Im Plangebiet sind dies:

- HPNV-"Obereinheit": Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte
- HPNV-Einheit nach bundesweiter Legende: Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald (Kartenportal Umwelt MV)

Real stellt sich die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die Rostocker Straße wird begleitet von einer alten Allee (überwiegend Bergahorn). Ihr kommt generell und besonders in der Bauphase besondere Schutz zu.



Foto: Allee, Blick von Osten

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste MV kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste MV erfasst.

Der Verlust von Vegetation erfordert im Rahmen des Planverfahrens für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) (s. auch unten) keinen Ausgleich.

Die Kartierung der Biotope erfolgte auf Grundlage der „Kartierung für Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2013).

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Potentiell zu entnehmende Gehölze werden gemäß gesetzlichem Baumschutz kompensiert.

Mit dem zukünftigen Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Pflanzen erfährt das Schutzgut Pflanze innerhalb des Geltungsbereiches eine Aufwertung. (s. Kap. / folgt)

2.3 Schutzgut Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklung auf bereits genutzten sowie nachzuverdichtenden Flächen stattfinden (vergl. Kap.1.2.2)

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier mäßig)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“
Umweltbericht

- das Ertragspotential (hier mäßig bis gut) herangezogen werden.

Nach Durchführung der Planung werden erhebliche Flächen versiegelt sein. Davon werden jedoch einige Bereiche durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung aufgewertet und ein Teil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen der Planung machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus, doch wurde im städtebaulichen Gesamtzusammenhang eine verträgliche Dichte der Bebauung herausgearbeitet und eine Freiraumzersplitterung vermieden.

2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet weist nur sehr geringe Höhenunterschiede von ca. 1 m auf.

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Der weitgehend natürlich gewachsene Boden besteht aus gemischtkörnigen Sanden sowie humosen Beimengungen und geringer Oberbodenaufgabe. Unterschiedlicher Körnungen bis zur Geschiebegröße werden vermutlich erst in größerer Tiefe angetroffen.

Altlasten / Kampfmittel

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel ist derzeit noch keine Aussage zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter www.brand-kats-mv.de erhältlich. (Quelle: FNP)

Boden mit hoher Bedeutung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Der Boden ist ebenso nicht ansprechbar als „Schutzwürdiger Boden“ (§ 2 BBodSchG) als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“, als „Biotopentwicklungspotenzial“ (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion“.

Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen auf der gesamten Fläche zum Tragen. Da die Schichtdicke konkret nicht zu prognostizieren ist, muss die Abtragstärke vor Beginn der Baufeldfreimachung ermittelt werden.

Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bezeichnen und in der Gesamtbetrachtung ist der baulichen Nachverdichtung zugunsten des Schutzgutes Boden vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenraum der Vorrang zu geben.

Die Eingriffshöhe wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsberechnung ermittelt.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Gemeindegebiet gehört zur Flußgebietseinheit (FGE) Warnow/Peene.

Offene Oberflächengewässer

Offene Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 10 m. (Kartenportal Umwelt MV.)

[Ergänzung folgt](#)

Abwasser

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde angeschlossen.

Schutzkategorie

Wasserschutzgebiet

Name: Kröpelin

Nummer: MV_WSG_1936_04

Schutzzone: IV

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

Regenwasser

Die Auswirkungen des Regenwassers wurden in Bezug zur jetzigen Planung noch nicht prognostiziert.

[Ergänzung folgt](#)

Grundwasser

Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten in kurzer Zeit reversibel und somit nicht eingriffsrelevant.

Abwasser

Im Vorfeld der Planung hat der Vorhabenträger den Baugrund erkunden lassen. Das Erdbaulabor Dipl.-Ing. J. Wurl, Retschow hat hierzu Rammkernsondierungen durchgeführt und festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der ungünstigen Bodenformation nicht in Frage kommt. Insofern bleibt nur die Option, das anfallende Regenwasser an versickerungstechnisch besser geeignete Standorte zu verbringen und dort ggfs. über eine geeignete Rückhaltung dem Untergrund oder einer Vorflut gedrosselt zuzuführen.

Gesamt betrachtet ist der Einfluss des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser nicht signifikant negativ zu bewerten.

2.6 Schutzgut Luft / Klima

Die Stadt Kröpelin ist großräumig dem Küstenklima zugeordnet. Aufgrund der bereits gemäßigten atlantischen Einflüsse gehört die Region mit Niederschlägen von durchschnittlich ca. 600 mm insgesamt zu den niederschlagsärmeren Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Die zukünftigen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und unterstützen dadurch die Frischluftproduktion.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Trotz der verkehrlichen Belastung der B 105 kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Mit der Überbauung des Plangebietes entfallen keine signifikanten ortsklimatisch wirksamen Strukturen. Mit der Neuplanung von Grünflächen bzw. Pflanzung von Bäumen wird der Luftausstoß gegenüber den derzeitigen Verhältnissen relativ stabil gehalten.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die energetische Emissionszunahme führen bei der Durchführung der Planung zu keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Im Bereich der vielfach ebenen der Grundmoränenflächen, zu denen der Geltungsbereich zählt, haben sich nach dem Abschmelzen des Eises z.B. etliche Sölle/Seen wie der Brusower See oder andere landschaftsbildprägenden Formen gebildet, jedoch waren/sind solche innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, sodass die Fläche auch früher keine wertvollen Bildelemente besaß.

Die Landschaftsbildpotential-Bewertung im Auftrag des Umweltministeriums M-V (1994) bewertet die Schutzwürdigkeit des hiesigen Bilds „Ackerfläche östlich Kröpelin (Bild-Nr. III 3 – 29) als gering.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Das Planvorhaben wird durch die städtebaulich geordnete Bebauung und die gliedernde hohe Begrünung für viele Menschen positive Auswirkungen erwirken, daher wird von dem Vorhaben keine erhebliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Über die Sichtbeziehungen von der B105 schwimmt das geplante Einzelhandelsgebäude mit Parkplatz aufgrund der vorhandenen Gehölzsilhouette. Von Brusow aus wird die geplante freiwachsende Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches das eingeschossige Gebäude schnell abschirmen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Planung als geringfügig betrachtet, da zum Teil an baulich vorgeprägte Bereiche angeschlossen wird, die bauliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und für die Nutzungen ein öffentliches Interesse besteht.

2.8 biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope

Die **biologische Vielfalt** umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch die intensiv genutzte Ackerfläche.

Auf Grundlage der Erfassungen der Biotope 2022 sowie bestimmter Tierarten / -gruppen im Sommer 2023 kann dem Plangebiet derzeit eine nur unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen attestiert werden.

Die Realisierung des Planvorhaben hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutz- Fachbeitrag zu entnehmen.

Biotoptypen

Die Biotopkartierungen vom Febr. 2022 haben gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen MV 2013 folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

Straße, baumbestanden (§ 19 NatSchAG M-V)
<ul style="list-style-type: none">• Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete• Ackerfläche

Biotope

Gesetzliche oder schutzwürdige Biotope bzw. Biotopverbundflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben unbeeinflusst, da sie ausreichende Abstände zum Plangebiet besitzen.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Umfeldes oder benachbarte Biotope zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der im Geltungsbereich vorherrschenden Biotoptypen im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der zukünftigen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.9 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebietsausweisungen.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der nahegelegenen nationalen und internationalen Schutzgebiete einschl. geschützter Biotop im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Vertiefende Voruntersuchungen sind aufgrund der gegebenen Distanzen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (> 3.000 m) nicht erforderlich.

2.10 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

Mögliche Wechselwirkungen unter den Schutzgütern können im Rahmen der Planungen wie folgt ausgeprägt sein:

Legende:

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- o evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungs- fähig bzw. -würdig
- + nicht betroffen wg. Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Planung

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	+ - - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	- - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- - -
Speicher- und Reglerfunktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsенke und	- - - o -

	Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust (Nutzungsumwandlung, Versiegelung) und Zerschneidung von Fläche: Erholungsfunktion Biotop- und Lebensraumfunktion Speicher- und Pufferfunktion Regional- und Geländeklima Landschaftsbild	- - - - -
Luft lufthygienische Belastungsräume	Luft hygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	°
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die luft hygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der luft hygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	° - °
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	°
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - °

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich kaum Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden. Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und ggf. eine Baugrubensicherung zu kurzfristigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie durch Staub und Lärm auf das Schutzgut Mensch.

Die detaillierten Ausführungen zum Grad der Betroffenheit erfolgen ggf. in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgutuntersuchung.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Der Geltungsbereich liegt am alten „Rostocker Weg“ und nahe der B105.

Der Planbereich ist zwar derzeit unbewohnt, dient jedoch keinen wesentlichen Naherholungszwecken.

Gesundheit

Verkehrsfährdung

Die B 105 lädt wegen ihres geraden Verlaufs grundsätzlich zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten ein, doch kollidiert dies hier eher selten mit den übrigen Anforderungen an den Straßenraum wie z.B. Fahrradverkehr.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Das zukünftig durch das Einzelhandelszentrum zu erwartende Verkehrsaufkommen wird noch prognostiziert.

Der übergeordnete Verkehrsablauf wird durch zusätzliche Fahrzeuge nicht maßgebend beeinflusst und das geplante Vorhaben wird keinen maßgebenden Einfluss auf die bestehende Verkehrsqualität haben.

Besonnung

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besonnt.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die gegenseitige Verschattung innerhalb eines Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden, was aufgrund der geplanten Gebäudekubatur gewährleistet ist.

Erholung / Freizeit

Erholungsnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes nicht statt.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Im Erschließungskonzept sind die fußläufigen Verbindungen berücksichtigt, die sowohl die Erreichbarkeit des Ortskerns als auch der angrenzenden Wohngebiete ermöglichen.

Emissionen

Verkehrsemissionen

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der B 105 liegt eine geringfügige Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet derzeit nicht statt.

Gewerbeemissionen

Die auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 einwirkenden benachbarten gewerblichen Lärmquellen führen vermutlich zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm. Aufgrund dessen sind keine Lärmschutzmaßnahmen vor gewerblichen Lärmquellen notwendig.

Störfallbetriebsbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.

Somit sind Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“

Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV)) nicht zu erwarten.

Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass zukünftige Unternehmen radioaktive Komponenten einsetzen.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgehen werden.

2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

Bodendenkmäle sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmäle oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), der zuständigen unteren Denkmälschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmälschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

3 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ackerbereiche würden weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Brachflächen würde vermutlich auch weiterhin brach liegen bzw. als Grünbereiche erhalten werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist eine Bebauung eines in der Vergangenheit unbebauten bebauten Gebietes

geplant.

Dadurch werden Versickerung, Frischluftbildung und Lebensraum reduziert. Die Auswirkungen sind aber marginal und können kompensiert werden.

Die vertiefenden Darstellungen zum Umweltzustand und zu den Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der Planungen werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, doch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zum Tragen kommen werden.

3.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren

3.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsgebäudes ist kein Abbruch notwendig.

3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die sinnvolle Nutzung des Areals wurde durch die Gemeindevertretung diskutiert und abgewogen.

Ziel ist nun die optimale Ausnutzung des Geltungsbereiches unter Wahrung der ortsüblichen Parameter und damit die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden, was indirekt auch den Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die Installation von Solarenergie oder Nutzung anderer regenerativer Energien nicht aus.

Ein Teil der Dachfläche könnte dann für die Installation von Dachbegrünung vorbereitet werden und vertikale Fläche können zusätzlich als Vegetationsbereiche genutzt werden.

3.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Aufkommen und Bewerten von Emissionen der vorgenannten Quellen wird jeweils den betroffenen Schutzgütern oder Sachkapiteln zugeordnet.

3.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die rechtsordnende Grundlage bildet das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012.

Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Ziel des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist auf Basis einer fünfstufigen Abfallhierarchie Abfallvermeidung, Wiederverwendung, Recycling und sonstiger, unter anderem energetischer Verwertung von Abfällen und schließlich die Abfallbeseitigung. Vorrang hat die jeweils beste Option aus Sicht des Umweltschutzes. Dabei sind neben den ökologischen Auswirkungen auch technische, wirtschaftliche und soziale Folgen zu berücksichtigen.

Der Marktbetreiber hat für die ordnungsgemäße Behandlung des gewerblichen Abfalls Sorge zu tragen.

3.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Keine der geplanten Nutzungen stellt ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt dar.

3.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungsstrukturen und kulturellen, gastronomischen oder kommerziellen Angeboten der Nachbarschaft sind zu erwarten und beabsichtigt.

Für die angrenzenden Gebiete existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. In der überwiegenden Mehrheit zielen die Festsetzungen dieser Pläne auf eine gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzung ab.

Das geplante Vorhaben stellt keine Kumulierung der Wirkfaktoren benachbarter Plangebiete dar.

3.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die zukünftig eingesetzten Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen, werden erst in der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgelegt. Eine Inbetriebnahme der Gewerbeeinheiten setzt mängelfreie Prüfungsbescheinigungen aller technischen Gewerke (TÜV/ ZÜS, Behördenabnahmen, Prüfstatiker, etc.) voraus.

3.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

Aufgrund der großen Abstände zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (> 3 km) ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Für die Eingriffsbewertung erfolgt eine Kartierung der Biotoptypen gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen LUNG 2013.

Des Weiteren erfolgte eine Analyse des Potentials geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten) mit der Empfehlung von diversen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen).

Im Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Nachfolgende Bemessung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018“

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Gehölzstrukturen in einem amtlichen Lageplan erfasst.

4.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Planung wurde am Bedarf orientiert und in einem Einzelhandelskonzept begründet:

[Ergänzung folgt](#)

Grundsätzlich gilt dabei, dass der Nutzung angrenzender innerörtlicher Flächen der Vorrang vor Neuweisungen von Siedlungsflächen außerhalb einzuräumen ist.

Die Minimierung und der Ausgleich der negativen Eingriffsfolgen werden im Plangebiet durch nachfolgende Maßnahmen angestrebt.

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe
- Aufbau von Grünstrukturen
- Schaffung von kleinen Lebensräumen mit einem saisonal durchgängigen Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tiere (Hecke Südseite)
- Pflanzgebote
- Anreicherung mit künstlichen Lebensstätten

Weiterhin:

baubedingt

- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben

betriebsbedingt

- keine Pflanzenschutzmittel in den Grünflächen
- für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig
- versickerungsfähige Beläge einsetzen
- Restflächen bepflanzen
- Fassaden begrünen, ggf. Rankhilfen errichten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch schattige Plätze

betriebs- und anlagenbedingt

- keine Kiese/Schotter/Splitt zur Verwendung als Zierauflage
- Zur Beleuchtung der Außenanlage, Straßenbeleuchtung, etc. mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheueffekten bei Fledermäusen führen.
- Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anbringen, in Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.

Großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) können Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auslösen (Vogelschlag).

Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen daher bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen (horizontale / vertikale Streifen, gepunktete Linien, individuelle Muster, Sandstrahlungen).

- Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen).
- Vermeidung von Durchsichten und Korridoren.

4.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten

Ergänzung folgt

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)

Von der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen. Die geplante Bebauung führt durch Nachverdichtung und Neuversiegelung zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche.

Am Südrand des Plangebietes zur angrenzenden Ackerfläche ist eine freiwachsende Hecke festgesetzt.

Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmenflächen, die aus den Artenschutz-Belangen erwachsen, werden ggf. durch die Flächenagentur MV- GmbH bereitgestellt, gesichert und dauerhaft erhalten.

4.2.1 Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung ist ggf. dennoch zulässig.

Für die Eingriffsregelung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018 zu beachten.

4.2.1.1 Biotoperfassung

Die Biotopkartierung vom Febr. 2022 gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Stand 2013 / Anhang hat folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:



Foto: Blick von Norden / überwiegende Biotopverteilung innerhalb des Geltungsbereiches



Foto: Baumreihen (Allee), Blick von Osten

Nr.	Code-Nr.	Code-Kürzel	Biotoptyp
A	14.7.5	OVL	Straße mit Bankett
	2.6.2	BBJ	Baumreihe (§ 19 geschützt)
D	12.1	AC	Intensivacker
B	14.11.1	ACR	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete

Flächenbilanz folgt

Pflanzliste

1) Feldhecke an der Südseite des Geltungsbereiches

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“
Umweltbericht

- Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.)
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Weißdorn (*Crataegus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
-

Die Gehölze werden fachgerecht gepflanzt, dauerhaft gepflegt bzw. nach Abgang ersetzt (§ 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB).

Sie sind gegen Wind zu sichern, mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen und sinnvollerweise in Reihen zu pflanzen.

Ergänzung folgt

5 Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen (Ermittlung der Größenordnung folgt) sowie CEF-Maßnahmenflächen, die aus den Artenschutz-Belangen erwachsen, werden ggf. durch die Flächenagentur MV- GmbH bereitgestellt, gesichert und dauerhaft erhalten.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

6.1 Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

Das Brandschutzkonzept (Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung) wird in der Planbegründung erläutert. Eine Veranlassung für die Erarbeitung weiterer

Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle ist derzeit nicht erkennbar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

technischen Verfahren: siehe ggf. Sondergutachten (z.B. Baugrundgutachten, Lärmschutzgutachten, Einzelhandelskonzept als Anlage zur Planbegründung, Artenschutzpotentialanalyse)

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind bislang weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Dort, wo keine konkreten Erfassungen zugrunde lagen, wurden Veröffentlichungen des LUNG oder weiterer landeseigener Informationssysteme genutzt.

Eine vertiefende Analyse der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine signifikanteren Ergebnisse bringen.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden:

[Ergänzung folgt](#)

Netphen, September 2023

7.4 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Stand 2013
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Amtsblatt Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, S. 2.542),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I S. 1.274), geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771, 2.773)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.465, 3.505)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2.585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 S. 503)
- H. SCHMIDT, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Potentialanalyse
- Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018

8 Anlage

Fachbeitrag Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,, 27.06.2023, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße" der Stadt Kröpelin

Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen / folgt

Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen / folgt

Gut-^{02/2023} achten

Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Kaufland-Marktes in
Kröpelin, Rostocker Straße 49,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**NEWTOWN
Projektentwicklungsgesellschaft
mbH**

Boddenstraße 64
18528 Lietzow

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund, 01. Februar 2023

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	29
5	Vorhabendaten	32
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	32
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	35
6	Auswirkungsanalyse	42
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Kröpelin 2022)	42
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	44
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	47
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP M-V 2016)	59
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	63
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kröpelin ist die Neuansiedlung eines Kaufland-Verbrauchermarktes an der Rostocker Straße mit 3.500 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. Flächen für Mall-Bereich und Windfang (insgesamt 300 m²)¹ sowie Konzessionäre (Bäcker 30 m² VKF, Fleischer 30 m² VKF und Kiosk 70 m² VKF) projektiert. Der Standort des Kaufland-Marktes ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kröpelin² als perspektivisches Nahversorgungszentrum (NVZ) Rostocker Straße ausgewiesen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Kröpelin 2022 sowie zu den Zielen des LEP M-V 2016 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Kröpelin 2022,

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP M-V 2016.

¹ Bei den Flächen für die Mall sowie den Windfang des Kaufland-Marktes handelt es sich definitorisch um Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen – welche als Verkehrsflächen betrachtet werden können – wird jedoch keine Ware ausgestellt und somit kein Umsatz generiert. Im vorliegenden Gutachten wird diese Fläche als sortimentsunspezifische Verkaufsfläche berücksichtigt, welcher kein Sortiment explizit zugeordnet ist.

² Stadt + Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kröpelin. Beschlossen durch den Rat der Stadt Kröpelin am 01.09.2022. Im Folgenden als **EHK Kröpelin 2022** bezeichnet.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel³ und Drogeriewaren (= nahversorgungsrelevant gem. Kröpeliner Sortimentsliste; vgl. EHK Kröpelin 2022, S. 71) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf vorangegangene Erhebungen (2021) zurückgegriffen. Zudem hat Stadt + Handel die Daten in den umliegenden Kommunen im Untersuchungsraum im Dezember 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Kröpelin

- Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

Umlandkommunen

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte (inkl. Lebensmittelbetrieben in Vorkassenzonen) in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

³ Inkl. Reformwaren. Im Folgenden als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für das in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2022. Für die Stadt Kröpelin basieren die Daten zu Einwohnerzahlen sowie zur Bevölkerungsprognose auf Angaben der Stadt Kröpelin.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP M-V 2016.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren zu rechnen (Ende 2027). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern sowie gemäß Angaben der Stadt Kröpelin insgesamt eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2027 prognostiziert (+ 4,0 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- im Zuge der COVID-Pandemie kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020); mit dem derzeitigen Abflachen der COVID-Pandemie ist ein Rückgang der Mehrumsätze abzusehen;
- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zu Gute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten);

- im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flacht das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2027) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branchen auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

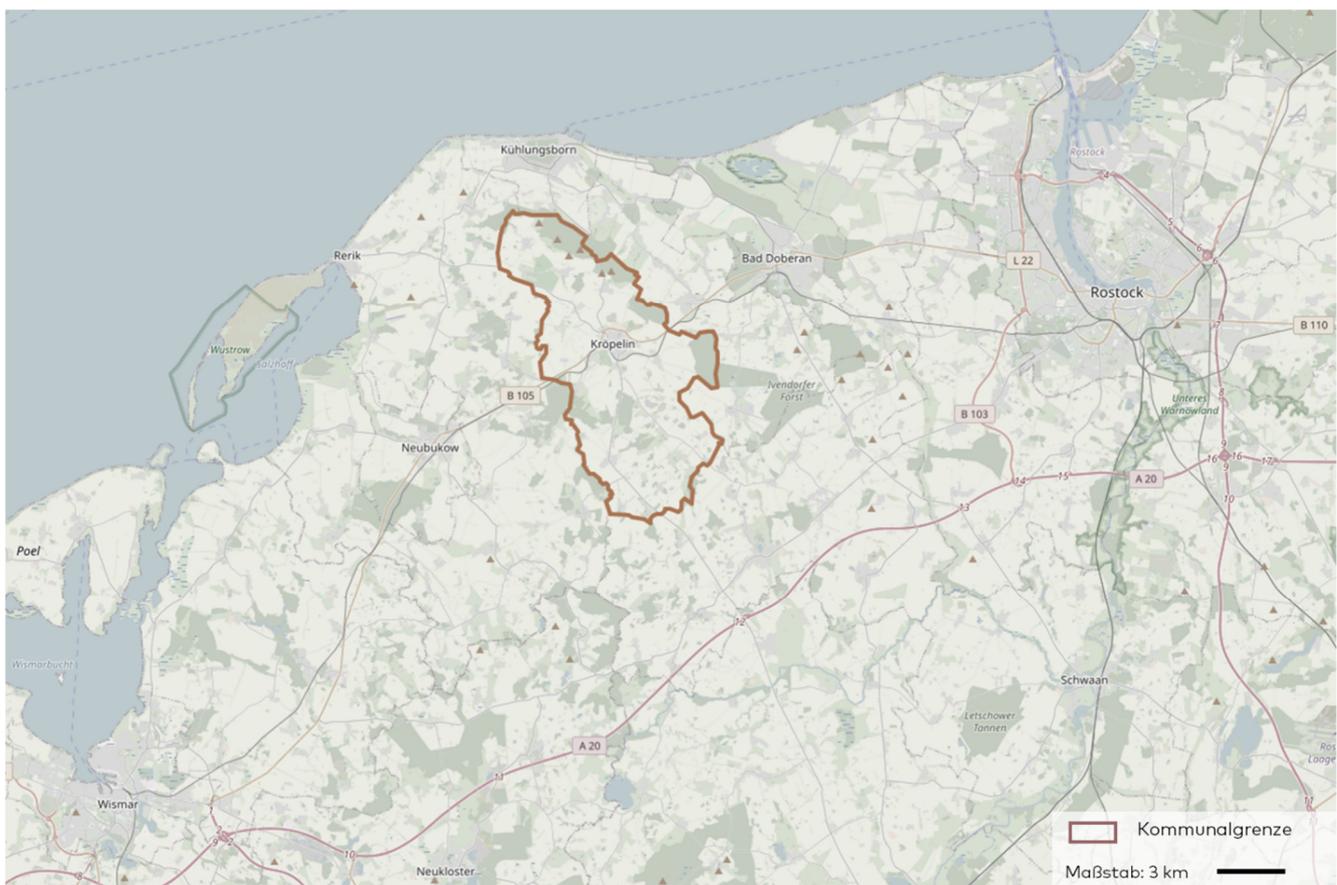
⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Kröpelin mit 4.935 Einwohnern⁸ befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Rostock. Nach dem System der zentralen Orte ist Kröpelin als Grundzentrum ausgewiesen. Kröpelin ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet. Mit den Kommunen Kühlungsborn, Rerik, Neubukow und Satow sind in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung weitere Grundzentren verortet. Die Mittelzentren Bad Doberan und Wismar befinden sich in rd. 8,5 km östlicher Richtung bzw. in rd. 33,0 km südwestlicher Richtung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Rostock in rd. 22,0 km östlicher Entfernung.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt insbesondere über die B 105, die in Ost-West-Achse durch den Ortskern Kröpelins verläuft und u. a. eine Verbindung in die in östlicher sowie westlicher Richtung gelegenen Kommunen Bad Doberan, Neubukow und ferner das Oberzentrum Rostock sowie das Mittelzentrum Wismar

⁸ Quelle: Angaben der Stadt Kröpelin, Einwohnerbestand zum Stichtag 31.12.2022.

gewährleistet. Darüber hinaus verläuft die L 11 in Nord-Süd-Richtung durch Kröpelin, über welche das Ostseebad Kühlungsborn im Norden sowie Satow bzw. die A 20 im Süden erreicht werden können.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Verkehrsbundes Warnow sowie über das schienengebundene Netz der Bahn. Über den Kröpeliner Bahnhof ist eine überregionale Erreichbarkeit gegeben (Regionalbahn-Verbindungen).

Dem Landkreis Rostock ist mit rd. 1,2 Mio. Touristen und 5,4 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 eine hohe touristische Bedeutung zu attestieren⁹. Für die Stadt Kröpelin werden im Jahr 2023 rd. 44.000 touristische Übernachtungen angenommen¹⁰. Insgesamt wird die Region somit deutlich durch den Tourismus geprägt, was sich u. a. auf das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auswirkt.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 30.06.2022¹¹ insgesamt 41.163 Einwohner¹². Neben der Stadt Kröpelin befinden sich die Kommunen Bad Doberan, Bastorf, Biendorf, Kühlungsborn, Neubukow und Rerik sowie Teilbereiche der Gemeinde Satow und des Amtes Bad Doberan-Land im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich eine – nach Einwohneranteilen gewichtete – leicht positive Bevölkerungsprognose i. H. v. + rd. 0,8 % bis Ende 2027 (s. Tabelle 1).

Vor dem Hintergrund einer verstärkten Bevölkerungsbewegung von der direkten Küstenlinie in die „zweite Reihe“, welcher angesichts steigender Wohn-/Mietkosten zu erwarten bzw. aktuell schon in Teilen zu beobachten ist, wird sich die Bevölkerungsentwicklung in Kröpelin perspektivisch absehbar positiver darstellen.

⁹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern, Jahr 2019.

¹⁰ Quelle: Angaben der Stadt Kröpelin.

¹¹ Mit Ausnahme der Stadt Kröpelin. Hier Datenstand: 31.12.2022.

¹² Eigene Berechnungen nach GfK (2021) und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2022), (Stand: 30.06.2022) sowie Stadt Kröpelin, Einwohnerbestand 31.12.2022.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027)

Kommune	Bevölkerung (Stand 30.06.2022)	Bevölkerung (Prognose 2027)	Bevölkerungsentwicklung in %
Kröpelin	4.935**	4.895	- 0,8
Bad Doberan	13.089	13.224	
Bad Doberan-Land*	4.103	4.145	
Bastorf	1.127	1.139	
Biendorf	1.243	1.256	
Kühlungsborn	8.147	8.231	+ 1,0
Neubukow	4.219	4.262	
Rerik	2.210	2.233	
Satow*	2.090	2.111	
GESAMT	41.163	41.496	+ 0,8

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022; Bevölkerungsprognose: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 (Mittelbereich Rostock/Bad Doberan) und Bevölkerungsprognose und Realentwicklung Stadt Kröpelin (Stand 2022); * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Quelle: Stadt Kröpelin 2023 (Stand 31.12.2022).

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Kröpelin an der Rostocker Straße. Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich gemäß des EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße.

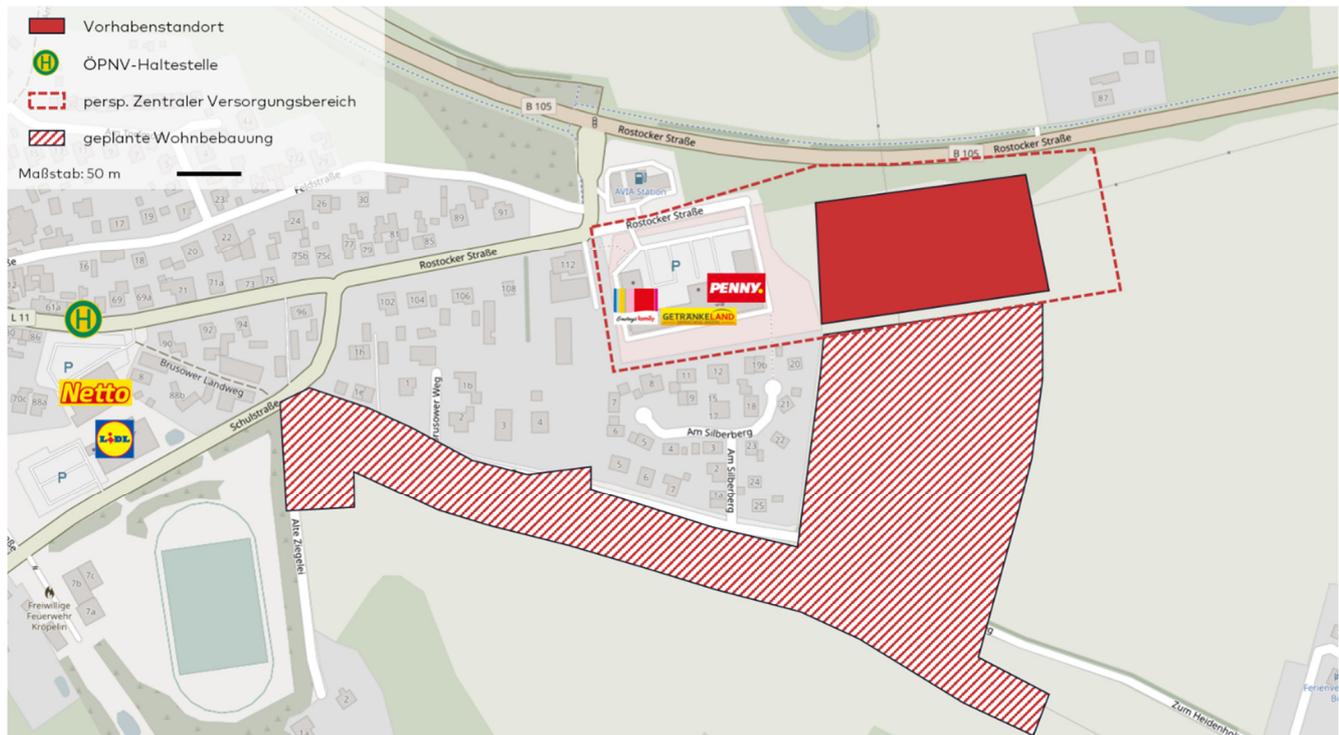
Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist im Osten und Süden insbesondere durch Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen geprägt. In nördlicher Richtung befindet sich die B 105 und darüber hinaus ebenfalls Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen. Unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes sind ein PENNY-Lebensmitteldiscounter sowie ein Getränkemarkt angesiedelt. Darüber hinaus schließen in westlicher Richtung die Siedlungsbereiche der Kernstadt Kröpelin an.

Perspektivisch ist in südlicher bzw. südöstlicher Richtung zusätzlich Wohnbauentwicklung geplant. Im Zuge dieser Entwicklung sind rd. 80 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen¹³.

Der Vorhabenstandort weist somit perspektivisch einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf, ist somit als integriert einzuordnen und ist nach dem EHK Kröpelin 2022 als Teilbereich des perspektivischen NVZ Rostocker Straße grundsätzlich für Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben konzeptionell vorgesehen.

¹³ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“ der Stadt Kröpelin (Vorentwurf, 17.05.2022).

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 2021 und 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Kröpelin 2022.

Die Erschließung des Vorhabens ist perspektivisch über die Rostocker Straße (L 11) vorgesehen. Diese stellt ferner eine direkte Anbindung an die B 105 her, welche in östlicher Richtung eine Verbindung zum Mittelzentrum Bad Doberan sowie zum Oberzentrum Rostock herstellt. Über die Rostocker Straße besteht zudem eine direkte Anbindung an die Innenstadt Kröpelins. Insgesamt ist die örtliche und überörtliche Anbindung für den MIV somit als sehr gut zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Rostocker Straße“ in rd. 550 m westlicher Entfernung. Angesichts dieser relativ hohen fußläufigen Entfernung ist die ÖPNV-Anbindung derzeit als nicht optimal bzw. optimierungsbedürftig zu bewerten. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung am Standort ist nach Angaben des Vorhabenträgers bereits in Planung. In Zuge dessen wird absehbar eine ÖPNV-Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine 1h-Takt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region, wodurch der Vorhabenstandort perspektivisch über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Kröpelin in rd. 1,0 km westlicher Entfernung. Als nächstgelegene Wettbewerbsstrukturen sind zum einen die unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes verorteten Anbieter PENNY und ein Getränkemarkt sowie die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter¹⁴ LIDL und NETTO Marken-Discount in rd. 550 bzw. 650 m westlicher Entfernung zu nennen.

¹⁴ Diesen Einzelhandelsbetrieben kann eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im Folgenden werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Lebensmittelmärkte bezeichnet.

Die nächstgelegenen zum Planvorhaben hinsichtlich der Größenordnung sowie der Betriebstypen vergleichbaren Märkte stellen die Anbieter Globus (rd. 18 km östlich, Ostsee-Park Rostock) sowie Kaufland (rd. 30 km südwestlich, Hornstorf nahe Wismar) dar. Diese Märkte befinden sich vor dem Hintergrund der großen räumlichen Distanz außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums (s. Kapitel 4.1).

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in vier übergeordnete Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren den gesamten Siedlungsbereich der Kernstadt Kröpelins. In dieser Zone sind derzeit mit PENNY, LIDL, NETTO-Marken-Discount und zwei Getränkemärkten fünf Lebensmittelanbieter verortet. Für die Siedlungsbereiche des Kernortes Kröpelins stellt das Planvorhaben perspektivisch insbesondere den nächstgelegenen Vollsortimenter dar. Eine weitere Ausdehnung der Zone I des Einzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II a des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus das restliche Stadtgebiet Kröpelins. Aus diesen Bereichen besteht über die L 11, L 122 sowie die K 5 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. **Zone II b** des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die Siedlungsbereiche der unmittelbar umliegenden Gemeinden in nordöstlicher, östlicher, südwestlicher und westlicher Richtung (u. a. Wittenbeck, Steffenshagen, Reddelich, Retschow, Biendorf), welche über umliegende Landes- und Kreisstraßen gut an den Vorhabenstandort angebunden sind und über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In Zone II sind keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie Drogeriefachmärkte verortet. Das Planvorhaben stellt somit perspektivisch für die Siedlungsbereiche in Zone II den nächstgelegenen Angebotsstandort mit einem vollsortimentierten Lebensmittelangebot sowie einem strukturprägenden Angebot im Sortiment Drogeriewaren dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz sowie der Wettbewerbsstrukturen in Kröpelin ist hier jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

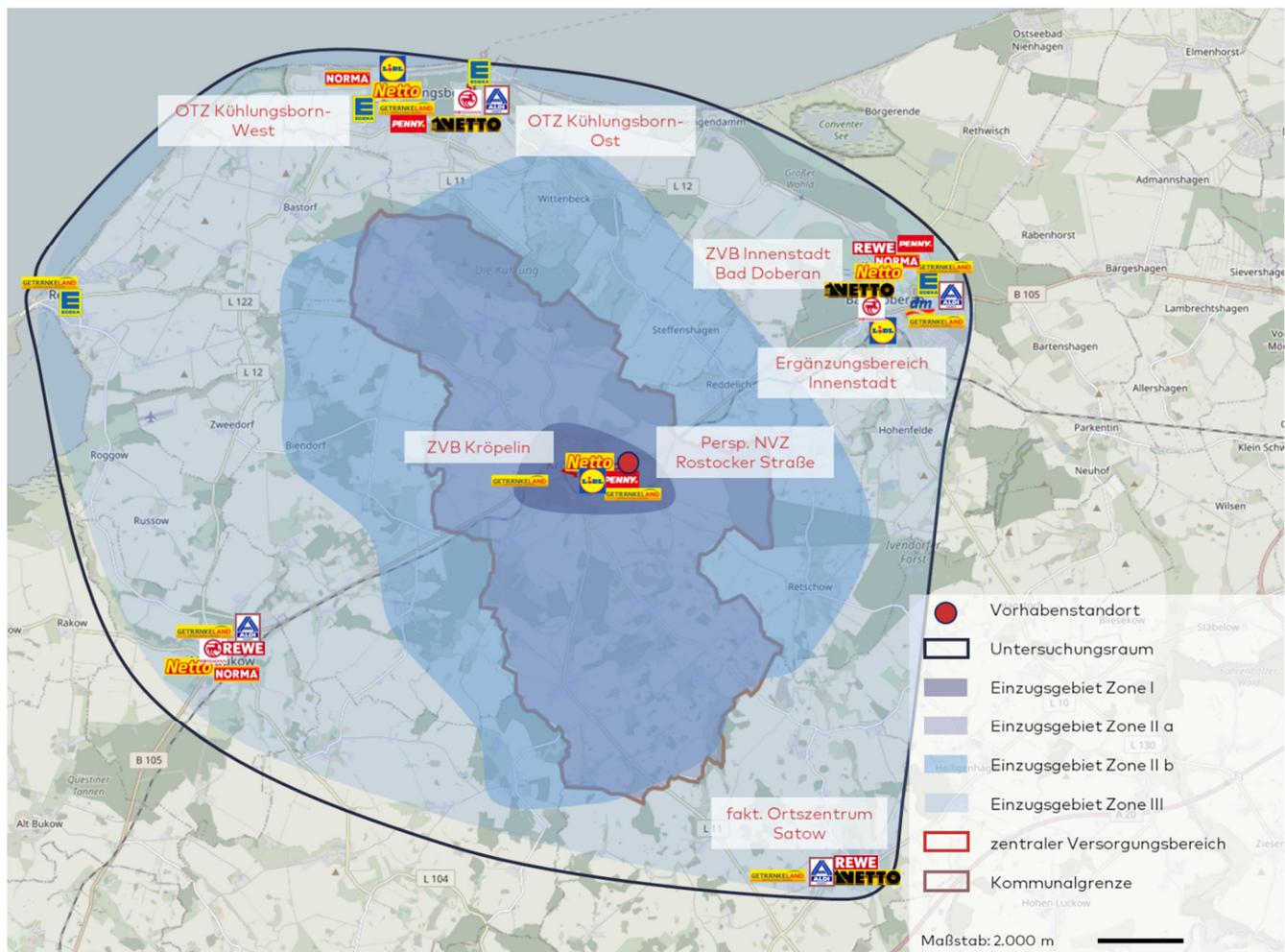
Zone III des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die umliegenden Kommunen Bad Doberan, Satow, Neubukow, Rerik und Kühlungsborn. Eine weitere Ausdehnung der Zone III des Einzugsgebietes ist in Anbetracht der umfangreichen Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen nicht gegeben. Zudem wird eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens in östlicher und südwestlicher Richtung durch die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter limitiert (Globus, Ostsee-Park Rostock sowie Kaufland, Hornstorf nahe Wismar). In Zone III sind zahlreiche Lebensmittelanbieter sowie mehrere Drogeriefachmärkte verortet. Jedoch befindet sich kein zum Planvorhaben hinsichtlich der Größenordnung sowie des Betriebstypen vergleichbarer Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes. Das Planvorhaben stellt zudem den einzigen Markt der Vertriebschiene Kaufland im gesamten Einzugsgebiet dar. In Zone III ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Kommunen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz eine deutlich geringere Marktdurchdringung als in Zonen I und II zu erwarten.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens. Angesichts des diffusen und weitläufigen Einzugsgebietes (insb. Zone III) entspricht der Untersuchungsraum dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie zahlreicher Wettbewerbsstandorte in den Umlandkommunen nicht gegeben. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in vier Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 2021 und 12/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Kröpelin 2022, EHZK Bad Doberan 2016, EHZK Kühlungsborn 2015, NVK Satow 2021 (Entwurf).

Insgesamt befinden sich sieben (faktische) zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Kröpelin, perspektivisches NVZ Rostocker Straße, ZVB Innenstadt Bad Doberan, Ergänzungsbereich Innenstadt Bad Doberan, OTZ Kühlungsborn-Ost, OTZ Kühlungsborn-West, (faktisches) OZ Satow) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts begründet durch die Lage an der B 105, welche eine der wesentlichen Verkehrs- und Pendlerachsen im Norden Mecklenburg-Vorpommerns darstellt – und Zufallseinkäufe führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zusätzlich ist angesichts der avisierten Größenordnung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Strahlkraft in der Tourismusregion Landkreis Rostock (Versorgungseinkäufe von Touristen) eine erhöhte Streuung der Umsatzherkunft anzunehmen.

Dieser „Streuumsatz“ wird somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit der Stadt Kröpelin und dem Auftraggeber sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

- Ansiedlung eines REWE-Marktes am Standort Am Mühlenfließ in Bad Doberan mit 1.700 m² GVKF
- Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Reriker Straße in Kühlungsborn auf 1.500 m² GVKF
- Verlagerung des REWE-Marktes in Satow an den Standort Fritz-Reuter-Straße und Erweiterung auf 1.850 m² GVKF
- Verlagerung des ALDI Nord-Marktes in Satow an den Standort Fritz-Reuter-Straße und Erweiterung auf 1.200 m² GVKF

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

(inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 21 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 880 m² VKF auf. Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 900 und 2.100 m² und durchschnittlich rd. 1.490 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch neun Getränkemärkte (stand-alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich sechs der 37 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches.

In der Stadt Kröpelin sind mit drei Lebensmitteldiscountern (PENNY, LIDL und NETTO Marken-Discount) und zwei Getränkemärkten insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Die Angebotsstrukturen sind – mit Ausnahme eines Getränkemarktes – im Osten der Kernstadt Kröpelins verortet. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist in Kröpelin nicht verortet, die Angebotsstrukturen sind somit vorrangig discountorientiert ausgerichtet. Das Angebotsnetz der strukturprägenden Lebensmittelanbieter konzentriert sich ausschließlich auf die Kernstadt Kröpelin.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,70 m² VKF NuG/EW)¹⁵. In der Stadt Kröpelin ist die derzeitige Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,55 m² VKF NuG/EW¹⁶ als ebenfalls überdurchschnittlich einzustufen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist insbesondere durch den Zuschnitt von diesem und die überwiegend in Randlage des Untersuchungsraumes befindlichen Angebotsstrukturen in Bad Doberan (Mittelzentrum), Neubukow und Satow zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die teilweise über den Untersuchungsraum hinausreicht. Zudem weisen die Bestandsstrukturen eine relevante Versorgungsbedeutung für die Touristen in der Region auf.

Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kröpelin ist im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit eine überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Durch den einheitlichen Betriebstyp Lebensmitteldiscounter der „klassischen“ Lebensmittelmärkte in Kröpelin besteht diese v. a. im Discountsegment. Da in Kröpelin derzeit kein Vollsortimenter angesiedelt ist, ist im vollsortimentierten Segment ein Angebotsdefizit zu konstatieren. Angesichts der überdurchschnittlichen Ausstattung in Kröpelin ist eine gewisse faktische Versorgungsbedeutung der Bestandsbetriebe in Kröpelin für das Umland ohne eigene Nahversorgungsstrukturen – insbesondere die unmittelbar nordöstlich, östlich, westlich und südwestlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen – festzustellen. Zudem übernehmen die Bestandsstrukturen eine Versorgungsfunktion für den Tourismus.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁶ Der im EHK Kröpelin 2022 ausgewiesene Wert von rd. 0,73 m² VKF/EW weicht von dem im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Wert ab. Dies ist auf eine differente Methodik zurückzuführen. Die Im EHK Kröpelin 2022 ausgewiesene Verkaufsflächenausstattung berücksichtigt die GVKF der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte, während im vorliegenden Gutachten die sortimentspezifische Verkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter berücksichtigt wird.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kröpelin	ZVB Kröpelin	100	0,4
	persp. NVZ Rostocker Straße	1.300	4,6
	sonstige Lage	2.100	9,1
Bad Doberan	ZVB Innenstadt Bad Doberan	1.500	8,1
	Ergänzungsbereich Innenstadt	800	6,8
	sonstige Lage	7.700	34,8
Kühlungsborn	OTZ Kühlungsborn-Ost	1.100	7,0
	OTZ Kühlungsborn-West	1.500	10,1
	sonstige Lage	4.600	23,5
Neubukow	sonstige Lage	4.000	18,4
Rerik	sonstige Lage	1.200	4,8
Satow*	(faktisches) OZ Satow	600	3,4
	sonstige Lage	3.600	14,8
GESAMT**		30.300	145,8

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 2021 und 12/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe hauptsächlich auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Kernorten der Kommunen im Untersuchungsraum. Die zum Planvorhaben vergleichbarsten Märkte im Untersuchungsraum stellen die Vollsortimenter EDEKA Am Handelspark und REWE Am Mühlenfließ (jeweils in Bad Doberan) sowie REWE Am Stellwerk (Neubukow) dar, welche eine vollsortimentierte Ausrichtung sowie eine im Vergleich zu den weiteren Anbietern hohe Verkaufsflächendimensionierung aufweisen (durchschnittlich 1.700 m² VKF).

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind vier strukturprägende Drogeriefachmärkte angesiedelt. Das Angebot wird durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kröpelin	ZVB Kröpelin	100	0,2
	persp. NVZ Rostocker Straße	< 100	< 0,5
	sonstige Lage	100	0,7
Bad Doberan	ZVB Innenstadt Bad Doberan	400	2,0
	Ergänzungsbereich Innenstadt	100	0,5
	sonstige Lage	1.000	5,4
Kühlungsborn	OTZ Kühlungsborn-Ost	500	2,8
	OTZ Kühlungsborn-West	200	0,7
	sonstige Lage	400	1,4
Neubukow	sonstige Lage	700	3,9
Rerik	sonstige Lage	< 100	< 0,5
Satow*	(faktisches) OZ Satow	< 100	< 0,5
	sonstige Lage	200	0,7
GESAMT**		3.900	19,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 2021 und 12/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Drogeriewaren sind v. a. in den Kommunen Bad Doberan, Kühlungsborn und Neubukow durch die hier verorteten Anbieter Angebotschwerpunkte vorhanden. In der Stadt Kröpelin ist kein Drogeriefachmarkt angesiedelt. Die Angebotsstrukturen werden hier im Sortiment Drogeriewaren nahezu ausnahmslos durch die entsprechenden Randsortimentsangebote der strukturprägenden Lebensmittelmärkte geprägt.

Die vier strukturprägenden Drogeriefachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 350 m² und rd. 750 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 570 m².

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,06 m² VKF Drog/EW. In der Stadt Kröpelin ist kein Drogeriefachmarkt verortet.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der ein-

zelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Stadt Kröpelin beträgt rd. 90 und liegt somit leicht unter dem Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns (rd. 91) wie auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (IfH Köln 2022). Im gesamten Untersuchungsraum wird eine Kaufkraftkennziffer von rd. 94 erreicht (IfH Köln 2022). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 113,5 Mio. Euro/Jahr und für das Sortiment Drogeriewaren von rd. 14,9 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 30.06.2022)	Kaufkraft in Mio. Euro**	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Kröpelin	4.935**	13,1	1,7
Bad Doberan	13.089	36,0	4,7
Bad Doberan-Land*	4.103	11,6	1,5
Bastorf	1.127	3,1	0,4
Biendorf	1.243	3,4	0,4
Kühlungsborn	8.147	23,5	3,2
Neubukow	4.219	10,9	1,4
Rerik	2.210	6,0	0,8
Satow*	2.090	5,9	0,8
GESAMT***	41.163	113,5	14,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2022) und Stadt Kröpelin; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Quelle: Stadt Kröpelin 2023 (Stand 31.12.2022); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁷ im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 140 % und in Kröpelin rd. 108 %. Der überdurchschnittliche Zentralitätswert im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere auf die umfassenden Angebotsstrukturen in den Randbereichen des Untersuchungsraumes zurückzuführen (s. Kapitel 4.1), welche teilweise einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich und somit eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Ver-

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

sorgungsfunktion aufweisen (insbesondere in den Kommunen Bad Doberan, Neubukow und Satow). Die berechneten Kennwerte sind daher teilweise zu relativieren. In Kröpelin sind bei einer Zentralität von rd. 108 % aktuell leichte Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. Angesichts des leicht überdurchschnittlichen Zentralitätswertes ist eine gewisse faktische Versorgungsbedeutung der Bestandsbetriebe in Kröpelin für das Umland ohne eigene Nahversorgungsstrukturen – insbesondere die unmittelbar nordöstlich, östlich, westlich und südwestlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen – festzustellen, wenngleich sich daraus auch ein gewisser Wettbewerbsdruck für die Anbieter in Kröpelin ableiten lässt. Zudem sind gewisse Kaufkraftzuflüsse gemäß EHK Kröpelin 2022 auf den Tourismus zurückzuführen¹⁸.

Im Sortiment Drogeriewaren beträgt die Zentralität im Untersuchungsraum aktuell rd. 136 % und in Kröpelin rd. 65 %. Der überdurchschnittliche Zentralitätswert im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren ist ebenfalls insbesondere auf die umfassenden Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen (s. Kapitel 4.1), welche teilweise einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich und somit eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion aufweisen. In der Stadt Kröpelin ist kein Drogeriefachmarkt verortet, was den niedrigen Zentralitätswert in der Stadt plausibilisiert und auf ein entsprechendes Angebotsdefizit hinweist. Demnach sind im Sortiment Drogeriewaren derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Kröpelin in das Umland – insbesondere in das Mittelzentrum Bad Doberan sowie die Grundzentren Kühlungsborn und Neubukow, in welchen strukturprägende Drogeriefachmärkte angesiedelt sind – zu konstatieren.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2027 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2027;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,8 % bis Ende 2027 zu rechnen¹⁹.

¹⁸ Vgl. EHK Kröpelin 2022, S. 31f.

¹⁹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022: Bevölkerung (Stichtag 30.06.2022) sowie 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 (Mittelbereich Rostock/Bad Doberan) und Bevölkerungsprognose und Realentwicklung Stadt Kröpelin (Stand 2022).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2027 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von je + rd. 4,0 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,9 % bzw. rd. 5,5 Mio. Euro auf rd. 119,0 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 4,9 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 15,6 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

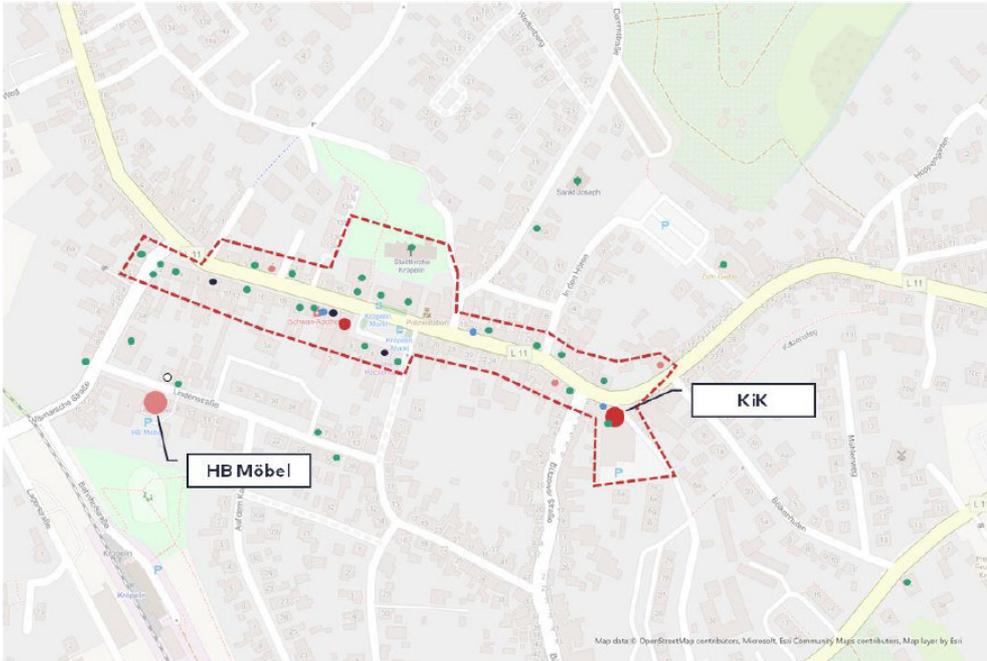
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Kröpelin 2022, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan 2016²⁰, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn 2015²¹, das Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow 2021²² sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

²⁰ Cima (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan, Lübeck. Im Folgenden als **EHZK Bad Doberan 2016** bezeichnet.

²¹ Junker + Kruse (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Dortmund. Im Folgenden als **EHZK Kühlungsborn 2015** bezeichnet.

²² Stadt + Handel (2021): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Dortmund. Im Folgenden als **NVK Satow 2021 (Entwurf)** bezeichnet. Nach aktuellem Stand wurde das Nahversorgungskonzept bisher nicht beschlossen, daher wird im Folgenden der gemäß NVK ausgewiesene ZVB OZ Satow als faktischer ZVB berücksichtigt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Kröpelin

Lage	
Verortung	Ortskern der Stadt Kröpelin
Distanz zum Vorhaben	1,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen und hoher Mantelbevölkerung.
Einzelhandelsstruktur ●●●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur der Kernstadt ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem langfristigen Bedarfsbereich. Zudem zeichnet sich die Angebotsstruktur überwiegend durch kleinteilige Fachgeschäfte aus. Im ZVB sind keine strukturprägenden Angebote in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verortet. Es sind mehrere zentrenergänzende Funktionen vorhanden.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung ●●●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 105 sowie über die L 11 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Markt“, welcher von mehreren Buslinien angefahren wird. Weiterhin befindet sich unmittelbar südlich des Zentrums der Bahnhof Kröpelin.
Städtebauliche Struktur ●●●	
Struktur & Erscheinungsbild	Die städtebaulich attraktive, historische Fassadengestaltung sticht positiv hervor, wobei es an wenigen Stellen Verbesserungspotenzial gibt. Die Innenstadt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Fachgeschäften, einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten und öffentlichen Einrichtungen. Die zentralen Funktionen sind im Wesentlichen entlang der Hauptstraße sowie in Teilen entlang der Rostocker Straße verortet. Durch die hoch frequentierte Hauptstraße besteht eine geringe Aufenthaltsqualität im Zentrum.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Kröpelin. Diese wird angesichts eines fehlenden Angebotes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kröpelin 2022, S: 31f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief perspektivisches NVZ Rostocker Straße

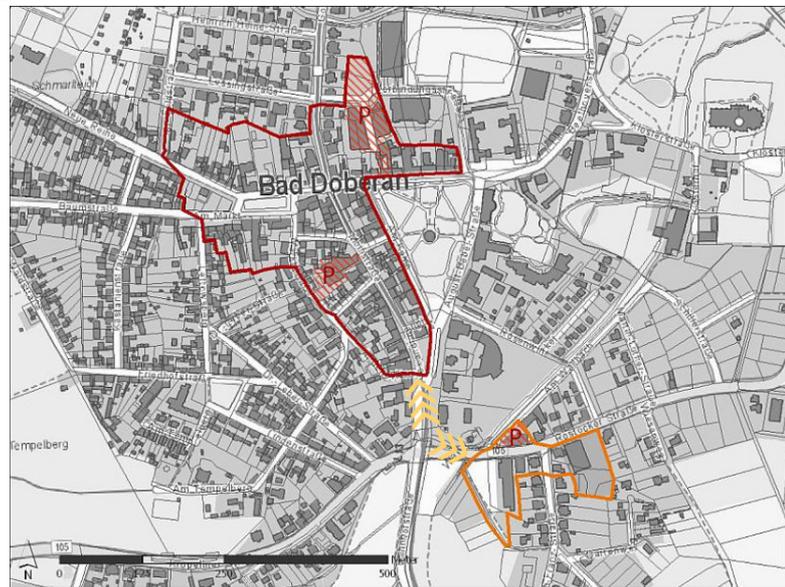
Lage	
Verortung	Östlich der Innenstadt Kröpelin
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit Bezug zur Wohnbebauung im Westen und Südwesten. Perspektivisch entsteht in südlicher Richtung zusätzliche Wohnbebauung. Nördlich befindet sich die B 105. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum weist einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Insgesamt befinden sich nur wenige Betriebe im ZVB, welche jedoch einen ausgewogenen Angebotsmix bieten (z. B. Lebensmitteldiscounter, Bekleidungs-geschäft, EDV-Markt, Getränkemarkt). Durch den Lebensmitteldiscounter PENNY sowie einen Getränkemarkt weist das Zentrum ein ansprechendes, jedoch qualitativ sowie quantitativ ausbaufähiges Angebot auf. Ergänzt wird das Angebot durch wenige zen-trenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	PENNY, Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 105 bzw. über die L 11 (hier: Rostocker Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rostocker Straße“, welcher sich in rd. 450 m Entfernung in westlicher Richtung befindet. Angesichts dieser relativ hohen fußläufigen Entfernung ist die ÖPNV-Anbindung derzeit als nicht optimal bzw. optimierungsbe-dürftig zu bewerten.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungs-bild	Die städtebauliche Struktur ist funktional. Grundsätzlich weist das Zentrum derzeit den Charakter eines Fachmarktzentrums auf. Die Freiraumgestaltung ist als ausbau-fähig anzusehen, da jegliche Verweilmöglichkeiten oder eine attraktive Gestaltung des Raumes nicht vorhanden sind. Insgesamt ist das Zentrum stark durch den MIV geprägt. Südöstlich ist neue Wohnbebauung sowie eine direkte Verbindung für Fuß- und Rad-fahrer zum Zentrum geplant, um einen besseren Zugang für südöstliche Siedlungsbe-reiche zu schaffen. Im Zuge dessen soll ebenfalls die Freiraumgestaltung verbessert werden.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor-gungsfunktion	Versorgungsfunktion für die östliche Kernstadt sowie für die siedlungsräumlich abge-setzten Ortsteile. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelanbieter erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kröpelin 2022, S. 59-63; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Innenstadt Bad Doberan

Lage	
Verortung	Innenstadt Bad Doberan
Distanz zum Vorhaben	7,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung und hoher Mantelbevölkerung. Östlich des Zentrums befindet sich der Park „Kamp“.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem aperiodischen Bedarfsbereich. Neben den Magnetbetrieben Netto (Stavenhagen) und Rossmann gibt es überwiegend kleinteilig strukturierte Angebote in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Insgesamt sind überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte vorzufinden. Das Zentrum weist eine hohe Einzelhandelsdichte auf, welche sich durch einen ausgewogenen Angebotsmix auszeichnet. Das Angebot wird durch Gastronomie und zentrenrelevante Dienstleistungen ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	Netto (Stavenhagen), Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 105 sowie über die L13 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Severinstraße“ und „Stadtmitte“. In der Haupteinkaufslage befindet sich außerdem ein Haltepunkt der Bäderbahn Molli.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Entlang der Mollistraße, Am Kamp, Am Markt und Severinstraße besteht ein sehr dichter Einzelhandelsbesatz. Insgesamt ist das Zentrum sehr dicht bebaut und stark versiegelt. Der direkt angrenzende Park sowie breite Fußwege (Mollistraße) bieten dennoch eine hohe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Bad Doberan. Diese wird im kurzfristigen Bedarfsbereich angesichts des Lebensmitteldiscounters Netto (Stavenhagen) sowie des Drogeriefachmarktes Rossmann weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)



Legende

- Einzelhandelsstandorte
- Hauptzentrum Innenstadt (ZV)
- Ergänzungsbereich Innenstadt (ZV)
- Fachmarkt-Agglomeration
- Potenzialfläche

Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Bad Doberan 2016, S. 24-32; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief Ergänzungsbereich Innenstadt

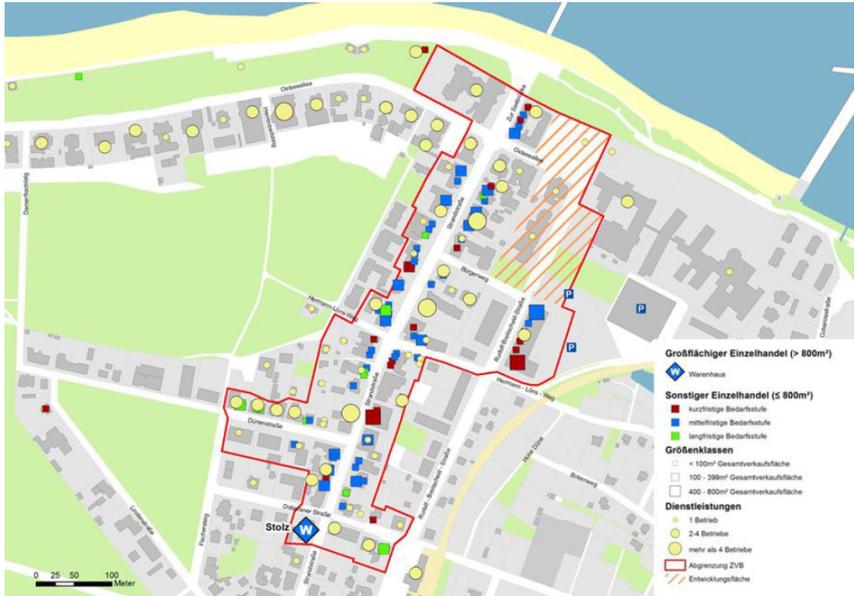
Lage	
Verortung	Innenstadt Bad Doberan
Distanz zum Vorhaben	7,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integrierter Bereich mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in östlicher und südlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Ergänzungsbereich ist überschaubar und wird ausschließlich durch die beiden Betriebe LIDL und Kaufhaus Stolz geprägt. Das nahversorgungsrelevante Angebot ist somit limitiert. Es gibt nur wenige zentrenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	LIDL
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der Ergänzungsbereich Innenstadt ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 105 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Friedrich-Franz-Straße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Es ist nur ein sehr geringer Einzelhandelsbesatz vorzufinden. Neben den beiden strukturprägenden Betrieben ist das Zentrum durch Wohnbebauung und vereinzelte Dienstleistungsangebote geprägt. Insgesamt geringe Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Verweilmöglichkeiten und fehlenden Freiflächen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete. Diese wird angesichts des bestehenden Lebensmitteldiscounters erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)



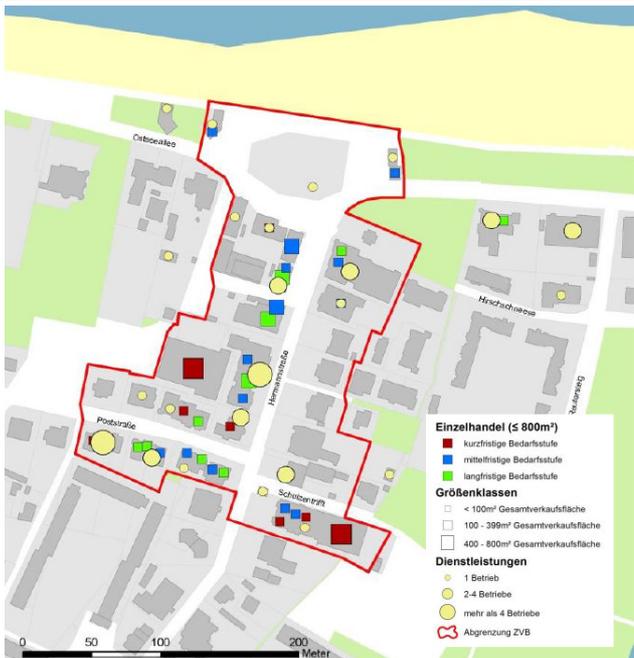
Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Bad Doberan 2016, S. 33-35; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB OTZ Kühlungsborn-Ost

Lage	
Verortung	Östliches Stadtgebiet Kühlungsborn
Distanz zum Vorhaben	11,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung und hoher Mantelbevölkerung. Durch die unmittelbare Lage an der Ostsee ist das Umfeld stark durch Ferienunterkünfte und Hotels geprägt. Westlich befindet sich der Stadtwald Kühlungsborn.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung). In allen Einzelhandelslagen zeigt sich eine Mischung aus inhabergeführten Geschäften und filialisierendem Einzelhandel. Großflächige Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich sind EDEKA und Rossmann. Ansonsten sind überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte vorzufinden. Das Angebot ist überwiegend auf Touristen ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie).
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Strandstraße sowie über die Doberaner Straße erreichbar und durch diese ferner an die L 12 angebunden. Es gibt ausreichend Parkflächen (z. B. Parkhaus „Seebrücke“). Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Bahnhof-Ost“ und „Seebrücke“ sowie den Bahnhof Ost.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten (in Teilen historischen) Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffällenden Mängel auf. In den meisten Straßenzügen zeigt sich ein städtebaulich harmonisches Nebeneinander von kleinteiliger, historischer Bebauung und moderner Architektur. Die wichtigste Einzelhandelslage des zentralen Bereiches ist die linear verlaufende, rd. 400 Meter lange Strandstraße, die sich als Nord-Süd-Achse direkt von der Seebrücke bis in den Ortskern zieht. Dieser Bereich ist verkehrsberuhigt und dort befindet sich die höchste Einzelhandelsdichte. Insgesamt hohe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Der Bereich übernimmt die Versorgungsfunktion für das östliche und südliche Stadtgebiet. Diese wird angesichts des Magnetbetriebes EDEKA erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>The map displays the retail layout of Kühlungsborn-Ost. It features a legend with the following categories:</p> <ul style="list-style-type: none"> Großflächiger Einzelhandel (> 800m²): Warenhaus (blue diamond) Sonstiger Einzelhandel (≤ 800m²): kurzfristige Bedarfstufe (red square), mittelfristige Bedarfstufe (blue square), langfristige Bedarfstufe (green square) Größenklassen: < 100m² Gesamtverkauffläche (small square), 100 - 399m² Gesamtverkauffläche (medium square), 400 - 800m² Gesamtverkauffläche (large square) Dienstleistungen: 1 Betrieb (yellow circle), 2-4 Betriebe (orange circle), mehr als 4 Betriebe (red circle) Abgrenzung ZVB: red outline Entwicklungsfläche: orange hatched area <p>The map also shows a scale bar (0-100 meters) and various street names like Strandstraße, Doberaner Straße, and Ostsee.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHJK Kühlungsborn 2015, S. 48-54; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB OTZ Kühlungsborn-West

Lage	
Verortung	Westliches Stadtgebiet Kühlungsborn
Distanz zum Vorhaben	12,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in westlicher und südlicher Richtung. Durch die unmittelbare Lage an der Ostsee ist das Umfeld stark durch Ferienunterkünfte und Hotels geprägt. Östlich befindet sich der Stadtwald Kühlungsborn.
Einzelhandelsstruktur ○○○●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen sowie mittelfristigen Bedarfsbereich. Das kleinteilige Angebot, welches fast alle Bedarfsstufen abgedeckt, ist überwiegend auf Touristen ausgerichtet. Das Zentrum verfügt mit den beiden Lebensmitteldiscountern NETTO Marken-Discount und LIDL über zwei strukturprägende Nahversorger. Insgesamt überwiegend inhabergeführter Einzelhandel sowie diverse Dienstleistungsbetriebe. Arrondiert wird das Angebot durch mehrere zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie).
relevante Magnetbetriebe	LIDL, NETTO Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung ○●○○	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr insbesondere über die die Hermannstraße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Bhf. West“ sowie den Bahnhof Kühlungsborn West in rd. 800 m südwestlicher Entfernung.
Städtebauliche Struktur ○○○●	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Es erstreckt sich auf einer Länge von rd. 200 m entlang der Hermannstraße. Darüber hinaus zählen kleinere Teilbereiche der Poststraße, der Ostseedelee sowie der Straße Schulzentrikt zu dem zentralen Bereich. Die Hermannstraße ist größtenteils einseitig von Einzelhandelsnutzung geprägt. Insgesamt ist eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben, insbesondere aufgrund eines sehr attraktiv gestalteten öffentlichen Raumes.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet. Diese wird anhand der beiden Lebensmitteldiscounter erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)	 <p>Einzelhandel (≤ 800m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ kurzfristige Bedarfsstufe ■ mittelfristige Bedarfsstufe ■ langfristige Bedarfsstufe <p>Größenklassen</p> <ul style="list-style-type: none"> □ < 100m² Gesamtverkaufsfläche □ 100 - 399m² Gesamtverkaufsfläche □ 400 - 800m² Gesamtverkaufsfläche <p>Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1 Betrieb ● 2-4 Betriebe ● mehr als 4 Betriebe <p>🔴 Abgrenzung ZVB</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHJK Kühlungsborn 2015, S. 54-58; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB Ortszentrum Satow

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Satow
Distanz zum Vorhaben	13,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in östlicher, südlicher und westlicher Richtung. Nördlich des Zentrums befindet sich der Satower See.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Innerhalb des Ortszentrums sind neben dem Lebensmitteldiscounter Netto (Stavenhagen) als alleiniger strukturprägender Anbieter im Lebensmittelsegment überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im Zentrum besteht ein überwiegend discountorientiertes Angebot, wodurch das qualitative sowie quantitative Angebot des Zentrums eingeschränkt ist. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch zentrenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	Netto (Stavenhagen)
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die L 10 (hier: Fritz-Reuter-Straße und Hauptstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt mittels mehrerer Buslinien über den Bushaltepunkt „Post“, welcher zentral im Versorgungsbereich gelegen ist.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Die angrenzende Baustruktur ist insbesondere durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die L 10 stellt eine wichtige Verkehrsstraße innerhalb der Gemeinde dar und weist eine hohe Frequenz für den MIV auf, wodurch die Aufenthaltsqualität eingeschränkt wird. Entlang der Fritz-Reuter-Straße und Sonnenstraße besteht ein aufgelockerter Einzelhandelsbesatz.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Satow. Diese wird angesichts des Netto (Stavenhagen) als einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter weitestgehend erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatzmöglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Kommune □ Stadtteil <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ unter 200 m² ○ 200 - 399 m² ○ ab 800 m² <p>□ Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach NVK Satow 2021 (Entwurf), S. 22-25; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen der Kommunen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was v. a. auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Siedlungsbereichen zurückzuführen ist (s. Kapitel 4.1). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Siedlungsbereiche. Zwar handelt es sich bei der Stadt Kröpelin um ein ausgewiesenes Grundzentrum, wodurch sich die Versorgungsfunktion zunächst auf das eigene Stadtgebiet beschränkt. Jedoch ist sowohl für die Stadt Kröpelin wie auch für das Planvorhaben angesichts der ländlichen Strukturen im Umfeld und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit – auch des Vorhabenstandortes – eine Versorgungsfunktion erkennbar, welche leicht über die Stadtgrenzen hinausreicht und umliegende Siedlungsbereiche ohne eigene Nahversorgung umfasst.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße in der Stadt Kröpelin und ist – insbesondere angesichts der geplanten Wohnbebauung im Umfeld – als städtebaulich integriert anzusehen. Innerhalb des ZVB sind mit PENNY und einem Getränkemarkt zwei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. Der Standort verfügt durch seine Lage an der B 105 über eine sehr gute MIV-Anbindung, während die ÖPNV-Anbindung derzeit als optimierungsbedürftig zu bewerten ist, wenngleich diese nach Auskunft des Vorhabenträgers optimiert werden soll (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,70 m² VKF NuG/EW) einzustufen. In der Stadt Kröpelin ist die Verkaufsflächenausstattung ebenfalls als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen (rd. 0,55 m² VKF NuG/EW). Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist insbesondere durch den Zuschnitt dessen und die überwiegend in Randlagen des Untersuchungsraumes befindlichen Angebotsstrukturen in dem Mittelzentrum Bad Doberan und den Grundzentren Neubukow und Satow zurückzuführen, welchen teilweise eine Versorgungsfunktion zukommt, die über den Untersuchungsraum hinausreicht. Zudem weisen die Bestandsstrukturen eine relevante Versorgungsbedeutung für die Touristen in der Region auf. Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kröpelin ist im Hinblick auf die

Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zwar eine überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Jedoch wird diese im Bereich der „klassischen“ Lebensmittelmärkte nur durch den Lebensmitteldiscountbereich bereitgestellt, im Bereich des **Lebensmittelvollsortiments** besteht demnach sowohl ein **qualitatives wie auch quantitatives Defizit in Kröpelin**.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt rd. 0,06 m² VKF Drog/EW). In der Stadt Kröpelin ist kein Drogeriefachmarkt verortet.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** beträgt aktuell rd. 140 % und in Kröpelin rd. 108 %. Angesichts des leicht überdurchschnittlichen Zentralitätswertes in Kröpelin ist eine gewisse Versorgungsbedeutung der Bestandsbetriebe für das Umland ohne eigene Nahversorgung – insbesondere die unmittelbar nordöstlich, östlich, westlich und südwestlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen – festzustellen, wengleich sich daraus auch ein gewisser Wettbewerbsdruck für die Anbieter in Kröpelin ableiten lässt. Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Zentralität im Untersuchungsraum aktuell rd. 136 % und in Kröpelin rd. 65 %. Kröpelin verfügt über keinen Drogeriefachmarkt, wodurch nennenswerte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.
- In der Zusammenschau der Verkaufsflächenausstattung bzw. der Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kröpelin ist festzustellen, dass quantitativ eine gewisse Marktsättigung festzustellen ist. Im Kontext von Neuansiedlungen sind somit absehbar spürbare Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen in Kröpelin anzunehmen.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum hinsichtlich der Größenordnungen sowie Erscheinungsbilder als heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum, wie auch Märkte mit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengrößen vorhanden. Jedoch besteht hinsichtlich des Betriebs-typenmixes ein deutliches Angebotsgewicht im Discountsegment (Anteil an den „klassischen“ Lebensmittelmärkten rd. 64 %). Zudem ist im gesamten Untersuchungsraum derzeit kein Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus verortet.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** konzentrieren sich die strukturprägenden Drogeriefachmärkte ausschließlich auf die Ortskerne der Kommunen im Untersuchungsraum. Es ist insgesamt eine überwiegend flächendeckende Versorgung (durch das Angebot der Lebensmittelmärkte in Verbindung mit den Drogeriefachmärkten sowie -geschäften) im Untersuchungsraum zu attestieren. In der Stadt Kröpelin ist derzeit kein Drogeriefachmarkt verortet.
- Durch das Planvorhaben kann das Defizit in Kröpelin im vollsortimentierten Segment sowie im Sortiment Drogeriewaren in qualitativer sowie quantitativer Hinsicht perspektivisch erheblich verbessert werden.

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Stadt Kröpelin beträgt rd. 90 und liegt somit leicht unter dem Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns (rd. 91) wie auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (IfH Köln 2022). Im gesamten Untersuchungsraum wird eine Kaufkraftkennziffer von rd. 94 erreicht (IfH Köln 2022).
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2027) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,9 % bzw. rd. 5,5 Mio. Euro auf rd. 119,0 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 4,9 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 15,6 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen positiv aus.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: acht der insgesamt 41 genannten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei rd. 89 %. Die restlichen rd. 11 % umfassen zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente²³. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

²³ Die angegebenen Prozentwerte beziehen sich ausschließlich auf die sortimentspezifischen Verkaufsflächen ohne Berücksichtigung der sortimentsunspezifischen Verkaufsfläche (Mall, Windfang), s. hierzu Ausführungen in Kapitel 1 bzw. Fußnote 24, S. 33.

Tabelle 12: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
Kaufland		
Nahrungs- und Genussmittel	79	2.775
Drogeriewaren	10	336
sonstige Sortimente	11	389
Mall-Bereich und Windfang (sortimentsunspezifische VKF)	-	300
Gesamt Kaufland	100	3.800
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
Fleischer		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
Kiosk		
Nahrungs- und Genussmittel	43	30
sonstige Sortimente	57	40
Gesamt Kiosk	100	70
GESAMTVORHABEN		
(inkl. sortimentsunspezifische VKF)	-	3.930
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	2.865
Gesamt Drogeriewaren	-	336
Gesamt sonstige Sortimente	-	429
Mall-Bereich und Windfang (sortimentsunspezifische VKF)	-	300

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: Angaben des Vorhabenträgers sowie vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.930 m² (inkl. sortimentsunspezifische Flächen für Mall und Windfang²⁴). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.865 m² projiziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 336 m² erreicht.

Die höchsten Sortimentsanteile des Planvorhabens sind somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren zu konstatieren.

Bei den weiteren Sortimenten, welche durch das Planvorhaben offeriert werden, handelt es sich überwiegend um kleinteilige Randsortimente mit relativ geringen Verkaufsflächenanteilen (jeweils unter 100 m²). In der folgenden Tabelle werden weitere Sortimente aufgeführt, welche üblicherweise in Märkten des Betreibers

²⁴ Bei den Flächen für die Mall sowie den Windfang des Kaufland-Marktes handelt es sich definitorisch um Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen – welche als Verkehrsflächen betrachtet werden können – wird jedoch keine Ware ausgestellt und somit kein Umsatz generiert. Im vorliegenden Gutachten wird diese Fläche als sortimentsunspezifische Verkaufsfläche berücksichtigt, welcher kein Sortiment explizit zugeordnet ist.

Kaufland offeriert werden und absehbar eine Verkaufsfläche von über 40 m² erreichen. Zudem werden jeweils die sortimentspezifische Kaufkraft sowie die Zentralität in Kröpelin dargestellt.

Tabelle 13: Randsortimente des Planvorhabens (absehbar über 40 m² VKF) und sortimentspezifische Zentralität sowie Kaufkraft in Kröpelin

Sortiment	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Blumen, zoologischer Bedarf	0,6	126
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0,7	51
Bekleidung	2,1	69
Pflanzen/Gartenbedarf	0,7	169
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,5	52
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0,6	13
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1,9	19

Quelle: Dargestellt sind üblicherweise offerierte Randsortimente in Kaufland-Märkten, welche bei der avisierten Verkaufsflächendimensionierung von 3.500 m² absehbar eine Verkaufsfläche von über 40 m² erreichen; Kaufkraft und Zentralitäten: EHK Kröpelin 2022, S. 29.

Die Zentralitätswerte für diese Sortimente (konkret: PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher; Bekleidung; GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör; Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente; Neue Medien/Unterhaltungselektronik) liegen in der Stadt Kröpelin z. T. deutlich unter 100 %, was auf ein z. T. sehr gering ausgeprägtes Angebot in diesen Sortimenten hinweist. Lediglich im Sortiment Tiernahrung, welches der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf zugehörig ist, sowie in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf werden mit rd. 126 % bzw. rd. 169 % Zentralitäten erreicht, welche auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt hinweisen. Die im Rahmen des Planvorhabens angedachten Randsortimente stellen somit eine Ergänzung zum bestehenden Angebot in Kröpelin dar und induzieren keinen wesentlichen zusätzlichen Wettbewerbsdruck für bestehende Anbieter. Vielmehr kann durch das Planvorhaben in mehreren Randsortimenten Kaufkraft, welche aktuell aufgrund der bestehenden Unterausstattung aus der Stadt abfließt, in Teilen aus den umliegenden Kommunen rückgebunden werden. Der – z. T. sehr geringfügige – Ausbau dieser Sortimente im Rahmen des Planvorhabens trägt somit positiv zur jeweiligen Sortimentsausstattung in der Stadt Kröpelin bei.

Darüber hinaus werden weitere *sonstige Sortimente* auf jeweils unter 40 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine sehr geringe Verkaufsflächenausprägung erreicht. Waren aus diesen sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt.

Angesichts der im Verhältnis sehr geringen Verkaufsflächenanteile und der prognostizierbaren Umsätze der einzelnen Sortimente dieser sonstigen Sortimente ist von keinen städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten auszugehen.

Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Die Ermittlung der Marktanteile erfolgt auf Basis des in Kapitel 4.1 dargestellten Einzugsgebietes für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens. Es ist davon auszugehen, dass die offerierten Randsortimente im Zuge des Versorgungseinkaufes in einem vergleichbaren Rahmen nachgefragt werden und deren Strahlkraft nicht (wesentlich) über das beschriebene Einzugsgebiet hinausgehen wird.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²⁵ des Betreibers Kaufland beträgt rd. 5.550 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.527 m².

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum (Einzugsgebiet) weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 (IfH 2022) auf. In der Stadt Kröpelin liegt das Kaufkraftniveau bei rd. 90 (IfH 2022) und somit rd. 10 % unterhalb des Bundesdurchschnitts.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt aktuell rd. 140 % und in Kröpelin rd. 108 %. In Kröpelin sind somit aktuell leichte Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren. Somit ist sowohl in Kröpelin als auch im gesamten Untersuchungsraum ein gewisser Wettbewerbsdruck festzustellen.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt die Zentralität im Untersuchungsraum aktuell rd. 136 % und in Kröpelin rd. 65 %. Kröpelin verfügt über keinen Drogeriefachmarkt, wodurch nennenswerte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** in Kröpelin ist mit 0,55 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)²⁶ einzustufen. Hieraus lässt sich – insbesondere im discountierten Segment – ein gewisser Wettbewerbsdruck ableiten, wenngleich im vollsortimentierten Segment ein Angebotsdefizit besteht. Im Untersuchungsraum ist die

²⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

²⁶ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen (rd. 0,70 m² VKF NuG/EW).

- In Kröpelin ist derzeit kein strukturprägendes Angebot im Sortiment **Drogeriewaren** gegeben. Das Angebot in diesem Sortiment wird überwiegend auf Randsortimentsflächen in den bestehenden Lebensmittelmärkten offeriert. Somit ist im Drogeriesegment in Kröpelin ein Angebotsdefizit zu konstatieren.
- Das Angebotsnetz im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist als weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, wenngleich hier discountorientierte Angebote deutlich überwiegen. Im Sortiment **Drogeriewaren** ist innerhalb der Stadt Kröpelin kein weiterer strukturprägender Anbieter verortet, so dass in diesem Sortiment ein moderates Wettbewerbsumfeld, welches durch die strukturprägenden Drogeriefachmärkte in den zu Kröpelin angrenzenden Kommunen geprägt ist, festgestellt werden kann.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens reicht aufgrund seiner Strahlkraft und fehlender betriebstypengleicher Wettbewerber im weiteren Umland deutlich über die Stadtgrenzen Kröpelins hinaus, wird jedoch insbesondere in östlicher Richtung durch den nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber Globus Ostsee-Park (SB-Warenhaus) in Rostock limitiert.
- Dem Landkreis Rostock ist mit rd. 1,2 Mio. Touristen und 5,4 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 eine hohe touristische Bedeutung zu attestieren²⁷. Von diesen Tourismuspotenzialen würde perspektivisch auch das Vorhaben profitieren, insbesondere vor dem Hintergrund der Verkaufsflächendimensionierung und der guten Verkehrslage (B 105 als wesentliche touristische Erschließungsachse). Diese vergleichbar hohe anzunehmende Bedeutung für die Touristen der Region ist eine wesentliche Voraussetzung für die Tragfähigkeit des Planvorhabens vor dem Hintergrund der bestehenden Überausstattung im Lebensmittelsegment in Kröpelin und im gesamten Untersuchungsraum.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um etwa 4,9 % bis 2027 in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu rechnen.
- Im Zuge eines umfangreichen Bauprojektes sollen im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens zusätzlich rd. 80 Wohneinheiten (Ein- und Mehrfamilienhäuser) für absehbar rd. 200 Einwohner²⁸ entstehen.

²⁷ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern, Jahr 2019.

²⁸ Gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“ der Stadt Kröpelin (Vorentwurf, 17.05.2022) sind rd. 80 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Berechnung der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung einer Ø Haushaltsgröße von rd. 2,5 Einwohner.

Im Untersuchungsraum (= Einzugsgebiet) des Planvorhabens ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, welches perspektivisch teilweise durch das leicht ansteigende Nachfragepotenzial kompensiert werden kann. Zudem ist im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren, was auf einen ausgeprägten Wettbewerb im Lebensmittelsegment hinweist. Im – dem Hauptsortiment untergeordneten – Sortiment Drogeriewaren ist im Untersuchungsraum ein moderater Wettbewerb gegeben. Somit ist insgesamt ein Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Kaufland anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße im östlichen Bereich der Kernstadt Kröpelins. Am Vorhabenstandort bestehen perspektivisch Kopplungseffekte zwischen dem Planvorhaben sowie den benachbarten Betrieben PENNY, Getränkemarkt und Ernsting's Family innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße, wengleich insbesondere mit dem Lebensmitteldiscounter PENNY zeitgleich gewisse Kannibalisierungseffekte zu erwarten sind.
- Der Vorhabenstandort weist durch die unmittelbare Anbindung an die B 105, welche eine stark frequentierte – auch touristische – Verkehrsachse im Norden Mecklenburg-Vorpommerns darstellt, eine sehr gute regionale verkehrliche Erreichbarkeit auf. Dies stellt hingegen grundsätzlich eine Voraussetzung für die Ansiedlung sowie Tragbarkeit des Planvorhabens in seiner Dimensionierung und Kundenausrichtung in einem überwiegend ländlich geprägten Raum dar und beeinflusst die Leistungsfähigkeit des Betriebes nicht wesentlich im positiven Sinne.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist derzeit als optimierungsbedürftig zu bewerten (s. Kapitel 3.2). Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung am Standort ist nach Angaben des Vorhabenträgers bereits in Planung. In Zuge dessen wird absehbar eine ÖPNV-Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine 1h-Takt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region, wodurch der Vorhabenstandort perspektivisch über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt.
- Die Verkaufsflächendimensionierung des projektierten Kaufland-Marktes liegt mit 3.500 m² deutlich unter dem betreiberspezifischen VKF-Durchschnittswert, welcher der durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenproduktivität zugrunde liegt. Im Hinblick auf den nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber Globus Ostsee-Park in Rostock (SB-Warenhaus), welcher eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 8.000 m² VKF aufweist, stellt das Planvorhaben somit einen vergleichsweise sehr gering dimensionierten Markt des Betriebstyps Verbrauchermarkt in der Region

dar. Angesichts dessen wird die Strahlkraft des Planvorhabens vor dem Hintergrund des räumlich nächstgelegenen Wettbewerbers Globus, welcher aufgrund seiner umfassenden Strahlkraft bereits maßgeblich in die Ausprägung des Einzugsgebietes in östlicher Richtung eingreift, limitiert.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der vergleichbar geringen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens und einer damit einhergehenden Limitierung der lokalen bzw. regionalen Strahlkraft ist allenfalls von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Marktanteile des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die vom Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel modellhaft hergeleitet. Dabei sind z. T. variable Parameter anzuwenden (subjektiver Einfluss).

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{29}$$

Das bedeutet für das Vorhaben:

²⁹ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i ; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i ; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Tabelle 14: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
I	40%	85,5%	56 %	93 %	100 %	90%
II a	36 %		100 %	59 %	80 %	
II b	26 %		100 %	49 %	70 %	
III	2 %		12 %	32 %	60 %	
"Streu"	20 %					

KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2022.

In dieser dargestellten modellhaften Herleitung der Marktanteile stellen insbesondere die Faktoren S und LFB variable Parameter dar, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen. Der Parameter S bildet dabei die Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes im Vergleich zu weiteren relevanten Wettbewerbern ab. Angesichts der sehr verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der B 105 als hoch frequentierte wie auch touristische Hauptverkehrsachse im Norden Mecklenburg-Vorpommerns sind für diesen Parameter grundsätzlich hohe Prozentwerte anzusetzen, welche mit fortschreitender Distanz zum Vorhaben abnehmen. Angesichts der hohen Strahlkraft des Planvorhabens in den Zonen I und II (da insbesondere in Zone II keine relevanten Wettbewerber vorhanden sind) sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit sind somit in Zone I die höchste und in Zone III aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern die niedrigste „Sichtbarkeit“ gegeben. Für den Parameter LFB ist im vorliegenden Fall angesichts der gegebenen angebots- und nachfrageseitigen sowie standortbezogenen Rahmenbedingungen ein unterdurchschnittlicher Wert anzunehmen.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 13,4 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche von 2.775 m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 4.500 Euro/m² VKF** für das Planvorhaben. Die prognostizierte Flächenproduktivität liegt somit unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Kaufland in Deutschland (5.550 Euro/m² VKF). Dies begründet sich insbesondere anhand der vorstehend dargelegten Argumente und in diesem Zusammenhang vor allem aufgrund des Wettbewerbs im Untersuchungsraum sowie der limitierten Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Planvorhabens (überwiegend ländlich geprägtes Umland).

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Für den avisierten **Bäcker** wird im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro angenommen.

Für den avisierten **Fleischer** wird im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ein Umsatz von rd. 0,5 Mio. Euro angenommen.

Für den avisierten **Kiosk** wird im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ein Umsatz von rd. 0,1 Mio. Euro angenommen.

Da es sich bei der Fläche für die Mall sowie für den Windfang um keine sortiments-spezifische Fläche handelt und hier keine Waren ausgestellt werden, wird auf diesen Flächen kein Umsatz generiert. Diese sortimentsunspezifischen Verkaufsflächen werden in der Umsatzprognose somit nicht berücksichtigt.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten betreiber- und sortiments-spezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 15: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro*
Kaufland		
Nahrungs- und Genussmittel	rd. 4.500	12,4
Drogeriewaren		1,5
sonstige Sortimente		1,7
Gesamt Kaufland*		15,6
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4
Fleischer		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,5
Kiosk		
Nahrungs- und Genussmittel		0,1
sonstige Sortimente	-	0,2
Gesamt Kiosk		0,3
GESAMTVORHABEN	-	16,8
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	13,4
Gesamt Drogeriewaren	-	1,5
Gesamt sonstige Sortimente	-	1,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis der modellhaften Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 16,8 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird dabei ein maximaler Umsatz von rd. 13,4 Mio. Euro erreicht. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,5 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen

Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimenten im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Kröpelin 2022 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK KRÖPELIN 2022)

Das EHK Kröpelin 2022 definiert räumliche Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung in Kröpelin. Im Folgenden wird das in Rede stehende Vorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Empfehlungen zur Nahversorgung in Kröpelin

***Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche*

- *Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen*
- *Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren können*
- *Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Innenstadt, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist hier der Fokus auf Angebote abseits von „Standard“-Lebensmittelmärkten zu setzen*

***Ziel 2:** integrierte Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln*

***Ziel 3:** Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen*

Sonstige Empfehlungen

- *Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind*
- *Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf den Betriebstypenmix (Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Arrondierung des Betriebstypenmix), Parkplätze und Service [...] (EHK Kröpelin 2022, S. 68).*

Bezogen auf das Vorhaben ist diesbezüglich festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße verortet und trägt zur Sicherung und Stärkung des NVZ bei **[Erfüllung Ziel 1]**.

- Im ZVB Kröpelin sind gemäß EHK Kröpelin 2022 zum Zeitpunkt der Erstellung (Erhebung 09/2021) keine nennenswerten Leerstände verortet. Dies wird auch für den aktuellen Zeitpunkt durch die Stadt Kröpelin bestätigt³⁰. Eine Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist somit aufgrund mangelnder Leerstände bzw. Flächenpotenziale innerhalb des ZVB Kröpelin grundsätzlich nicht möglich.
- Die Neuansiedlung des Kaufland-Marktes und die damit verbundene deutliche Angebotserweiterung im vollsortimentierten Segment tragen angesichts der aktuell bestehenden Unterausstattung in diesem Segment zu einer Verbesserung der qualitativen Nahversorgung in Kröpelin bei **[Erfüllung Sonstige Empfehlungen]**.
- Für das Planvorhaben ist aufgrund der avisierten Größenordnung sowie der Höhe des absehbar zu erwartenden Umsatzes des Kaufland-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= rd. 13,4 Mio. Euro, s. Kapitel 5.2) in Gegenüberstellung zur gegebenen Kaufkraft innerhalb der Stadt Kröpelin (= rd. 13,1 Mio. Euro, s. Kapitel 4.3) absehbar, dass es nicht zur Versorgung des Stadtgebietes dient, sondern auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb Kröpelins angewiesen ist. Wie bereits ausgeführt, übernehmen die Angebotsstrukturen in Kröpelin insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel jedoch eine Versorgungsfunktion, die über die Stadtgrenzen hinausreicht (s. auch Kapitel 6.4, Ausführungen zum faktischen Versorgungsbereich). Dennoch wird angesichts des umfassenden Einzugsgebietes des Planvorhabens deutlich, dass dieses nicht in angemessener Weise der Versorgung des Gebietes bzw. der Stadt Kröpelin (= Grundzentrum) dient **[Widerspruch zu Sonstigen Empfehlungen]**.
- Vorhabeninduzierte negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3) **[Erfüllung Sonstige Empfehlungen]**.

Das Planvorhaben entspricht somit Ziel 1 der Empfehlungen zur Nahversorgung in Kröpelin. Zudem ist durch das Planvorhaben eine Verbesserung der qualitativen Ausstattung in Kröpelin zu erwarten (derzeitige Unterausstattung). Vorhabeninduzierte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Größenordnung des Vorhabens und des damit verbundenen anzunehmenden Umsatzzuflusses von außerhalb der Stadt Kröpelin dient das Ansiedlungsvorhaben absehbar nicht ausschließlich der Versorgung der Stadt Kröpelin.

³⁰ Quelle: Schreiben der Stadt Kröpelin „Einzelhandelskonzept der Stadt Kröpelin. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin“ vom 25.01.2023.

Weiterhin werden im EHK Kröpelin 2022 Steuerungsleitsätze formuliert, welche eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Der Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für Kröpelin besagt:

„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rostocker Straße sowie an konzeptkonformen Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.“ (EHK Kröpelin 2022, S. 75)

„Für entsprechende [großflächige] Angebote übernimmt das perspektivische Nahversorgungszentrum Rostocker Straße Ergänzungsfunktionen [zum ZVB Innenstadt].“ (EHK Kröpelin 2022, S. 75).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße verortet, welcher eine Ergänzungsfunktion zum ZVB Innenstadt Kröpelin hinsichtlich der Versorgung der Stadt Kröpelin übernimmt.
- Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Vorhabens ist gemäß Sortimentsliste für die Stadt Kröpelin als nahversorgungsrelevant eingeordnet (Vgl. EHK Kröpelin 2022, S. 71).
- Im Zuge des Planvorhabens wird insbesondere das qualitative Angebot in der Stadt Kröpelin optimiert.

Das Planvorhaben entspricht dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Kröpelin gem. EHK Kröpelin 2022.

Das Planvorhaben steht den Zielstellungen des EHK Kröpelin 2022 nicht entgegen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 2 sowie 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2027 gegenübergestellt, wodurch eine leicht niedrigere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Für den Untersuchungsraum umverteilungsneutrale Umsatzanteile

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts begründet durch die Lage an der B 105, welche eine der wesentlichen Verkehrsachsen im Norden Mecklenburg-Vorpommerns dar-

stellt - und Zufallseinkäufe führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zusätzlich ist angesichts der avisierten Größenordnung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Strahlkraft in der Tourismusregion Landkreis Rostock (Versorgungseinkäufe von Touristen) eine erhöhte Streuung der Umsatzherkunft anzunehmen.

Dieser „Streuumsatz“ wird somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes ist ein Wohnbauprojekt geplant. Dieses Projekt sieht den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt ist mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von rd. 200 Einwohnern zu rechnen³¹. Unter Berücksichtigung des perspektivischen Ausgabevolumens pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2027 auf Basis IfH 2022) ergibt sich somit ein zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 0,5 Mio. Euro. Angesichts der räumlichen Nähe des Planvorhabens ist im Rahmen einer Worst Case-Annahme davon auszugehen, dass das Planvorhaben mind. rd. 50 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro dieses zusätzlichen Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel binden kann. Die weiteren Kaufkraftpotenziale können absehbar insbesondere von den weiteren, räumlich nahegelegenen Bestandsstrukturen gebunden werden.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

³¹ Gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“ der Stadt Kröpelin (Vorentwurf, 17.05.2022) sind rd. 80 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Berechnung der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung einer Ø Haushaltsgröße von rd. 2,5 Einwohner.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Kröpelin	ZVB Kröpelin	0,5	**	**
	persp. NVZ Rostocker Straße*	4,7	1,3	> 20
	sonstige Lage	9,4	3,4	> 20
Bad Doberan	ZVB Innenstadt Bad Doberan	8,5	0,2	2
	Ergänzungsbereich Innenstadt	7,1	0,5	8
	sonstige Lage	36,6	2,3	6
Kühlungsborn	OTZ Kühlungsborn-Ost	7,3	0,2	3
	OTZ Kühlungsborn-West	10,7	0,2	2
	sonstige Lage	24,7	0,8	3
Neubukow	sonstige Lage	19,3	1,5	8
Rerik	sonstige Lage	5,1	0,2	3
Satow	(faktisches) OZ Satow	3,6	**	**
	sonstige Lage	15,5	0,3	2
Zusätzliches mind. bindbares Kaufkraftpotenzial Wohnbauprojekt südlich des Vorhabenstandortes		0,3		
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		2,0		
GESAMT*** (Worst Case)		152,9	13,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 2021 und 12/2022; Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis der modellhaften Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Umsatzumverteilung empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 13,4 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Kröpelin	ZVB Kröpelin	0,2	**	**
	persp. NVZ Rostocker Straße*	< 0,5	< 0,1	> 20
	sonstige Lage	0,7	0,2	> 20
Bad Doberan	ZVB Innenstadt Bad Doberan	2,1	0,1	7
	Ergänzungsbereich Innenstadt	0,5	**	**
	sonstige Lage	5,6	0,3	5
Kühlungsborn	OTZ Kühlungsborn-Ost	3,0	0,1	3
	OTZ Kühlungsborn-West	0,8	**	**
	sonstige Lage	1,5	**	**
Neubukow	sonstige Lage	4,1	0,3	7
Rerik	sonstige Lage	< 0,5	**	**
Satow	(faktisches) OZ Satow	< 0,5	**	**
	sonstige Lage	0,8	**	**
Zusätzliches mind. bindbares Kaufkraftpotenzial Wohnbauprojekte südlich des Vorhabenstandortes		< 0,1		
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		0,2		
GESAMT*** (Worst Case)		20,0	1,5	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 2021 und 12/2022; Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis der modellhaften Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Umsatzumverteilung empirisch nicht valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 1,5 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten sortiments- und lagespezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt ab einem prozentualen Wert von mindestens 5 % sowie mindestens 0,05 Mio. Euro. Es ist davon

auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche bei Umsatzumverteilungswerten von bis zu 5 % bzw. unter 0,05 Mio. Euro in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind.

Kröpelin

Auswirkungen auf den ZVB Kröpelin

In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für den ZVB Kröpelin empirisch nicht mehr valide nachweisbar. Dies ist insbesondere auf fehlende strukturprägende Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zurückzuführen.

Darüber hinaus ist eine Ansiedlung strukturprägender Anbieter derzeit aufgrund mangelnder Leerstände bzw. Flächenpotenziale innerhalb des ZVB Kröpelin grundsätzlich nicht möglich (s. Kapitel 6.1).

Städtebaulich negative Auswirkungen für den **ZVB Kröpelin** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das perspektivische NVZ Rostocker Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,3 Mio. Euro bzw. über 20 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen im perspektivischen NVZ Rostocker Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren sowohl im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** als auch im Sortiment **Drogeriewaren** insbesondere den im NVZ verorteten Lebensmitteldiscounter PENNY sowie im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich nachgeordnet den ebenfalls im NVZ verorteten Getränkemarkt des Betreibers Getränkeland.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im perspektivischen NVZ Rostocker Straße und ihrer räumlichen Nähe zu weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort, wodurch diesen Märkten eine gewisse Resilienz zuzuschreiben ist.
- Die strukturprägenden Märkte im NVZ verfügen durch die Lage an der B 105 über eine sehr gute MIV-Anbindung, wenngleich sich die ÖPNV-Anbindung derzeit optimierungsbedürftig darstellt. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung am Standort ist nach Angaben des Vorhabenträgers bereits in Planung. In Zuge dessen wird absehbar eine Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine 1h-Takt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region, wodurch der Standort perspektivisch über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

- Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des **PENNY**-Marktes westlich des Vorhabenstandortes ist für diesen Markt eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung anzunehmen. Der Markt profitiert neben Kopplungseffekten mit dem ebenfalls am Standort bestehenden Getränkemarkt sowie weiteren ergänzenden kleinteiligen Strukturen am Standort perspektivisch auch von Kopplungsvorteilen mit dem avisierten Kaufland-Markt, wenngleich Kannibalisierungseffekte durch einen ausgeprägten Wettbewerb im Lebensmittelsegment zu erwarten sind. Der Markt weist eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf und profitiert zudem durch seine Lage an der B 105 von einer verkehrlich guten Erreichbarkeit sowie einer guten Einsehbarkeit. Der Lebensmitteldiscounter PENNY unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite und -tiefe).
- Hinsichtlich der prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den betroffenen Lebensmittelmarkt ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes des Marktes ausmacht (rd. 10 % des Gesamtumsatzes und somit Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %). Dennoch verstärken die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren zusätzlich den Wettbewerb für den PENNY-Markt.
- Angesichts der künftigen Lage des Planvorhabens Kaufland innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße, welches eine regionale Strahlkraft aufweist und insbesondere für Touristen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen wird, ist eine deutliche vorhabenbedingte Stärkung bzw. Weiterentwicklung des Zentrums zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die im NVZ bestehenden Betriebe perspektivisch von gewissen Kopplungsbeziehungen und Frequenzsteigerungen im Zuge der Vorhabenrealisierung und der Attraktivierung des gesamten Standortes profitieren werden.
- Insgesamt ist davon auszugehen, dass der betroffene PENNY innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße die Umsatzumverteilungen verkräften wird und eine Marktaufgabe/-umstrukturierung nicht zu erwarten ist.
- Der **Getränkemarkt Getränkeland** unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes wird von deutlich geringeren vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangiert. Der Getränkemarkt stellt einen zum Planvorhaben deutlich differenten Betriebstypen dar und ist somit auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet. Zudem profitiert der Markt von seiner verkehrsgünstigen Lage sowie der Kopplungsbeziehungen zu den weiteren Betrieben am Standort und der Attraktivierung im Zuge der Vorhabenrealisierung. Der Fortbestand des Marktes ist durch das Planvorhaben somit nicht gefährdet.
- Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass gemäß des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg 10 N 66.12 vom 17.12.2014 von

Vorhaben innerhalb eines ZVB an sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich sind, da insgesamt kein Kaufkraftabzug aus dem zentralen Versorgungsbereich erfolgt³².

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **perspektivische NVZ Rostocker Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kröpelin

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kröpelin ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,4 Mio. Euro über 20 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kröpelin aus.

- Diese tangieren sowohl im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** als auch im Sortiment **Drogeriewaren** v. a. die Lebensmitteldiscounter LIDL an der Schulstraße und NETTO Marken-Discount an der Rostocker Straße westlich des Planvorhabens sowie im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich nachrangig den Getränkemarkt Getränkeland an der Wismarschen Straße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen eines der betroffenen Betriebe sind zu erwarten:

- Die Einzugsgebiete der betroffenen Märkte **LIDL** und **NETTO Marken-Discount** weisen eine deutliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens (insbesondere Zone I) auf. Angesichts dessen ist für diese Betriebe von einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung durch das Planvorhaben auszugehen. Vor dem Hintergrund der Strahlkraft des avisierten Verbrauchermarktes Kaufland ist von einer deutlichen Kundenumorientierung zu Lasten der bestehenden Lebensmittelmärkte sowie von einem deutlichen Frequenz- und Leistungsverlust auszugehen.
- Der betroffene **LIDL** befindet sich an der Schulstraße und ist über diese an die umliegenden Siedlungsbereiche angebunden. Der Markt weist somit eine städtebaulich integrierte Lage auf, profitiert von einer nennenswerten Mantelbevölkerung und übernimmt eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung in den Siedlungsbereichen der Kernstadt Kröpelin (Ausweisung gemäß EHK Kröpelin 2022 als Nahversorgungsstandort gemeinsam mit dem räumlich angrenzenden NETTO Marken-Discount³³). Der LIDL-Markt weist einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen

³² Vgl. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 17.12.2014 (10 N 66.12).

³³ Vgl. EHK Kröpelin 2022, S. 66.

auf (Lebensmitteldiscounter), wodurch dieser eine z. T. differente Kundenorientierung aufweist. Dennoch ist aufgrund der Höhe der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen eine Marktaufgabe des LIDL-Marktes nicht gänzlich auszuschließen.

- Der **NETTO-Marken-Discount** weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und profitiert angesichts seiner Lage an der Rostocker Straße von einer guten Einsehbarkeit sowie verkehrlichen Erreichbarkeit. Der Markt verfügt über eine marktadäquate Verkaufsflächenausstattung und weist einen modernen Marktauftritt auf. Gemäß EHK Kröpelin 2022 ist der Markt gemeinsam mit dem LIDL-Markt an der Schulstraße als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und übernimmt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche der Kernstadt Kröpelin. Auch der NETTO Marken-Discount weist als Lebensmitteldiscounter einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp auf und ist folglich auf einen z. T. unterschiedlichen Kundenstamm ausgerichtet. Angesichts der räumlichen Nähe des NETTO Marken-Discount zum Vorhabenstandort sowie der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist auch für diesen Markt mit einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen, sodass eine Marktaufgabe nicht vollumfänglich auszuschließen ist.
- Hinsichtlich der prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Drogeriewaren** für die betroffenen Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht (rd. 10 % des Gesamtumsatzes und somit Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %). Dennoch verstärken die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren zusätzlich den Wettbewerb für die bestehenden Lebensmittelmärkte in Kröpelin.
- In Zusammenschau der genannten Aspekte ist insgesamt nicht die Aufgabe beider Märkte zu erwarten, sondern voraussichtlich eines der betroffenen Betriebe. Im Fall einer zu erwartenden Marktaufgabe eines der genannten Lebensmittelmärkte (LIDL, NETTO Marken-Discount) kann die räumliche Versorgungsfunktion absehbar durch den weiterhin verbleibenden Betrieb sowie das Planvorhaben und den PENNY innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße aufgefangen werden. Da es sich bei beiden Märkten um einen Lebensmitteldiscounter handelt, ist im Fall einer Marktschließung eines Betriebes – insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit gegebenen Überausstattung im Discountsegment – keine wesentliche qualitative sowie quantitative Verschlechterung des Angebotes in Kröpelin zu erwarten. Vielmehr dürfte sich durch die Vorhabenrealisierung eine deutliche Verbesserung des qualitativen Angebotes in Kröpelin (insbesondere vollsortimentiertes Segment und Sortiment Drogeriewaren) ergeben. Somit wären auch im Fall einer Marktaufgabe von einem der bestehenden Betriebe (LIDL, NETTO Marken-Discount) keine negativen Auswirkungen für die integrierte Nahversorgung in Kröpelin zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kröpelin** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Bad Doberan

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Bad Doberan

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Bad Doberan induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter Netto (Stavenhagen) als einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter tangieren.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** werden die Umsatzumverteilungen insbesondere den strukturprägenden Drogeriefachmarkt Rossmann tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind aufgrund der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Märkte fungieren als wichtige Magnetbetriebe sowie Frequenzbringer für den ZVB Innenstadt Bad Doberan. Sie profitieren zudem aufgrund ihrer Lage im ZVB von einem weitreichenden Einzugsgebiet und Kopplungsvorteilen mit den weiteren zahlreichen Angebotsstrukturen sowie zentrenergänzenden Funktionen an ihrem Standort. Die Märkte verfügen über eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung, wodurch sie für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut erreichbar sind.
- Der Lebensmitteldiscounter **Netto (Stavenhagen)** weist einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp auf, wodurch die Märkte z. T. auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet sind. Der betroffene Markt ist bereits am Markt etabliert und weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Markt insbesondere angesichts seiner Standortvorteile die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften wird.
- Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen im Sortiment **Drogeriewaren** v. a. aus Rückbindungen von derzeit aus der Stadt Kröpelin, in der kein Drogeriefachmarkt ansässig ist, abfließender Kaufkraft resultiert. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren in der Stadt Kröpelin von rd. 65 % (s. Kapitel 4.3) weist auf deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen, v. a. an Standorte mit Drogeriefachmärkten, hin. Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den hier verorteten Drogeriefachmarkt **Rossmann** tangieren, wenngleich die monetären Umsatzumverteilungen im Segment Drogeriewaren niedriger als im Segment Nahrungs- und Genussmittel ausfallen. Angesichts der Lage des Rossmann-

Marktes im ZVB ist für den Markt mit einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz zu rechnen. Zudem ist der Rossmann Drogeriefachmarkt bereits langjährig in den Angebotsstrukturen etabliert. Angesichts der benannten Standortvorteile sowie Rückbindungseffekte sind für den Rossmann keine negativen Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Bad Doberan** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Ergänzungsbereich Innenstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen im Ergänzungsbereich Innenstadt induziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

- Diese tangieren insbesondere den Lebensmitteldiscounter LIDL als einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der **LIDL** wird angesichts seiner Lage an der B 105 als wesentliche Verbindungsachse zwischen dem Vorhabenstandort und der Stadt Bad Doberan sowie ferner des Oberzentrums Rostock und der somit vergleichsweise guten Anbindung an das Planvorhaben von moderaten Umsatzumverteilungen tangiert. Gleichzeitig profitiert der Markt wesentlich von eben dieser verkehrsgünstigen Lage an der B 105 sowie seiner guten Einsehbarkeit. Der Markt fungiert zudem als Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den Ergänzungsbereich Innenstadt und profitiert von seiner städtebaulich integrierten Lage sowie von Kopplungsbeziehungen zu dem Kaufhaus Stolz in östlicher Richtung sowie einem Fitnessstudio unmittelbar nördlich des Standortes. Der LIDL weist eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung sowie ein modernes Ladendesign auf. Der Lebensmitteldiscounter LIDL unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich seines Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite und -tiefe).
- Angesichts der genannten Aspekte sowie der noch als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den betroffenen LIDL-Markt zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Ergänzungsbereich Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bad Doberan

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Doberan, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 Mio. Euro bzw. 6 %. Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Doberan aus.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere die Lebensmittelvollsortimenter EDEKA am Handelspark und REWE Am Mühlenfließ sowie nachgeordnet die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord (Am Handelspark), NETTO Marken-Discount (Nienhäger Chaussee und Ehm-Welk-Straße), PENNY (Am Mühlenfließ) und Norma (An den Salzwiesen).
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt dm am Standort Am Handelspark. Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen für die betroffenen Lebensmittelmärkte im Sortiment Drogeriewaren ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht (Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Lebensmittelsupermärkte **EDEKA** (Am Handelspark) und **REWE** (Am Mühlenfließ) stellen angesichts ihrer vollsortimentierten Ausrichtung sowie ihrer Größenordnung (jeweils > 1.700 m² VKF, dennoch deutlich geringere GVKF als das Planvorhaben) die innerhalb des Untersuchungsraums nächstgelegenen, am ehesten zum Planvorhaben vergleichbaren Wettbewerber dar. Für diese Märkte ist angesichts der Vergleichbarkeit hinsichtlich der Sortimentsausrichtung sowie aufgrund des umfassenden Einzugsbereiches des Planvorhabens von einer Wettbewerbsintensivierung durch das Planvorhaben auszugehen.
- Der **REWE**-Markt am Standort Am Mühlenfließ weist perspektivisch eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung sowie ein modernes Erscheinungsbild auf. Der Markt profitiert zudem als Vollsortimenter von Kopplungsvorteilen mit den umliegenden Lebensmitteldiscountern PENNY (Am Mühlenfließ) und Norma (An den Salzwiesen). Es ist daher davon auszugehen, dass der REWE die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften wird und eine Marktaufgabe/-umstrukturierung nicht zu erwarten ist.

- Der betroffene Markt **EDEKA** am Standort Am Handelspark profitiert aufgrund seiner Lage im EKZ Walkenhagen von Kopplungs- und Synergieeffekten mit den Märkten dm und ALDI Nord sowie mit weiteren Einzelhandelsstrukturen (u. a. Takko, M&C Geiz, Ernsting's Family). Des Weiteren profitiert der Betrieb von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit über die L 13 bzw. ferner die B 105 und weist ein modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf. Der EDEKA stellt zudem den einzigen Markt des Betreibers EDEKA in Bad Doberan dar und trägt somit zu einem ausgeprägten Betreibermix bei. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie der als noch moderat zu bewertenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des EDEKA-Marktes nicht zu erwarten.
- Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen im Sortiment **Drogeriewaren** v. a. aus Rückbindungen von derzeit aus der Stadt Kröpelin, in der kein Drogeriefachmarkt ansässig ist, abfließender Kaufkraft resultiert. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren in der Stadt Kröpelin von rd. 65 % (s. Kapitel 4.3) weist auf deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen, v. a. an Standorte mit Drogeriefachmärkten, hin. Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den hier verorteten Drogeriefachmarkt **dm** tangieren. Dieser verfügt über Kopplungsvorteile mit den weiteren Anbietern im EKZ Walkenhagen und ist bereits am Markt etabliert. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind deshalb vorhabenbezogene Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung nicht zu erwarten.
- Angesichts der großen Entfernung der weiteren Märkte (ALDI Nord, PENNY, 2x NETTO Marken-Discount, Norma) zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche der betroffenen Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Dies gilt insbesondere, da diese Märkte zum Planvorhaben differente Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter) aufweisen, wodurch sie teilweise auf andere Kundengruppen ausgelegt sind. Es ergeben sich für diese Märkte nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bad Doberan** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Kühlungsborn

Auswirkungen auf das OTZ Kühlungsborn-Ost

Auf das OTZ Kühlungsborn-Ost werden vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 5 % resp. unter 0,05 Mio. Euro induziert. Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das OTZ Kühlungsborn-West

Auf das OTZ Kühlungsborn-West werden vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 5 % resp. unter 0,05 Mio. Euro induziert. Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kühlungsborn

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kühlungsborn, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 3 %. Im Sortiment **Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** tangieren v. a. den Lebensmittelsupermarkt EDEKA an der Reriker Straße sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord am Standort Gewerbegebiet Fulgengrund, Netto (Stavenhagen) an der Cubanzestraße, PENNY am Standort Neue Reihe und Norma an der Waldstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind aufgrund nur geringer einzelbetrieblicher prozentualer Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **EDEKA** an der Reriker Straße stellt angesichts seiner vollsortimentierten Ausrichtung einen zum Planvorhaben annähernd vergleichbaren Wettbewerber dar. Der Markt weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und versorgt in Kühlungsborn insbesondere die Siedlungsbereiche der westlichen Kernstadt. Der Markt weist perspektivisch vor dem Hintergrund einer Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung ein modernes Ladendesign und eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung auf.
- Der **ALDI Nord** am Standort Gewerbegebiet Fulgengrund weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und versorgt in Kühlungsborn insbesondere die Siedlungsbereiche der östlichen Kernstadt. Der Markt weist eine marktgängige Größenordnung auf und ist bereits langfristig am Markt etabliert. Es ergeben sich für diesen Markt nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand des Marktes nicht gefährden.
- Beide Märkte verfügen darüber hinaus über eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind. Zudem übernehmen die Märkte im Ostseebad Kühlungsborn eine wesentliche Versorgungsbedeutung für die Touristen der Region.
- Es handelt sich bei den weiteren betroffenen Lebensmitteldiscountern **Netto (Stavenhagen)**, **PENNY** und **Norma** um zum Planvorhaben differente Betreiber bzw. Betriebstypen mit differentem Angebotsspektrum. Die Märkte sind folglich auf unterschiedliche Kundenstämme ausgelegt.

Angesichts der räumlichen Distanzen zum Vorhabenstandort und der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (jeweils unter 5 %) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine negativen Auswirkungen auf die Lebensmittelanbieter **Netto (Stavenhagen)**, **PENNY** und **Norma** zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kühlungsborn** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Neubukow

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Neubukow

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Neubukow, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. 8 %. Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Doberan aus.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter REWE Am Stellwerk sowie nachgeordnet die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord (Am Stellwerk), NETTO Marken-Discount (Wismarsche Straße) und Norma (Panzower Weg).
- Im Sortiment **Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann am Standort Am Markt. Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen für die betroffenen Lebensmittelmärkte im Sortiment Drogeriewaren ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht (Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **REWE** am Standort Am Stellwerk stellt angesichts seiner vollsortimentierten Ausrichtung einen zum Planvorhaben annähernd vergleichbaren Wettbewerber dar. Der Markt wird angesichts seiner Lage an der B 105 als wesentliche Verkehrsachse im Norden Mecklenburg-Vorpommerns sowie der somit vergleichsweise guten Anbindung an das Planvorhaben von moderaten Umsatzumverteilungen tangiert. Gleichzeitig profitiert der Markt wesentlich von seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 105 sowie seiner guten Einsehbarkeit. Zudem bildet der Markt mit dem benachbarten Lebensmitteldiscounter **ALDI Nord** einen Verbundstandort und profitiert somit von Kopplungs- und Synergieeffekten. Der betroffene REWE stellt in Neubukow den einzigen vollsortimentierten Lebensmittelmarkt dar und trägt somit zu einer attraktiven quali-

tativen Verkaufsflächenausstattung bei. Angesichts der genannten Aspekte ist davon auszugehen, dass der REWE die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen absehbar verkraften wird.

- Auch für den **ALDI Nord** am Standort Am Stellwerk ist angesichts der Standortvorteile im Hinblick auf die durch das Planvorhaben induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine Marktschließung/-umstrukturierung zu erwarten.
- Der Drogeriemarkt **Rossmann** profitiert von seiner verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage an der B 105. Im direkten Umfeld des Marktes im Kernort der Stadt Neubukow sind weitere Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe verortet, welche gewisse Kopplungseffekte für den Drogeriemarkt bedingen und die Frequentierung des Standorts fördern. Aufgrund des deutlichen Angebotsdefizits im Sortiment Drogeriewaren in Kröpelin profitiert der Markt derzeit von deutlichen Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Kröpelin. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind deshalb vorhabenbezogene Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung nicht zu erwarten.
- Angesichts der räumlichen Distanzen der weiteren Märkte **NETTO Marken-Discount** und **Norma** zum Vorhabenstandort und der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (jeweils unter 5 %) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine negativen Auswirkungen auf diese Lebensmittelanbieter zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Neubukow** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Rerik

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Rerik

Auf die Anbieter in sonstigen Lagen in Rerik werden vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 5 % resp. unter 0,05 Mio. Euro induziert. Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Satow

Auswirkungen auf das (faktische) OZ Satow

Auf das (faktische) OZ Satow werden vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 5 % resp. unter 0,05 Mio. Euro induziert. Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Satow

Auf die Anbieter in sonstigen Lagen in Satow werden vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 5 % resp. unter 0,05 Mio. Euro induziert. Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP M-V 2016)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt.

Ziel 1 Konzentrationsgebot

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

Ziel 2 Kongruenzgebot

- *„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.“*

Bzgl. Ziel 1 und 2 ist festzuhalten:

- Die Stadt Kröpelin ist gem. LEP M-V 2016 als Grundzentrum ausgewiesen. **Ziel 1 wird somit erfüllt.**
- Gemäß der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kröpelin umfasst der Verflechtungsbereich lediglich das eigene Stadtgebiet und reicht nicht darüber hinaus. Angesichts der aktuell bestehenden Zentralität von rd. 108 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kröpelin wird eine leicht über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsbedeutung der Bestandsstrukturen erkennbar (s. auch Kapitel 4.3). Demnach werden Siedlungsbereiche außerhalb der Stadt ohne eigene Nahversorgung aufgrund der ländlich geprägten Umgebung von den Strukturen in Kröpelin teilweise mitversorgt (u. a. die Gemeinden Wittenbeck, Steffenhagen, Reddelich, Retschow, Biendorf in nordöstlicher, östlicher, süd-

westlicher und westlicher Richtung, entspricht der Zone II b des Einzugsgebietes des Planvorhabens, s. Kapitel 4.1). Diese sind insbesondere über die Verkehrsachse B 105 sowie deren Zufahrtsstraßen (u. a. K 2, K 3, K 6, K 26) an Kröpelin angebunden. Diese wohnortnahe und verkehrsvermeidende Versorgung scheint somit den Vorgaben des LEP M-V 2016 nicht entgegenzustehen.

- Der entsprechende faktische Versorgungsbereich der Stadt Kröpelin reicht demnach leicht über die Stadtgrenzen hinaus und umfasst neben dem Stadtgebiet Kröpelins die umliegenden Siedlungsbereiche insbesondere in nordöstlicher, östlicher, südwestlicher und westlicher Richtung (entspricht der Zone II b des Einzugsgebietes des Planvorhabens, s. Kapitel 4.1).
- Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, umfassen Zone I und Zone II a des Einzugsgebietes des Planvorhabens Siedlungsbereiche der Stadt Kröpelin. Darüber hinaus umfasst Zone II b des Einzugsgebietes des Planvorhabens die umliegenden Siedlungsbereiche, für die die Stadt Kröpelin eine faktische Versorgungsfunktion übernimmt. In diesen Bereichen leben perspektivisch insgesamt 9.822 Einwohner (Prognose 2027). Lediglich die Zone III des Einzugsgebietes des Planvorhabens, welche die weiteren umliegenden Kommunen Bad Doberan, Satow, Neubukow, Rerik und Kühlungsborn umfasst, liegt dabei außerhalb des faktischen Versorgungsbereiches (s. Abbildung 3). Dieser Bereich umfasst 32.124 Einwohner. Von außerhalb dieses abgegrenzten Gebietes ist darüber hinaus mit Streuumsätzen – insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage und der Tourismusbedeutung der Region Landkreis Rostock – zu rechnen.
- In Kapitel 5.2 konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt werden, dass rd. 68 % des prognostizierten Umsatzes des Planvorhabens (inkl. Konzessionäre) im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins (Zonen I, II a und II b des Einzugsgebietes) generiert wird. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann. Demnach werden absehbar rd. 32 % des prognostizierten Vorhabenumsatzes aus den umliegenden Kommunen (Zone III des Einzugsgebietes des Planvorhabens, s. Kapitel 4.1) sowie aus Streuumsätzen generiert.
- Hinsichtlich des Streuumsatzes, welcher von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes des Planvorhabens generiert wird, ist insbesondere die nennenswerte Tourismusbedeutung der Region Landkreis Rostock und somit anzunehmende Kaufkraftpotenziale durch Touristen zu berücksichtigen. Gemäß Angaben der Stadt Kröpelin werden im Jahr 2023 rd. 44.000 Übernachtungen in Kröpelin erwartet. Bei durchschnittlichen Tagesausgaben von 6,71 € pro Tourist³⁴ im Bereich Lebensmittel ist allein hinsichtlich

³⁴ Quelle: Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. 2017.

der Übernachtungen in Kröpelin ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 0,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel anzunehmen. Darüber hinaus sind angesichts der avisierten Größenordnung des Planvorhabens (Verbrauchermarkt) und der sehr verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der touristischen Verkehrsachse B 105, welche u. a. eine wesentliche Verbindung zwischen Rostock und Wismar herstellt, zusätzliche touristische Versorgungseinkäufe der Besucher der gesamten Region anzunehmen. Die Herkunft von rd. 32 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des faktischen Versorgungsbereiches der Stadt Kröpelin (Zonen I, II a und II b) ist somit aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen einzuordnen.

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) werden durch das Planvorhaben zudem keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Planvorhaben ist konform zum Konzentrationsgebot.

Das Planvorhaben ist angesichts einer Umsatzherkunft von rd. 68 % aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins, der nennenswerten Tourismusbedeutung der Region Landkreis Rostock sowie ausbleibender negativer, städtebaulicher Auswirkungen auf Kommunen im Untersuchungsraum aus fachgutachterlicher Sicht konform zum Kongruenzgebot des LEP M-V 2016.

Ziel 3 Integrationsgebot

- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“*

Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße. Im Bestand erfüllt der Standortbereich gemäß EHK Kröpelin 2022 hingegen nur eingeschränkt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. U. a. soll perspektivisch die städtebauliche Integration des Bereiches verbessert werden, was durch die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich Brusower Weg erreicht werden soll. Im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklung unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes sind rd. 80 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen³⁵. Somit wird die Einwohnerzahl absehbar um rd. 200 Personen ansteigen, wodurch eine Verbesserung der städtebaulichen Integration zu erwarten ist. Zudem ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und auch der Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer – insbesondere aus den geplanten südlichen Wohnbereichen – erforderlich. Eine ÖPNV-Anbindung am Standort ist gemäß Angaben des Vorhabenträgers bereits in Planung. In Zuge dessen wird absehbar

³⁵ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“ der Stadt Kröpelin (Vorentwurf, 17.05.2022).

eine Anbindung der Gesamtstadt an das perspektivische NVZ Rostocker Straße ermöglicht. Darüber hinaus besteht bereits eine 1h-Takt-Busverbindung von Kröpelin in alle Ostseebäder der Region. Demnach weist der Standort perspektivisch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.

- Unter diesen Voraussetzungen wäre aus fachgutachterlicher Sicht eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der konzeptionellen Anforderungen an Nahversorgungszentren gegeben. **Ziel 3 wird unter Vorbehalt der perspektivischen Erfüllung der Anforderungen an das Nahversorgungszentrum erfüllt.**
- Darüber hinaus sind im ZVB Kröpelin gemäß EHK Kröpelin 2022 zum Zeitpunkt der Erstellung (Erhebung 09/2021) keine nennenswerten Leerstände verortet. Dies wird auch für den aktuellen Zeitpunkt durch die Stadt Kröpelin bestätigt³⁶. Eine Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist somit aufgrund mangelnder Leerstände bzw. Flächenpotenziale innerhalb des ZVB Kröpelin grundsätzlich nicht möglich.

Das Planvorhaben ist unter Vorbehalt der perspektivischen Erfüllung der Anforderungen an das Nahversorgungszentrum konform zum Integrationsgebot des LEP M-V 2016.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP M-V 2016.

³⁶ Quelle: Schreiben der Stadt Kröpelin „Einzelhandelskonzept der Stadt Kröpelin. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin“ vom 25.01.2023.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kröpelin ist die Neuansiedlung eines Kaufland-Verbrauchermarktes an der Rostocker Straße mit 3.500 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. Flächen für Mall-Bereich und Windfang (insgesamt 300 m²)³⁷ sowie Konzessionäre (Bäcker mit 30 m² VKF, Fleischer mit 30 m² VKF und Kiosk mit 70 m² VKF) projektiert. Der Standort des Kaufland-Marktes ist gemäß EHK Kröpelin 2022 als perspektivisches NVZ Rostocker Straße ausgewiesen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Kröpelin 2022 sowie zu den Zielen des LEP M-V 2016 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht Ziel 1 der Empfehlungen zur Nahversorgung in Kröpelin. Zudem ist durch das Planvorhaben eine Verbesserung der qualitativen Ausstattung in Kröpelin zu erwarten (derzeitige Unterausstattung vollsortimentiertes Angebot). Vorhabeninduzierte negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.
- Vor dem Hintergrund der Größenordnung des Vorhabens und des damit verbundenen anzunehmenden Umsatzzuflusses von außerhalb der Stadt Kröpelin dient das Ansiedlungsvorhaben absehbar nicht ausschließlich der Versorgung der Stadt Kröpelin.
- Das Planvorhaben ist perspektivisch innerhalb des NVZ Rostocker Straße verortet und entspricht somit dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Kröpelin gem. EHK Kröpelin 2022.

³⁷ Bei den Flächen für die Mall sowie den Windfang des Kaufland-Marktes handelt es sich definitorisch um Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen – welche als Verkehrsflächen betrachtet werden können – wird jedoch keine Ware ausgestellt und somit kein Umsatz generiert. Im vorliegenden Gutachten wird diese Fläche als sortimentsunspezifische Verkaufsfläche berücksichtigt, welcher kein Sortiment explizit zugeordnet ist.

Das Planvorhaben steht den Zielstellungen des EHK Kröpelin 2022 nicht entgegen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (LEP M-V 2016)

- Die Stadt Kröpelin ist gem. LEP M-V 2016 als Grundzentrum ausgewiesen. Das Planvorhaben ist somit konform zum Konzentrationsgebot.
- Das Planvorhaben ist angesichts einer Umsatzherkunft von rd. 68 % aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins, der nennenswerten Tourismusbedeutung der Region Landkreis Rostock sowie ausbleibender negativer, städtebaulicher Auswirkungen auf Kommunen im Untersuchungsraum aus fachgutachterlicher Perspektive konform zum Kongruenzgebot.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kröpelin 2022 innerhalb des perspektivischen NVZ Rostocker Straße. Im Bestand erfüllt der Standortbereich gemäß EHK Kröpelin 2022 hingegen nur eingeschränkt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist u. a. die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung vorgesehen. Zudem ist in südlicher Richtung des Vorhabenstandortes Wohnungsbau geplant, wodurch die städtebauliche Integration des Standortes zusätzlich verstärkt wird. Unter Vorbehalt der perspektivischen Erfüllung der Anforderungen an das Nahversorgungszentrum ist das Planvorhaben konform zum Integrationsgebot.

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP M-V 2016.

Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (EHK Kröpelin 2022) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	14

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027).....	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	17
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Kröpelin	22
Tabelle 6:	Steckbrief perspektivisches NVZ Rostocker Straße.....	23
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Innenstadt Bad Doberan.....	24
Tabelle 8:	Steckbrief Ergänzungsbereich Innenstadt.....	25
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB OTZ Kühlungsborn-Ost.....	26
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB OTZ Kühlungsborn-West.....	27
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Satow	28
Tabelle 12:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	33
Tabelle 13:	Randsortimente des Planvorhabens (absehbar über 40 m ² VKF) und sortimentspezifische Zentralität sowie Kaufkraft in Kröpelin.....	34
Tabelle 14:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)	39
Tabelle 15:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	40
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	46
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	47

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Cima (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Doberan, Lübeck.

Junker + Kruse (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Dortmund.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2022): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte.

Stadt Kröpelin (2023): Einzelhandelskonzept der Stadt Kröpelin. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin. Schreiben der Stadt Kröpelin zu Flächenverfügbarkeiten im ZVB Kröpelin.

Stadt + Handel (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kröpelin.

Stadt + Handel (2021): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Dortmund.

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2022): Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 30.06.2022)

Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (2017): Ergebnisse der Gästebefragung 2015/2016 Vorpommersches Festland.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OTZ	Ortsteilzentrum
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	p. a.	per annum
EW	Einwohner	rd.	rund
gem.	gemäß	S.	Seite
ggf.	gegebenenfalls	s.	siehe
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. o.	siehe oben
i. d. R.	in der Regel	s. u.	siehe unten
inkl.	Inklusive	u. a.	unter anderem
i. H. v.	in Höhe von	v. a.	vor allem
i. S.	im Sinne	VG	Verwaltungsgericht
IZ	Innenstadtzentrum	vgl.	vergleiche
L	Landesstraße	v. H.	von Hundert
m	Meter	VKF	Verkaufsfläche
m ²	Quadratmeter	ZVB	zentraler
max.	maximal		Versorgungsbereich
Mio.	Millionen	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43