

STADT MIROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2 a BauGB) zum Entwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Auftraggeber:

Stadt Mirow
über einen städtebaulichen Vertrag nach §11
BauGB und über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
📄 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Ina Hackel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Neubrandenburg, Oktober 2021

Inhalt

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Verfahren	4
1.2.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht (LUVPG M-V) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	5
1.2.2 Zusammenfassung.....	16
1.3 Geltungsbereich.....	17
1.4 Rechtsgrundlagen.....	17
1.5 Kartengrundlage	18
1.6 Planungsgrundlagen.....	18
1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	18
1.6.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“).....	18
1.6.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte).....	20
1.6.4 Flächennutzungsplan.....	21
1.7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Mirow	22
2 AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESTANDSERFASSUNG / NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	24
2.1 Nutzung und Bestand	24
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	24
2.3 Topografie und Baugrund	24
2.4 Stadttechnische Erschließung	25
2.5 Nutzungsbeschränkungen	25
2.6 Gesetzlich geschützte Bäume	26
2.6.1 Bestimmung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes	26
3 INHALT DER PLANUNG	27
3.1 Städtebauliches Konzept.....	27
3.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	28
3.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	29
3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO	31
3.5 Örtliche Bauvorschriften	32
3.6 Verkehrsflächen.....	32
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	33
4 IMMISSIONSSCHUTZ.....	33
4.1 Lärmimmissionen.....	34
4.2 Geruchsmission	36
5 FLÄCHENBILANZ	36
6 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG	36
7 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB)	38
7.1 Anlass und Zielstellung.....	38
7.2 Grundlagen und Methodik	39
7.2.1 Rechtliche Grundlagen.....	39
7.2.2 Datengrundlage.....	43
7.3 Relevanzprüfung und Potenzialanalyse	43
7.3.1 Datenerhebung	43
7.3.2 Bestandserfassung und Relevanzprüfung	44
7.3.3 Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse.....	46
7.4 Konfliktanalyse.....	47

7.4.1	Wirkfaktoren des Vorhabens.....	47
7.4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen.....	48
7.4.3	Relevante Verbotstatbestände und Konflikte	50
7.5	Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen.....	52
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	52
7.5.2	Schutzmaßnahmen	55
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	56
7.6	Fazit.....	56

Anlage 1 - Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 2 - Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines STOLZ Kaufhauses

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung von Waren des gehobenen Bedarfs im Grundzentrum Mirow und der damit verbundenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² im Innenbereich und einer Außenverkaufsfläche von 200 m². Darüber hinaus sollen die von der Bundesstraße aus rückwärtig gelegenen Flächen in Richtung Bahngleise für ein Mehrfamilienhaus zur Ansiedlung der Mitarbeiter vorbereitet werden. Im südöstlichen Bereich sollen Reserveflächen für künftige Gewerbebetriebe entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Standort befindet sich auf einer verkehrlich erschlossenen Fläche einer ehemaligen Getreidewirtschaft am östlichen Rand der Stadt Mirow. Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche planerisch vorbereitet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mirow stellt diese Fläche als Gewerbegebiet dar.

Aufgrund der geplanten Größe des Marktes mit ca. 1.800 m², Verkaufsfläche überschreitet er die Schwelle zur Großflächigkeit, von 800 m² und ist damit innerhalb der dargestellten Gewerbegebietsfläche nicht zulässig.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist somit an diesem, am Ortsrand liegenden Standort, nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Damit besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Errichtung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung die Notwendigkeit einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 BauNVO aufzustellen.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Zur Ansiedlung von Mitarbeitern soll, südlich des Einzelhandelbetriebes, ein Mehrfamilienhaus und Erweiterungsflächen für künftige Gewerbeanlagen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Bestandsgebäude, der sich noch in Nutzung befindenden Lagerhalle, soll erhalten bleiben und sich innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO einfügen und planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Mirow hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ in der Stadt Mirow beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn b. die Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder c. dafür bestehen, dass die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Dies wurde folgendermaßen geprüft:

1.2.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht (LUVPG M-V) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1 des Landes-Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, soweit der in der Nummer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung von Waren des gehobenen Bedarfs im Grundzentrum Mirow und der damit verbundenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² im Innenbereich und einer Außenverkaufsfläche von 200 m². Darüber hinaus sollen die von der Bundesstraße aus rückwärtig gelegenen Flächen in Richtung Bahngleise für ein Mehrfamilienhaus zur Ansiedlung der Mitarbeiter vorbereitet werden. Im südöstlichen Bereich sollen Reserveflächen für künftige Gewerbebetriebe entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Des Weiteren sollen die Flächen südlich dieser beiden Nutzungsarten als Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die Ansiedlung von Mitarbeitern und die Ausweisung von nicht störenden Gewerbebetrieben vorbereitet werden.

Zudem soll das Gebiet um das Bestandsgebäude in Form eines eingeschränkten Gewerbes nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für das Vorhaben Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG) beträgt 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe

im Außenbereich. Da das Landes-UVPG M-V auch für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 LUVPG verlangt, wird diese für dieses Verfahren notwendig.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 LUVPG M-V aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter (Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgüter anhand der Kriterien der Anlage 3 zum LUVPG M-V auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen:

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens
- die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Lfd. Nr.	Kriterium gem. Anl. 3 LUVPG M-V	Beschreibung/Prüfung	Bewertung
1	Merkmale des Vorhabens Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
a)	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Planziel ist es, Baurecht für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit 1.600 m ² Innen- und 200 m ² Außenverkaufsfläche innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes, sowie einer Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes, für Mitarbeiterwohnungen planerisch vorzubereiten. Im südöstlichen Bereich des insgesamt ca. 2,2 ha großen Geltungsbereiches sollen, ebenfalls innerhalb der Mischgebietsfläche, Reserveflächen für künftige nicht störende gewerbliche Anlagen entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll planerisch gesichert und innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes weiterentwickelt werden. Dafür werden auf der Fläche der ehemaligen Getreidewirtschaft Mirow an der östlichen Orteinfahrt an der B 198 südlich der Wesenberger Chaussee teilweise Versiegelungen entfernt und neu versiegelt.	unerheblich
b)	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben ist hier lediglich verkehrstechnisch zu erwarten. Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge mit den entsprechenden Nutzungen und Erschließungen. Unmittelbar am Straßenraum gelegene weitere öffentliche Einrichtungen wie Tankstelle, Feuerwehr, Verkehrsunternehmen, Dachdecker u.a. bilden bereits verkehrstechnische Einflüsse auf die Erschließungswege. Der bestehende Straßenraum in dem Vorhabengebiet ist breit und ausreichend ausgebaut und kann eine zusätzliche Zuwegung zur geplanten Nutzung an geeigneter Stelle aufnehmen. Mit den geeigneten verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgt keine erhebliche zusätzliche Belastung.	unerheblich
c)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<u>Fläche/Boden:</u> Da das Vorhaben im Siedlungsgefüge liegt, werden bereits massiv anthropogen vorbelastete, stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Ein natürliches oder naturnahes Bodengefüge liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan weist	unerheblich

		<p>das Gebiet als Gewerbegebiet aus. Der F-Plan wird im Parallelverfahren geändert. Der Satzungsentwurf sieht auf der Fläche Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Neuversiegelung von maximal 80 % bzw. 60 % steht einer ursprünglichen ca. 95%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird eine geringe Verbesserung im Sinne einer Entsiegelung für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Trinkwasserschutzzone III schließt sich unmittelbar gegenüber auf der anderen Straßenseite der Wesenberger Chaussee an den Geltungsbereich an. Die TWS-Zone II und I liegen in ca. 750 und 800 Entfernung. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen:</u> Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde als Potenzialanalyse erstellt, der die potenzielle Betroffenheit der Art Zauneidechse ergeben hat. Lebensräume der Art sind von der Baufeldfreimachung betroffen. Im AFB wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächen- und Maßnahmenkonzept erarbeitet und darin CEF-Maßnahmen formuliert, die ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.</p> <p>Mit weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund der hohen Versiegelung und anthropogenen Störungen nicht zu rechnen. Im Plangebiet befinden sich 13 nach Baumschutzsatzung der Stadt Mirow geschützte Bäume, die im Zuge der Realisierung voraussichtlich gerodet werden müssen. Die Kompensation der Rodungen erfolgt im Geltungsbereich.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u> Der starke Versiegelungsgrad der Flächen lässt eine hohe biologische Vielfalt nicht erwarten. Für das Vorhaben wird Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbegebiete und deren ruderalisierten Vegetationsbestände sowie kleinräumig Siedlungsgebüsch und jüngere</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
--	--	--	--

		Baumgruppen umgewandelt. Das nach etwa 80 m im südlich angrenzenden Acker gelegene Biotop B 14 Egelpohl wird durch das Vorhaben nicht berührt.	
d)	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Es ist mit einem branchenüblichen Abfallaufkommen zu rechnen. Dieses wird durch die zuständigen Entsorger entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder einer Wiederverwertung zu geführt.	unerheblich
e)	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch das Vorhaben kann es baubedingt zu Immissionen kommen. Diese sind räumlich und zeitlich begrenzt und nicht als erheblich einzustufen. Bei Ausführung des Vorhabens kann es anlage- und betriebsbedingt zu Belästigungen durch Lärm- und Abgasbelastungen kommen. Das beauftragte Schallschutzgutachten untersuchen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter. Im Falle von Überschreitungen werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt. Von einer erheblichen Belästigung wird im Kontext des innerstädtischen Standortes nicht ausgegangen. Lichtimmissionen sind im Bereich B 198 Wesenberger Chaussee durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen.	unerheblich
f)	Risiken Von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb.	Nicht betroffen
aa)	verwendete Stoffe und Technologien	Für das Vorhaben ist kein Einsatz gefährlicher Stoffe oder Technologien notwendig.	nicht betroffen
bb)	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2	Das Vorhaben ist kein Störfallbetrieb und befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.	nicht betroffen

	Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,		
g)	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Risiken für die menschliche Gesundheit.	nicht betroffen
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Vorhabengebiet befindet sich unmittelbar an der B 198 am östlichen Ortsrand von Mirow. Die Fläche wird geprägt durch die mit Betonplatten versiegelten Brachflächen der alten Getreidewirtschaft Mirow und eine Lagerhalle (Dachdecker) genutzt wird sowie die verkehrliche Erschließung der baulichen Anlagen. Die Versiegelung soll abgebrochen werden. Eine Teilfläche wird als Parkplatz und Fahrzeugabstellfläche genutzt sowie zu einem Mischgebiet mit Mehrfamilienhaus und Reservefläche für nicht störendes Gewerbe entwickelt. Die Fläche hat keinerlei Bedeutung für Erholung, land-, forst- oder fischereiliche oder sonstige Nutzungen.	unerheblich
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<u>Fläche:</u> Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine stark versiegelte, mit einer Lagerhalle bestandene Fläche, die durch eine Nachnutzung mit Fachmarkt, nicht störendem Gewerbe und Mehrfamilienhaus genutzt werden soll. Durch die Wiedernutzung der bereits vorbelasteten Fläche wird eine Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen vermieden. Der Satzungsentwurf sieht auf der Fläche Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Neuversiegelung von maximal 80 % bzw. 60 % steht einer	unerheblich

		<p>bereits ca. 95%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird also statt eines erheblichen negativen Effekts eine geringfügige Verbesserung für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert. Auf dem innerstädtischen Gelände ist eine hohe Versiegelung angemessen und schont damit unversiegelte Bereiche.</p> <p><u>Boden:</u> In dem Vorhabengebiet stehen durch die anthropogene Vorbelastung ausschließlich stark verdichtete, in ihrem natürlichen Bodengefüge stark gestörte Böden an. Laut Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie stehen in dem Bereich Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley/Gley-Pseudogley, Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und oder Grundwassereinfluss an.</p> <p><u>Landschaft:</u> Der Bereich des Vorhabens wird geprägt durch die den Ortseingang/-ausgang prägende Bebauung (Lagerhalle, Feuerwehr, Tankstelle, Biogasanlage) sowie die B 198 bzw. die Wesenberger Chaussee. Die geplanten Baukörper werden sich architektonisch in die städtebauliche Struktur und das landschaftliche Bild des Gebietes einfügen.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Trinkwasserschutzszonen vorhanden. Südlich des Vorhabengebietes, jenseits der Bahntrasse, liegt mit dem Egelpuhl ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches durch die Planung aber nicht berührt wird. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im überwiegenden Teil des Gebietes zwischen 5 und 10 m. In einem schmalen Streifen im nördlichen Vorhabengebiet liegt der Flurwasserabstand zwischen 2 und 5 m. Durch die starke Vorbelastung des Gebietes aber auch durch die anstehenden Bodenverhältnisse wird die Reservehaltung des Grundwassers als mittel eingestuft. Durch die versiegelten Flächen ist die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert, der oberirdische Wasserabfluss ist beschleunigt. Durch die Neuversiegelung wird dieser Fakt nicht wesentlich verbessert, es kann jedoch vor Ort versickert werden.</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
--	--	--	--

		<u>Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt:</u> Durch die Ausstattung des Vorhabengebietes (Bebauung, hohe Versiegelung) ist keine reiche Artenausstattung oder hohe biologische Vielfalt zu erwarten. Bei Begehungen sind jedoch Zauneidechsen nachgewiesen worden. Die Ausstattung des Geländes lässt auch auf Winterquartiere der Art schließen. Es sind des Weiteren 13 nach Baumschutzsatzung Mirow geschützte Bäume im Geltungsbereich von Rodung betroffen.	unerheblich
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
aa)	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das dem Plangebiet nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)-Natura 2000-Gebiete, das GGB DE 2743-304 Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.500 m südlich zum Plangebiet. Durch die Satzung erfolgt keine Störung auf die Natura-2000-Gebiete.	nicht betroffen
bb)	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich keine NSG. Es kann nicht zu Störungen durch das im Siedlungsraum liegende Vorhaben kommen.	nicht betroffen
cc)	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Buchstabe aa) erfasst,	Der Müritz-Nationalpark ist von dem Vorhaben ca. 5.000 m entfernt. Nationale Naturmonumente sind im oder im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Es kann nicht zu Störungen durch das Vorhaben kommen.	nicht betroffen
dd)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate sind nicht betroffen. Etwa 650 m westlich des Vorhabens liegt das Landschaftsschutzgebiet Müritz-Seen-Park. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störungen des LSG hervorzurufen.	nicht betroffen
ee)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In dem Vorhabengebiet sind keine Naturdenkmale verortet.	
ff)	geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bun-	Im Vorhabengebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.	unerheblich

	des Naturschutzgesetzes, einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,		
gg)	einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa) erfasst,	Im Vorhabengebiet sind keine einstweilig sichergestellten NSG vorhanden.	
hh)	gesetzlich geschützte Biotop- und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes,	Im Vorhabengebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Geotope vorhanden.	unerheblich
ii)	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete.	nicht betroffen
jj)	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Ein Lärmaktionsplan existiert für Mirow und den Bereich Wesenberger Chaussee nicht. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Anlagen- und Verkehrslärmeinwirkungen für das inzwischen verworfene Bauvorhaben Nr. 02/19 „An der Wesenberger Chaussee“ im Plangebiet untersuchte. Aus diesem Gutachten kann für das neue B-Plan-Verfahren 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ für die schutzbedürftigen Nutzungen eine Nichtbetroffenheit durch Lärmeinwirkungen abgeleitet werden (Hoffmann-Leichter, 2020).	unerheblich

kk)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Ortsrand des Grundzentrums Mirow. Die Realisierung des geplanten Vorhabens kann lt. Verträglichkeitsgutachten die Versorgungssituation in Mirow deutlich verbessern und die Einzelhandelslandschaft vielfältiger gestalten, wodurch die Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort erhöht und zusätzliche Kaufkraft im Ort gebunden werden könnte (Hädicke, 2021).	nicht betroffen
II)	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um archäologisch bedeutende Landschaften, auch Denkmäler und -Ensembles sind nicht verzeichnet.	unerheblich
<p>3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p>			
a)	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Bei Realisierung des Vorhabens ist mit einer leichten bis mittleren Zunahme des Zu- und Abgangverkehrs sowie von Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Die Auswertung eines für den B-Plan 02/19 erstellten Schallschutzgutachtens hat ergeben, dass keine unzulässigen Einwirkungen auf die im B-Plan 01/20 geplante schutzwürdige Nutzung durch die vorgesehene Planung entstehen (Hoffmann-Leichter, 2020). <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> In einer Vor-Ort-Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 14.10.2021 wurde ein Flächen- und Maßnahmenkonzept mit CEF-Maßnahmen zum Schutz der FFH-Anh. IV-Art Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i> entwickelt. Das Konzept sieht eine Bauzeitenregelung vor, um immobile Tiere im Winterquartier vor baubedingter Tötung zu schützen. Des Weiteren werden Ersatzflächen mit Sommer- und Winterquartieren teils neu geschaffen, teils aufgewertet und Tiere durch Abfangen und Umsetzen in die	unerheblich

		<p>Ersatzquartiere vor bau- und anlagenbedingter Tötung geschützt. Durch das Anlegen neuer Quartiere wird der Lebensraumverlust durch Überbauung ausgeglichen (AFB in der Begründung zum B-Plan „An der Wesenberger Chaussee“ A&S GmbH 2021).</p> <p>13 zu rodende Bäume werden durch 14 Nachpflanzungen im Geltungsbereich gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mirow ausgeglichen.</p> <p>Durch die örtlichen Gegebenheiten (flächige Versiegelungen, ruderaler Aufwuchs, jüngere Baumgruppen) sind keine weiteren, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Fläche/Boden:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Klima/Luft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Landschaft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Kulturgüter, sonstige Schutzgüter:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	
b)	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Aufgrund der Vorhabensart und seiner Auswirkungen ist bei dessen Realisierung und bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu rechnen.	unerheblich
c)	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität wird aufgrund der o.g. Prüfung nicht als erheblich eingestuft.	unerheblich
d)	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich erheblich auf die Schutzgüter auswirken, wird aufgrund der Vorhabensart nach der o.g. Prüfung als gering eingestuft.	unerheblich
e)	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen des Vorhabens müssen in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Baubedingt ist mit einer Zunahme vom Lärm und Staubimmissionen zu rechnen, diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagenbedingte Lichtimmissionen werden im innerstädtischen Kontext als unerheblich eingestuft. Betriebsbedingt ist mit einer leichten bis mäßigen Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen, welche aber aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes zwischen Bahnschiene, Gewerbebetrieben	unerheblich

		und Bundesstraße B 198 als unerheblich einzustufen sind. Ein Schallschutzgutachten hat aufgezeigt, dass keine unzulässigen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu erwarten sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Kunden, Anlieferung, Entsorgung) sind dauerhaft. Durch die bestehenden Nutzungen im Einzugsbereich der Wesenberger Chaussee werden die zusätzlichen Belastungen als unerheblich eingestuft. Das Vorhaben ist theoretisch reversibel, hat aber Bestandsschutz solange der Bebauungsplan Gültigkeit hat. Die im Geltungsbereich vorzunehmenden Ersatzpflanzungen werden dauerhaft angelegt und gepflegt. Sie können siedlungstypischen Tierarten dauerhaft als potenzielle Lebensräume dienen. Weitere dauerhafte, negative Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens im anthropogen geprägten Siedlungsraum nicht zu erwarten.	
f)	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Das Vorhaben hat nach o.g. Prüfung im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Nr. 1 und 2).	unerheblich
g)	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	In der o.g. Prüfung wurde dargestellt, dass dieses Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht. Geeignete Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Auswirkungen wurden gutachterlicher (Schall) und behördlicherseits (Zauneidechse) ermittelt und sind geeignet, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	unerheblich

1.2.2 Zusammenfassung

Für die Errichtung des geplanten Einkaufsmarktes und der Bebauung für die Ansiedelung von Mitarbeitern und von nicht störenden Gewerbebetrieben werden durch die Ortsrandbebauung und durch die gewerbliche Nutzung vorbelastete Flächen beansprucht. Für die auf dem Gelände nachgewiesene Zauneidechsenpopulation werden geeignete CEF-Maßnahmen getroffen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Notwendige Gehölzrodungen werden auf dem Gelände durch 14 Nachpflanzungen kompensiert. Das Gelände hat darüber hinaus durch seine Ausstattung und Lage keine Bedeutung für Siedlung, Erholung oder sonstige Nutzungen. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen sind an dem Standort von untergeordneter Qualität. Es sind keine Merkmale des Vorhabens festzustellen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 LUVPG M-V führen können.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ der Stadt Mirow hat eine Gesamtgröße von ca. 22.467 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9/1, 9/3, 11/1, 12, 13/1, 14/1 der Flur 13 und die Flurstücke 31/8, 43/1, 44/1, 44/2, 57, 58/1 und 58/2 der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Das Plangebiet liegt im Osten, am Ortseingang, der Stadt Mirow in Richtung Wesenberg. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Ausschließlich die Flurstücke 11/2, 13/2 und 14/2, diese befinden sich in Stadteigentum und werden für die Erschließung des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes genutzt.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die B198 auf dem Flurstück 1/1
- im Nordwesten: durch eine vom Deutschen Roten Kreuz genutzten Fläche auf den Flurstücken 31/9, 42/42 und dem Flurstück 31/11 einer Dachdeckerfirma
- im Westen: durch den Friedhof auf dem Flurstück 43/2 und einer Wohnnutzung auf dem Flurstück 55
- im Süden: durch das Flurstück 9/4 mit angrenzender Bahnstrecke
- im Osten: durch die Flurstücke 11/2, 13/2 und 14/2 (Verkehrsfläche) mit angrenzender Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr Mirow

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 13 und 14 der Gemarkung Mirow.

1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl.M-V S.221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) i. V. mit der Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Mirow (Baumschutzsatzung) vom 31.03.2015
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

- Landes-UVP-Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern vom 23. September 2018, (GVOBl. M-V vom 26.10.2018 S. 362) Gl.-Nr.: 2129-8
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Norbert Boerner, Mühlenstraße 34, 17207 Röbel/Müritz vom 17.06.2020.

Auf der Grundlage des Koordinatensystems ETRS und dem Höhensystem DHHN 2016.

1.6 Planungsgrundlagen

1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.6.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)

Laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016 ist Mirow ein Grundzentrum, das als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert sein soll.

Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes, in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte (4.3.2 LEP).

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

- Die Stadt Mirow ist ein Grundzentrum, daher wird das Ziel erfüllt.

(2) 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.

- Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Durch das Planvorhaben findet eine Ergänzung des Versorgungsangebotes, an Waren des gehobenen Bedarfs statt. Somit wird die räumlich strukturelle Angebotssituation

innerhalb des Grundzentrums, als auch des Umlandes wesentlich verbessert. Es wird zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche der Stadt Mirow kommen. Der Versorgungsbereich des Mittelzentrums wird nicht wesentlich überschritten. (siehe Anlage 2 Einzelhandelsgutachten)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Der Standort des Verbrauchermarktes lokalisiert sich auf die Ortseinfahrt aus Richtung Wesenberg und ist somit nicht im direkten Ortszentrum gelegen. Bedingt durch bauliche Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches in der Schloßstraße und Strelitzer Straße der Stadt, ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dort nicht umsetzbar.
- Aus dem in Anlage 2 erstellten Einzelhandelskonzept geht hervor, dass die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt haben.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

- Die zentrenrelevante und die zentralen Versorgungsbereiche sind im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Mirow im Jahr 2021 bestimmt worden.
- Der Standort befindet sich unweit des Zentrums von Mirow und ist in ca. 10 Minuten (weniger als 1km) fußläufig zu erreichen, darüber hinaus befinden sich bereits andere Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Stadtkerns von Mirow, da dieser bereits baulich verdichtet ist.
- Insgesamt ist im Stadtzentrum von Mirow eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale auffällig. Keines davon bietet die benötigten Kapazitäten für das geplante Vorhaben. Bedingt durch die baulichen Strukturen gibt es in der Schloßstraße und Strelitzer Straße darüber hinaus keine Parkmöglichkeiten. Zudem ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 198 die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer sehr gering. Der zentrale Versorgungsbereich von Mirow ist daher als wenig leistungsfähig einzustufen.

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

- Die Stadt Mirow richtet ihre Einzelhandelsentwicklung nach dem neu erstellten Einzelhandelskonzept von 2021.

Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes, in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung (4.2 LEP).

- (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.*
- (2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.*
- (3) In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums.*

Durch das weitere Ziel der Planung, der Festsetzung eines Mischgebietes mit Errichtung eines Mehrfamilienhauses, soll eine Fläche des Innenbereichs geschlossen und darüber hinaus die brachliegende, anthropogen vorbelastete Innenbereichsfläche revitalisiert und durch Mischnutzungen nachgenutzt werden. Der Bedarf beschränkt sich lediglich auf den Eigenbedarf der Gemeinde für die Ansiedlung von Mitarbeiter*innen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes. In Mirow befinden sich derzeit keine weiteren Flächen zur Entwicklung dieser geplanten Wohn- und Mischnutzung.

1.6.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)

Der Bebauungsplan 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und des Landesraumentwicklungsprogrammes und des Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“
Die Stadt Mirow ist in der Gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Grundzentrum eingestuft.

3.2.3 (2) Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Aufgrund der Einstufung als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort ist der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Mirow vereinbar mit den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte.

Darüber hinaus liegt das Grundzentrum Mirow in einem Tourismusschwerpunkt.
Unter dem Themenschwerpunkt 3.1.3 Tourismusräume, wird für diese Bereiche folgendes beschrieben:

(2) Tourismusschwerpunkträume; Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, die vorgesehene Nutzung steht der Entwicklung des Tourismus im Stadtgebiet Mirow nicht entgegen, sondern bindet die touristische Kaufkraft innerhalb des Ortes.

1.6.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mirow verfügt seit dem 23.03.2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Vertreten wird die Stadt Mirow durch das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte mit den Ortsteilen Fleeth, Diemitz Peetsch, Starsow und Granzow. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Somit entsprechen die Darstellungen als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Aus diesem Grund werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

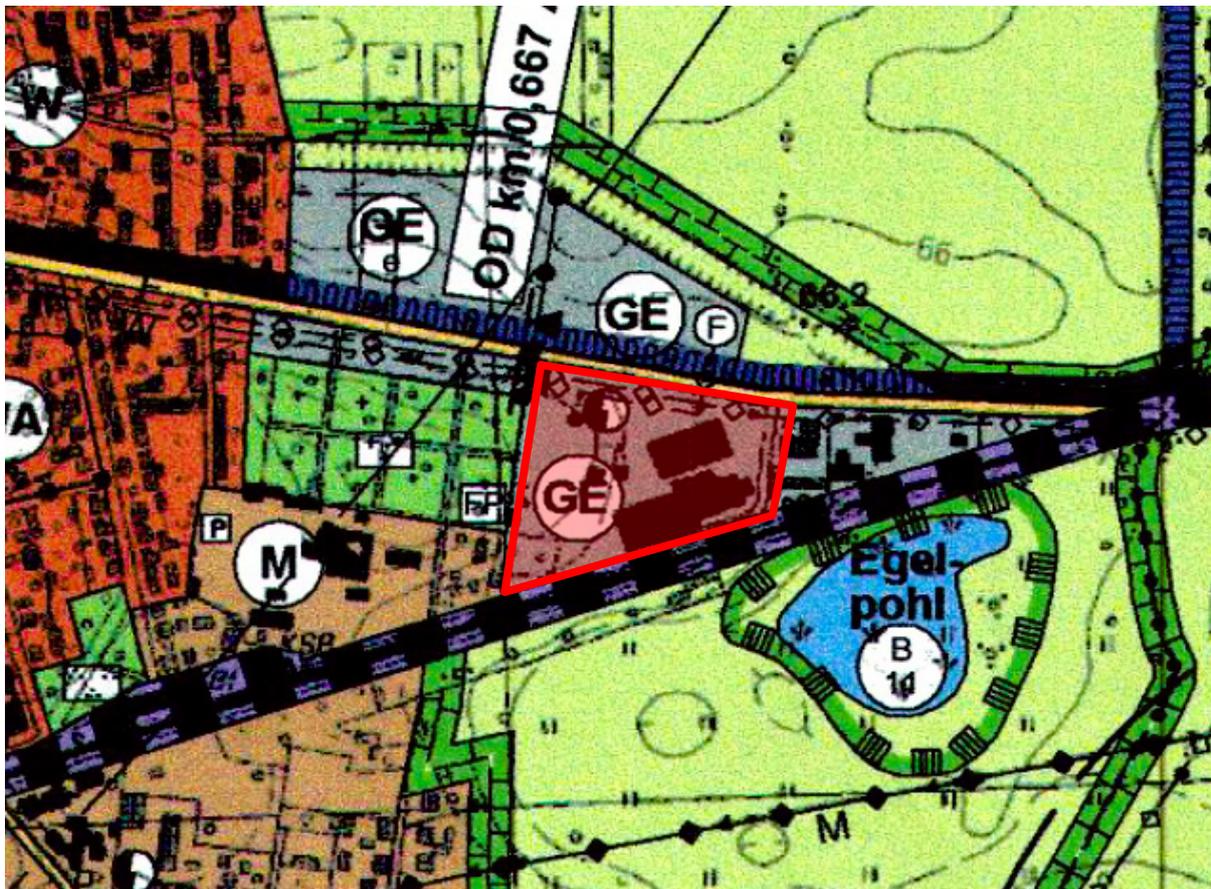


Abbildung 1; Teilausschnitt aus dem FNP

1.7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Mirow

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erarbeitet.

Die Stadt Mirow ist im Zentrale-Orte-System M-V als Grundzentrum eingestuft, somit müssen Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge innerhalb des Ortes und im raumordnerischen Nahbereich sichergestellt werden. Um schädliche Auswirkungen auf das Umland auszuschließen, wurde durch o.g. Firma ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet.

Angebotsstrukturen und Untersuchungsraum

Das Stadtzentrum von Mirow erstreckt sich im Wesentlichen entlang der B198 (Schloßstraße und der Strelitzer Straße) vom Platz an der Straße Schloßinsel im Westen über den Kreuzungsbereich Töpferstraße / Rudolph-Breitscheidt-Straße bis an die Jahnstraße / Neuer Markt im Osten. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, gleichwohl nimmt der Standort mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie eine gewisse Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr. Insgesamt ist im Stadtzentrum von Mirow eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale auffällig, Parkplätze sind kaum vorhanden und aufgrund der B198 ist die Aufenthaltsqualität eher gering. Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich (Stadtzentrum) von Mirow als wenig leistungsfähig einzustufen.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter, ALDI Lebensmitteldiscounter und Getränkehaus Meyer & Simon. Auch eine Tankstelle ist hier ansässig. Der Standort wird von Einheimischen und Touristen stark frequentiert und ist insgesamt als leistungsfähig einzuschätzen.

Des Weiteren befinden sich ca. 300 m südwestlich des Stadtzentrums ein Netto Marken-Discounter, eine Gärtnerei, und ein Unterhaltungselektronik Fachgeschäft, die aufgrund der räumlich-funktionalen Trennung nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Westlich des Mirower Sees ist ein KIK Bekleidungsfachmarkt angesiedelt.

In den peripheren Ortsteilen Mirows sind keine untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Zum weiteren Untersuchungsraum gehören zudem die Gemeinden Rechlin und Wesenberg. In Rechlin befinden sich lediglich 2 Netto Märkte und ein Hobbymarkt. Angeboten werden dort Haushaltswaren, Souvenirs, Angelbedarf, Bootszubehör, Segel- und Outdoorbekleidung, Gummistiefel und Badeschuhe, Schreibwaren und Bastelbedarf, Fahrradzubehör sowie Campingbedarf.

Zusätzlich wurde in Rechlin in diesem Jahr bereits ein Kaufhaus STOLZ an der Straße „Ellernholz“ errichtet. Diese Straße führt zu den touristisch geprägten, nördlichen Ortsteilen von Rechlin. Zudem verfügt dieser nur über eine Verkaufsfläche von 800 m² und ist daher primär auf die Versorgung der Rechliner Touristen ausgerichtet.

In Wesenberg befinden sich am westlichen Ortsausgang in Richtung Mirow, ebenfalls 2 Netto Discounter mit den entsprechenden zentrenrelevanten Randsortimenten. Zudem befindet sich an dem Standort ein Getränkemarkt. Diese Ausstattung macht den Standort bereits zum bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Wesenberg. Innerhalb der Altstadt von Wesenberg befinden sich noch insgesamt 7 Einzelhandelsgeschäfte (Wohnaccessoires, kleines Modegeschäft, Gemischtwarenladen, Fachgeschäft für Elektro-Haushaltsgeräte, ein Fahrradladen, ein Angelgeschäft sowie eine Bäckerei).

Im weiteren Untersuchungsraum der Gemeinden Schwarz und Lärz und die peripheren Ortsteile von Mirow, Rechlin und Wesenberg, befinden sich keine relevanten Einzelhandelsstrukturen.

Ökonomische Wirkungsprognose

Die Ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Kaufhauses STOLZ mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche (Innenbereich) an der Wesenberger Chaussee in Mirow zu messbaren Umsatzverlagerungen führen würde.

Nach gutachterlicher Einschätzung würden die Umsatzverteilungseffekte in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren sowie Spielwaren ein solches Ausmaß annehmen, dass hier negative städtebauliche Folgen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Mirow nicht ausgeschlossen werden können. Um die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen, wird daher für die genannten Warenbereiche eine Verkaufsflächenobergrenze bestimmt.

Verkaufsflächenobergrenze:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Schuhe, Lederwaren: | max. 125 m² Vkfl. |
| 2. Spielwaren: | max. 45 m² Vkfl. |

Für die folgenden Warenbereiche wird ebenfalls eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt, bei denen keine negativen Umverteilungseffekte bzw. negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten sind.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 3. Bekleidung / Wäsche: | max. 900 m² Vkfl. |
| 4. Haushaltswaren,
Glas/Porzellan/Keramik: | max. 225 m² Vkfl. |
| 5. Heimtextilien: | max. 70 m² Vkfl. |
| 6. Drogerie, Parfümerie: | max. 45 m² Vkfl. |

Fazit

Bei Berücksichtigung dieser Verkaufsflächenobergrenzen liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs, sodass eine Gefährdung der Angebotsstrukturen und damit wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr wahrscheinlich sind.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt nur schwach ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Ein Großteil des Vorhabenumsatzes wird außerhalb des Untersuchungsraumes generiert. Dazu gehören auch die Umsätze von aus der Kaufkraft der Touristen, die sonst ihre Einkäufe bspw. bei Tagesausflügen nach Waren oder Neustrelitz usw. decken. Diese Kaufkraft kann künftig in dem Planvorhaben vor Ort gebunden werden. Außerdem würde sich dadurch auch die Angebotssituation der Einheimischen maßgeblich verbessern.

Das Vorhaben wird die Versorgungssituation in Mirow deutlich verbessern und die Einzelhandelslandschaft des Grundzentrums vielfältiger gestalten, wodurch die Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort erhöht und zusätzliche Kaufkraft im Ort gebunden wird.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen, entspricht das Planungsziel des Bebauungsplanes 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“, die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung dem erstellten Verträglichkeitsgutachten der circa.

2 AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESTANDSERFASSUNG / NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

2.1 Nutzung und Bestand

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ist ca. 2,2 ha groß und anthropogen vorbelastet. Diese befindet sich direkt an der östlichen Ortseinfahrt von Mirow, aus Richtung Wesenberg kommend. Es handelt sich um Flächen einer ehemaligen Getreidewirtschaft von der nur noch eine kürzlich sanierte Lagerhalle besteht. Diese Lagerhalle wird immer noch von einer Handwerksfirma als Lagerplatz für Baustoffe und Arbeitsgeräte genutzt. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist zum Großteil mit großen Betonplatten versiegelt. An einigen Stellen wurden diese bereits abgebrochen und abtransportiert. Teilweise sind auch noch Mauerreste der alten Getreidewirtschaft zurück geblieben. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet von Bäumen und Hecken eingefasst, darüber hinaus befinden sich Verbuschungen und einzelne Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches.

Die umgebene Nutzung des Plangebietes besteht aus Flächen für Gemeinbedarf und Wohnnutzungen sowie Gewerbeeinrichtungen.

Im Norden befindet sich die B 198 mit nördlich angrenzender Tankstelle. Die Rettungsstelle des DRK befindet sich nordwestlich, direkt an das Plangebiet angrenzend. Östlich grenzt das Plangebiet an die Flächen der Feuerwehration Mirow und südlich befindet sich die Bahngleisanlage mit dahinter liegender Kfz-Werkstatt. Im Westen grenzen der städtische Friedhof und eine Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes an.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes Mirow. Durch die im Norden angrenzende Bundesstraße B198 führen 2 Ein- bzw. Ausfahrten zum Plangebiet.

Die Stadt Mirow liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B198 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die von der Mecklenburgischen Seenplatte und damit auch touristisch geprägte Stadt ist etwa 60 km von der Kreisstadt Neubrandenburg entfernt und gehört zum Amtsbereich Mecklenburgische Kleinseenplatte. Auch die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 30 min erreichbar.

An der Wesenberger Chaussee verkehren inner- und überörtliche Buslinien mit Haltepunkt am nahe gelegenen Edeka Markt. Fußläufig ist das Gebiet in weniger als 1 km vom Stadtkern, über einen Gehweg entlang der B198, zu erreichen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle A19 (Berlin-Rostock), ist ca. 27 km entfernt. Die vorhandene Bahnstrecke wird derzeit noch von der „Hanseatischen Eisenbahn GmbH“ für die Strecke Mirow - Neustrelitz genutzt.

2.3 Topografie und Baugrund

Das Gelände des Bebauungsplanes 01/20 „Wesenberger Chaussee“ hat ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost um ca. 1,5 m von Höhen um 69,47 m NHN bis auf Höhen von 67,03 m NHN im DHHN 2016 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz).

Es wird davon ausgegangen, dass die im Gebiet anzutreffenden Böden, aufgrund der vorherigen Nutzung einer Getreidewirtschaft, einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Tiefenlage des Grundwassers ist laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zwischen 5 und 10 m unter Flur.

2.4 Stadttechnische Erschließung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Die stadttechnische Erschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Schmutzwasserabfuhr, Trinkwasser- und Stromversorgung sind im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes unterzubringen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über neue Anschlüsse an die, in den öffentlichen Straßenraum zu verlegenden, Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserleitungen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes ist schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. es ist zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Diese sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Elektroenergieversorgung / Wärmeversorgung

Zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich. Diese sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist derzeit nicht gesichert. Diesbezüglich muss im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger eine neue Löschwasserversorgung errichtet werden.

2.5 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten im Laufe der Baumaßnahmen Hinweise auf bekannt werden, muss dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

2.6 Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. § 2 Baumschutzsatzung der Stadt Mirow, **13** gesetzlich geschützte Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen auf einer Höhe von 1,30 m. Diese Bäume werden im Bebauungsplan als Abbruch gekennzeichnet. Diesbezüglich ist vom Verursacher ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde "Mecklenburgische Seenplatte" zu stellen und entsprechender Ersatz zu leisten, wie unter Punkt 2.6.1 beschrieben.

2.6.1 Bestimmung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Stadt Mirow verfügt über eine, seit dem 31.03.2015 rechtskräftige Baumschutzsatzung, in der der Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Mirow festgehalten wurde.

Lt. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Geschützte Gehölze:

(Auszüge aus dieser Satzung sind weiterfolgend in kursiv dargestellt.)

1. *Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimeter über dem Erdboden,*
2. *mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 70 Zentimeter beträgt und mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimeter aufweist*
3. *Sträucher einheimischer Pflanzenarten mit einer Höhe von mindestens 3 Metern,*
4. *Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 Metern und einer Mindestlänge von 10 Metern mit Ausnahme von Feldhecken, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V bereits als Biotope geschützt sind,*
5. *In öffentlichen Park- und Grünanlagen gepflanzte oder gepflegte Gehölze, unabhängig von ihrer Größe.*

Gemäß dieser Satzung befinden sich innerhalb des Plangebietes **13** gesetzlich geschützte Bäume, welche im Zuge des Bauvorhabens abgebrochen werden sollen. Weitere 7 nach Satzung geschützte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 10 der Baumschutzsatzung der Stadt Mirow, ist bei der Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen der Stammumfang und die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

(3) Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang (in 1,30 m Höhe gemessen) dem Vitalzustand und der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktion des geschützten Baumes. Hierbei gelten folgende Richtwerte:

Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf
50 bis 150 cm	1 : 1
150 bis 250 cm	1 : 2
Über 250 cm	1 : 3

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf.

	Bäume im Plangebiet	Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf	Ersatzpflanzungen
	12	50 bis 150 cm	1 : 1	12
	1	150 bis 250 cm	1 : 2	2
	0	über 250 cm	1 : 3	0
Gesamt	13			14

- (5) Die Neupflanzung soll spätestens 1 Jahr nach Fällung des Beantragten Baumes erfolgen.
 (8) Die Verpflichtung zur Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.
 (10) Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.
 (11) Ist die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung auf dem Grundstück des Antragstellers aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, ist die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück eines Dritten innerhalb des Stadtgebietes zulässig, soweit dieser Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist und er der Ausgleichs- und Ersatzpflanzung zugestimmt hat.

Bei Abbruch von **13** geschützten Bäumen innerhalb des Planungsgebietes sind zur Begrünung und zur Verbesserung des Plangebietes mindestens **14** einheimische und standortgerechte Laubbäume aus Baumschulen mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,00 m) zu verwenden.

Der Ausgleich hat innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.

3 INHALT DER PLANUNG

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Innenverkaufsfläche von 1.600 m² und einer Außenverkaufsfläche von 200 m² für Waren des gehobenen Bedarfs, auf einer teils ehemals gewerblich genutzten Fläche. Die Errichtung dient der Verbesserung der Qualität der Nahversorgung mit einem solchen Warenangebot innerhalb des Ortes und des Einzugsbereiches.

Zudem sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen werden. Zum einen um auf den rückwärtigen Flächen in Richtung Bahngleise, Wohnraum für die künftigen Mitarbeiter des Einzelhandelmarktes zu schaffen, welche direkt an eine angrenzende bestehende Wohnnutzung anknüpft. Zum anderen soll eine Entwicklungsfläche für weitere nicht störende gewerbliche Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus soll die bestehende Lagerhalle im Nordosten des Geltungsbereiches, innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes, planungsrechtlich gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung ist über 2, an der Bundesstraße vorhandene, Ein- und Ausfahrten gesichert.

Um Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes zu vermeiden, werden Nutzungsbeschränkungen festgelegt, welche die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung voneinander trennen soll.

3.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet. In Anpassung an die Nutzungen werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung getroffen.

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel:

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO_{EH}) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet Einzelhandel sind Gebäude und Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² im Innenbereich und max. 200 m² im Außenbereich zulässig.

Die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes dient der Verbesserung der Versorgungssituation und der Erhöhung der Vielfältigkeit der Einzelhandelssituation des Grundzentrums Mirow und dessen Verflechtungsbereiches. Um negative Umverteilungseffekte bzw. negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, werden Verkaufsflächenobergrenzen für bestimmte Warengruppen festgesetzt.

Verkaufsflächenobergrenzen:

1. Bekleidung / Wäsche:	max. 900 m ²
2. Schuhe und Lederwaren:	max. 125 m ²
3. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik:	max. 225 m ²
4. Heimtextilien:	max. 70 m ²
5. Spielwaren:	max. 45 m ²
6. Drogerie, Parfümerie:	max. 45 m ²

Zur funktionellen Ergänzung und zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes sind auch Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von maximal 50 m² außerhalb der festgesetzten Verkaufsflächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind, zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes, die für die Nutzung notwendigen Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig.

Mischgebiet:

Zusätzlich wird im Süden des Plangebietes ein Mischgebiet entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen innerhalb des Mischgebietes werden in zwei Bereiche geteilt, diese werden durch eine Nutzungsbegrenzungslinie im Plan gekennzeichnet. Dem westlichen Teil des Mischgebietes (MI1) wird ausschließlich die Wohnnutzung zugeordnet.

Zulässig sind hier:

1. Wohngebäude

Dem östlich gelegenen Teilgebiet des Mischgebietes (MI2) werden die gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Zulässig sind hier:

2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

6. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Diese Nutzungen sind dem Charakter des Gebietes nicht dienlich, sie können in anderen Gebieten der Stadt errichtet werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung, im Osten des Geltungsbereiches, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen eines Gewerbegebietes, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1. Lagerplätze im Außenbereich,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten

Da alle diese Nutzungen ein hohes Störpotenzial auf benachbarte Nutzungen, insbesondere auf Wohnen aufweisen, wie z.B. ein starkes Aufkommen von Besucherverkehr oder Lärm-schwellenüberschreitungen sind diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Sie können an anderen geeigneten Teilen des Stadtgebietes errichtet werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines **Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel** wird zur optimalen Ausnutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Damit stimmt die Grundflächenzahl dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert der Obergrenze überein, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche im Sondergebiet zu ermöglichen. Zum anderen ist eine hohe Grundflächenzahl erforderlich, da das geplante Kaufhaus typischerweise nicht als mehrgeschossiges Gebäude konzipiert wird und infolge dessen, die gesamte Verkaufsfläche erdgeschossig realisierbar sein muss.

Für das **Mischgebiet** wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auch diese stimmt mit dem Orientierungswert der Obergrenze der Grundflächenzahl eines Mischgebietes nach § 17 BauNVO überein.

Die Grundflächenzahl für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** wird auf 0,8 festgesetzt, der dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO eines Gewerbegebietes entspricht.

Die Größe der Grundflächenzahl kann bei allen Nutzungsarten um 50 %, allerdings nur auf maximal 0,8 für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erweitert werden. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).

Eine Geschossflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich nicht festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird das Maß der Nutzung über die maximale Höhe baulicher Anlagen zum Bezugspunkt bestimmt.

Der Bezugspunkt ist der zugrunde gelegte Lage- und Höhenplan, mit Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16), des Vermessungsbüros N. Boerner als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel** wird lediglich durch eine maximale Firsthöhe von 12 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 16 bestimmt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Gebäudehöhe, die den Anforderungen zeitgemäßer Kaufhäuser entspricht, verhindert aber zugleich, dass das Ortsbild bzw. die Ortseinfahrt zu stark beeinträchtigt wird.

Innerhalb des gesamten **Mischgebietes (MI)** wird keine Zahl der Vollgeschosse festgelegt um bei Ansiedlung von gewerblichen Anlagen auch eine Eingeschossigkeit zu berücksichtigen. Die Vorgabe der maximalen Höhe der Gebäude von 10 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 ist ausreichend um die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle zu regeln. Zum einen wird dies festgelegt um die Höhe des Bestandsgebäudes innerhalb des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zu überschreiten.

Um sich dem Bestandsgebäude anzupassen, sind innerhalb des **eingeschränkten Gewerbegebietes** ebenfalls Gebäudehöhen bis zu 10 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 16 zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im **gesamten Plangebiet** die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch untergeordnete Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be-

und Entlüftungsanlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge und Blitzableiter, um max. 1,00 m überschritten werden.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch 2 Baufelder mit Baugrenzen bestimmt. Das nördliche Baufeld orientiert sich zum einen am Gebäudebestand und berücksichtigt zum anderen die Größe des großflächigen Einzelhandels.

Südlich des Plangebietes wurde innerhalb des Mischgebietes ebenfalls ein großzügiges Baufeld festgesetzt, um der geplanten Wohnnutzung und künftigen gewerblichen Einrichtung genügend Raum zur Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Das südliche Baufeld des Mischgebietes, hat einen Abstand von 11,50 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze, um 2 gesetzlich geschützten Bäumen (Birke und Ahorn), welche potenzielle Lebensräume für Brutvögel darstellen können, Raum zur Entwicklung einzuräumen. Hier wurden 2 m Abstand zur Krone der zu erhaltenen Bäume eingeplant. Zudem hält dieses Baufeld, an der Stelle die der Wohnnutzung zugeordnet ist, einen Abstand von ca. 31 m zum Baufeld des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandels ein. Zum einen wird der Abstand der schutzbedürftigen Nutzungsform des Wohnens, zu möglichen Lärmimmissionen des Sonstigen Sondergebietes vergrößert und darüber hinaus bietet die Fläche Raum für Stellplätze der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes.

Alle Baufelder richten sich nach den in § 6 Abs. 5 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vorgegebenen Mindestabstandsflächen von 3 m.

Die Errichtung des großflächigen Einzelhandels, in der notwendigen marktüblichen Größe, ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, für das **Sonstige Sondergebiet** möglich, da diese eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt.

Der Standort des Gebäudes wird durch ein ausreichend großes Baufeld festgelegt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können die befahrbaren Flächen, Stellplätze, Ladezonen und Nebenanlagen errichtet werden.

Für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** wird ebenfalls eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, da das Bestandgebäude bereits eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist.

Für das gesamte **Mischgebiet** gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise, um eine lockere Bebauung innerhalb des großzügig angelegten Baufeldes zu erzeugen.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes, erfolgt im nördlichen Bereich des **sonstigen Sondergebiets** die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Stellplätze. Dadurch wird gewährleistet, dass die Stellplätze möglichst nahe an der Hauptverkehrsstraße (B198) angeordnet werden, um die Fahrbewegungen und die damit verbundenen Emissionen innerhalb des Sondergebietes möglichst gering zu halten. Dies schließt nicht aus, dass auch innerhalb des Baufeldes, wenn notwendig, Stellplätze errichtet werden können.

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der übrige ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität, die üblicherweise durch die umgebende Bebauung bestimmt wird, werden nur örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, in Bezug auf Werbeanlagen, erlassen.

Die Stadt Mirow verfügt über eine, seit dem 28.03.2006 rechtskräftige Werbesatzung. Auf Grundlage dieser, werden die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen festgesetzt. Die genauen Festsetzungen lauten wie folgt:

Örtliche Bauvorschrift der Stadt Mirow über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung)

Gestaltungsvorschriften

§ 2 Werbeanlagen an Gebäuden

- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses anzubringen.
- (2) Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt insbesondere für Erker, Ornamente, Inschriften, Pfeiler oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel Traufe, Türen und Fenster.
- (3) Maßbeschränkung für Werbeanlagen:
 1. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,50 m nicht überschreiten. Die Auskragung vor der Fassadenoberfläche darf höchstens 0,90 m betragen. Die Auskragung muss einen Abstand von mindestens 0,90 m zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante einhalten.
 2. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen in der Summe der Breite 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Werbeanlage zur Grenze des Fassadenabschnittes oder Gebäudekante muss mindestens 0,5 m betragen.
- (4) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.
- (5) Auf Jalousien und Rollläden dürfen Werbeanlagen nicht aufgebracht werden.

§ 3 Freistehende Werbeanlagen in bebauten Ortsteilen auf Privatgrundstücken

- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort im Bereich der "privaten Grundstücke" zulässig.
- (7) Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- (8) Freistehende Werbeanlagen dürfen Ausblicke auf begrünte Flächen oder architektonisch gestaltete Bereiche nicht verdecken.
- (9) Freistehende Werbeanlagen und feststehende Konstruktionen der Außenwerbung dürfen eine Höhe von 2,20 m und Länge von 2,00 m nicht überschreiten.
- (10) Freistehende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.

3.6 Verkehrsflächen

Die westlich gelegene Ein- bzw. Ausfahrt ist dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Diese ist die Erschließung des künftigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer direkten Anbindung an die Stellplätze. Der Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt erfolgt ebenfalls über diese Einfahrt und über die Flächen des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel.

Die östlich gelegene Auffahrt der Bundesstraße ist die bereits vorhandene Zufahrtsstraße der Feuerwehr, diese befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und ermöglicht die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes. Von dort aus führt eine Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Westen und erschließt somit das Mischgebiet.

Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und soll nur vom Quell- und Zielverkehr genutzt werden.

Aufgrund der umgebenen Nutzung als Mischgebiet, wird die Gesamtbreite der Verkehrsfläche mit 7,80 m bestimmt, um die Begegnung von LKW-Verkehr zuzulassen und darüber hinaus, zum Schutz der Fußgänger, einen Raum für einen 1,80 m breiten einseitigen Fußweg zur Verfügung zu stellen.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Zum einen wird ein 14 m breiter Streifen parallel zu den Bahngleisen für diese Nutzung festgesetzt und zum anderen die Flurstücke 57 und 58/2 der Flur 14, Gemarkung Mirow. Diese werden zu Kompensationsflächen für die streng geschützte FFH-Anh. IV-Art Zauneidechse *Lacerta agilis* entwickelt.

Die westlich gelegene Fläche wird zwischen Oktober und März als Sommer- und Winterlebensraum für Zauneidechsen hergerichtet. Die in angrenzenden Flächen überwinterten Tiere werden nach der Winterruhe abgefangen und in die fertiggestellte Kompensationsfläche umgesiedelt. Anschließend wird eine zweite Kompensationsfläche hergerichtet, die der Wiederbesiedelung durch Zauneidechsen zur Verfügung gestellt wird. Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

4.1 Lärmimmissionen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den, dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund von mehreren Lärmemittenten wurde für den Bebauungsplan Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ein Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin erstellt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung war das Ziel, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfes aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen. Das Gutachten wird als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Aufgrund der Zieländerung des Bebauungsplanes im laufenden Verfahren sind Baufelder und die Art der Nutzung abweichend. Dennoch sind die Schalltechnischen Untersuchungen auf die derzeitige Zielstellung anwendbar. Die Immissionen der unterschiedlichen Nutzungstypen (sonstiges Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, als Mischgebiet eingestuft.

Anlagenlärmwirkungen nach TA Lärm

Im Tageszeitbereich wird der Richtwert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) flächendeckend eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Eine Betrachtung des Nachtzeitbereichs ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich die Betriebszeiten der Kfz-Werkstatt und der Tankstelle auf den Tageszeitbereich beschränken. Für die Feuerwehr und die Rettungswache sind ebenfalls nur die Regelbetriebszeiten im Tageszeitbereich maßgeblich, da der Notfallbetrieb gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm von einer Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ausgeschlossen ist.

Aufgrund der Nutzung eines sonstigen Sondergebietes mit großflächigen Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebietes, kann dieses negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung innerhalb des angrenzenden Mischgebietes haben.

Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Lärmimmissionen, welche von der Nutzung des sonstigen Sondergebietes ausgehen können, auf die Immissionsrichtwerte (nach TA Lärm) eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts reduziert werden müssen.

Verkehrslärmwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im nördlichen Bereich des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes, entlang der Wesenberger Chaussee, leicht überschritten. Da entlang der Wesenberger Chaussee keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen, sind die Nutzungsarten mit dem vorherrschenden Lärmpegel vereinbar. (siehe Abbildung 2 und 3)

Die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unterschritten.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) werden die Lärmpegelwerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts komplett eingehalten.

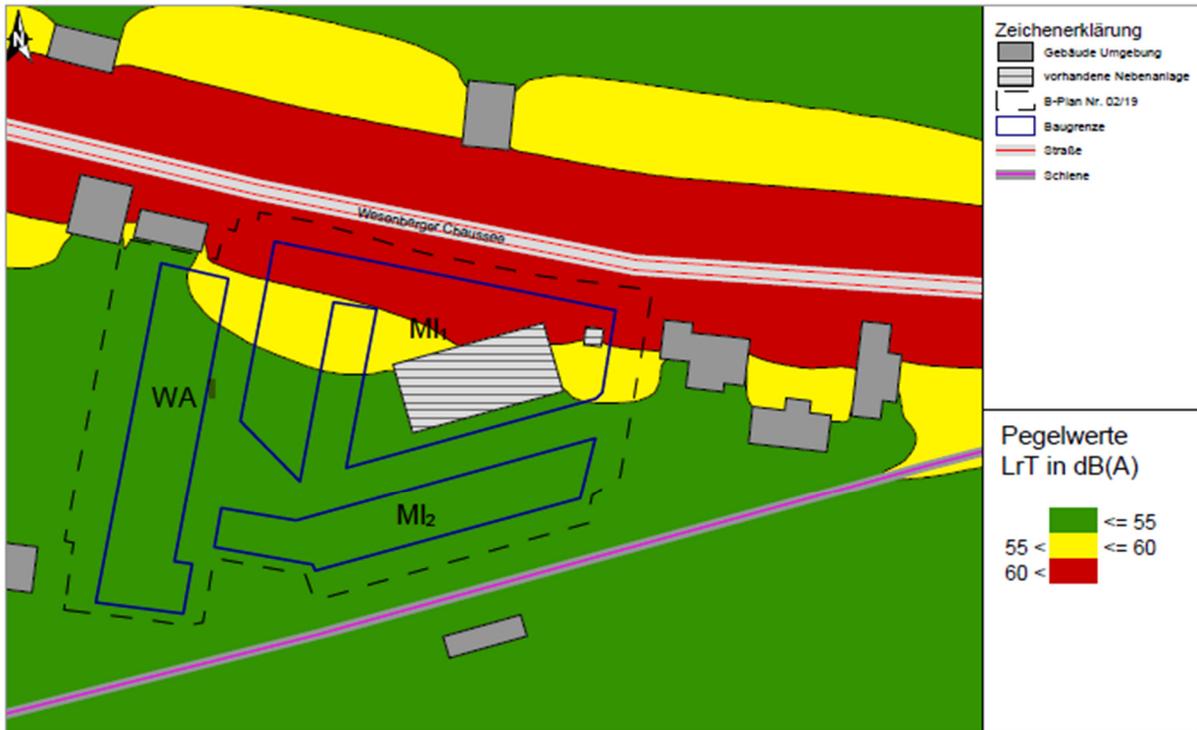


Abbildung 2; Isophonenkarte in 5 m über Gelände, tags 06:00 bis 22:00 (Schallschutzgutachten Hoffmann Leichter 2020)

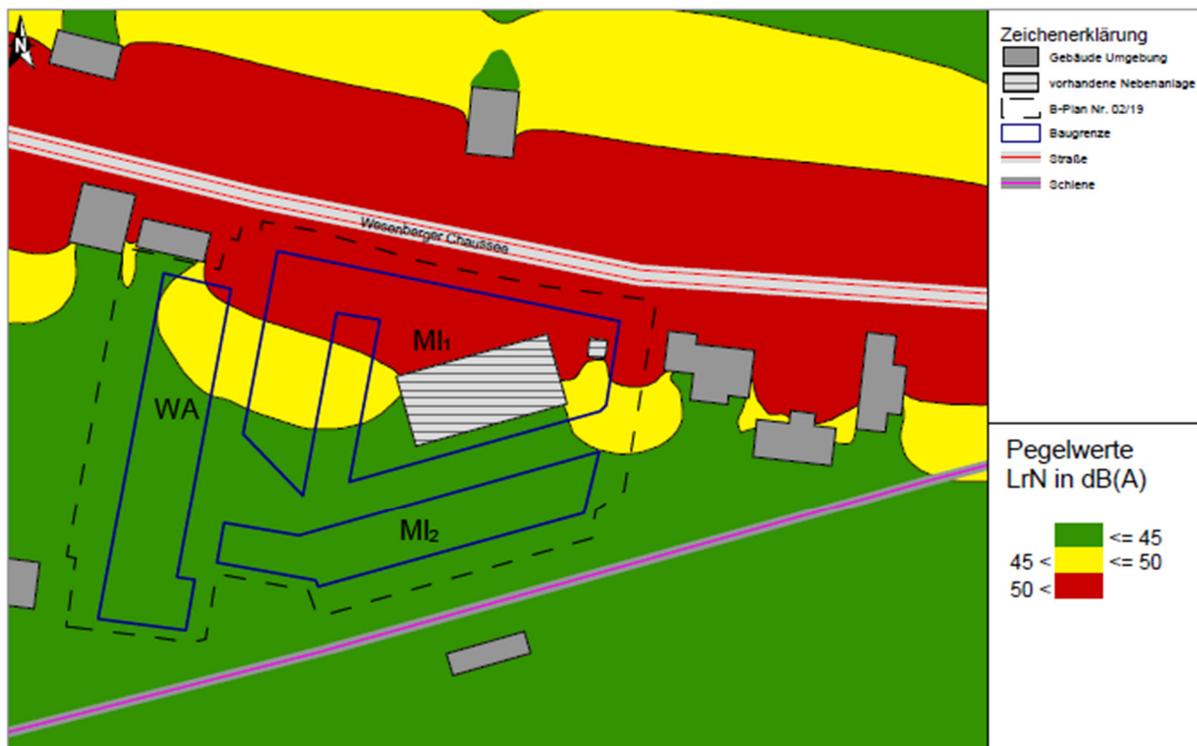


Abbildung 3; Isophonenkarte in 5 m über Gelände, nachts 22:00 bis 06:00 Uhr (Schallschutzgutachten Hoffmann Leichter 2020)

4.2 Geruchsimmission

In einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet befindet sich die Biogasanlage Mirow. Im Laufe des Verfahrens wurde geprüft ob eine Geruchsbelästigung von diesem Emittenten ausgeht. Hierzu dienten die Erkenntnisse aus den „Hinweise zur Genehmigung und Überwachung von Biogasanlagen in Mecklenburg-Vorpommern, Anforderungen zur Vermeidung und Verminderung von Gerüchen, Lärm und sonstigen Emissionen, Vorsorge vor sonstigen Gefahren und Zuständigkeiten“ durch den Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30.09.2009, zuletzt geändert am 20.12.2013. Unter dem Punkt 4.1 (2) wird dort beschrieben, dass bei einer Feuerungswärmeleistung einer Biogasanlage von 1 bis 2 Megawatt der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung Dritter, im Sinne der TA Luft, außerhalb von Industriegebieten, mindestens 150 Meter betragen muss.

Die 2 Bioheizkraftwerke der Biogasanlage Mirow haben, nach Angaben der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2010 „Biogasanlage Mirow“ lt. Punkt 3 eine elektrische Leistung von 835 kW und 255 kW. Welche zusammen eine Leistung von 1,9 Megawatt haben. Somit ist der Abstand der geplanten Entwicklung des Mischgebietes für den Bebauungsplan Nr. 01/20 „Am der Wesenberger Chaussee“ eingehalten, da sich dieser oberhalb des zulässigen Mindestabstandes befindet. Zum derzeitigen Stand muss daraus folgend kein Luft- bzw. Geruchsgutachten erstellt werden. Dieses Rechercheergebnis ist im Laufe des Verfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ umfasst eine Fläche von ca. 22.467 m² und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gesamtes Plangebiet	Bestand	B-Plan 01/2020
Gewerbegebiet	22.467 m ²	-
Eingeschränktes Gewerbegebiet	-	4.267 m ²
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	-	8.600 m ²
Mischgebiet	-	7.955 m ²
Verkehrsfläche	-	1.645 m ²
Gesamt	22.467 m²	22.467 m²

6 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG

Bodenschutz / Altlasten:

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

Wenn weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen sollten bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die nach § 7 Bundes-

Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I.S. 1554) zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen. Darüber hinaus ist das Umweltamt Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz:

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

Bei Einbau einer Wärmepumpe gilt: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Für Bohrungen, für das Einrichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -Kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu ist ein Antrag an die untere Wasserbehörde zu stellen.

Kampfmittelbelastung:

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Gesetzlich geschützte Bäume

Die im Plangebiet befindlichen gesetzlich geschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen.

Alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Arbeiten haben im Bereich des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m nach allen Seiten) bzw. im Bereich der geringsten Beeinträchtigung für Bäume zu erfolgen.

Die DIN 18920 ist bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten.

Bäume sind entsprechend durch Einzäunung bzw. Stammschutz (Bohlenummantelung) vor mechanischer Beschädigung durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge zu sichern.

Die nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume sind zu unterlassen: Bodenauf- und -abträge, Aufgrabungen, Bodenverdichtungen, (auch zeitweise) Lagerung von Erdaushub und Materialien, Parken von Fahrzeugen und Abstellen von Baumaschinen, Einträge von Schadstoffen sowie sämtliche Maßnahmen der Baustelleneinrichtung.

Wird bei den Bauarbeiten im oberirdischen Bauraum auf Astbereiche der Baumkronen getroffen, sind Verletzungen an Ästen grundsätzlich sofort fachgerecht zu versorgen. Jegliches Abbrechen und Abreißen von Ästen gilt es zu vermeiden. Die für die Herstellung der Baufreiheit ggf. notwendigen Schnittmaßnahmen im Fein- und Astbereich sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und fachgerecht auszuführen. Die Bestimmungen der aktuellen ZTV-Baumpflege (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind zu einzuhalten.

Bei frei gelegten Wurzeln sind Zeiten, in denen die Wurzeln nicht von dem räumlichen Substrat umgeben sind, so kurz wie möglich zu halten. Die Wurzeln sind während dieser Zeit gegen Austrocknung zu schützen. Verletzte Wurzeln sind zur Förderung der Kallusbildung nachzuschneiden (Durchtrennen von Abrissen, bei Rindenschürfung ggf. Kappung)

Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde "Mecklenburgische Seenplatte" zu stellen.

7 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB)

7.1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 der Stadt Mirow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt, der Vertragsbestandteil ist. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9/1, 9/3, 11/1, 12, 13/1, 14/1, 31/8, 43/1, 44/1, 44/2 und 58/1 der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ist, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Zur Ansiedlung von Mitarbeitern soll, südlich des Einzelhandelsbetriebes, ein Mehrfamilienhaus und Erweiterungsflächen für künftige Gewerbeanlagen innerhalb eines Mischgebietes nach §

6 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Bestandsgebäude, der sich noch in Nutzung befindenden Lagerhalle, soll erhalten bleiben und sich innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO einfügen und planungsrechtlich gesichert werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange und die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sicherzustellen, wurde ein der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Form einer Potenzialanalyse erstellt. Durch diesen soll festgestellt werden, ob streng und besonders geschützte Arten der Flora und Fauna durch das Vorhaben (potenziell) betroffen sind und ob ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zu der geplanten Baumaßnahme „An der Wesenberger Chaussee“ bildet somit die Grundlage für die behördliche Prüfung und die naturschutzfachliche Genehmigung.

7.2 Grundlagen und Methodik

7.2.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage zur Bewertung des Konfliktpotenzials, der oben beschriebenen Baumaßnahme, bildet zum einen das BNatSchG sowie ergänzend die Maßgabe des Artenschutzes auf Landesebene, beschrieben im Naturschutzgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV).

7.2.1.1 Definition planungsrelevanter Arten

Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- „Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind“ (BNatSchG)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie)
- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
(Hierzu zählen alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten!)
- Tier- und Pflanzenarten, welche in der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG verzeichnet wurden.

Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG – Verordnung 338/97 (EG – Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie)
- besonders geschützte Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten besonders geschützte und gleichzeitig gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Arten. Fledermäuse fallen unter das besondere nationale und europäische Artenschutzrecht.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Hierbei handelt es sich um alle Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Alle einheimischen Amphibienarten stehen seit 1980 in Deutschland nach BNatSchG unter Artenschutz, selbst wenn sie in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Einige Arten zählen laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten (BUND).

7.2.1.2 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

7.2.1.3 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

- Nr.1. wildlebenden Tiere 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 stören,*
- Nr.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, 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,*
- Nr.3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*
- Nr.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*

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. 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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

7.2.1.4 Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG)

Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

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 zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und 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 2009/147/EG sind zu beachten.

7.2.1.5 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

7.2.1.6 Methodik des Artenschutzfachbeitrages

Die angewandte Methodik lehnt sich im Wesentlichen an die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) an.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Stadt bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen.

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse*. Dabei werden die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt. Weiterführend wird anschließend im Rahmen einer *Konfliktanalyse* geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Hierbei werden u.a. bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren in Augenschein genommen. Abschließend werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft (*Prüfung der Ausnahmetatbestände*) und ggf. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen.

7.2.2 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vor-Ort-Begehung am 02.06.2021, Sichtung des Gebietes und der vorhandenen Habitate
- Messtischblattanalyse bezogen auf den MTBQ 2742 mit dem Atlas Deutscher Brutvogelarten überprüft
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

7.3 Relevanzprüfung und Potenzialanalyse

7.3.1 Datenerhebung

Der Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potenzialanalyse fand innerhalb der Hauptaktiva der planungsrelevanten Arten statt. Um eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Gebietsbegehung eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

So wurde auch das potenzielle Vorkommen nicht verzeichneter/ kartierter Arten auf Grund von vorherrschenden Habitaten und vorhandenen Strukturen (Lebensraumrequisiten) miteinbezogen. Ein Augenmerk lag dabei u.a. auf die folgenden bedeutsamen Gegebenheiten:

- Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Augenscheinlich auffällige Habitatbäume (Altbaumbestand, Höhlenbäume)
- Vorhandensein von Besonderheiten an dem Rückbauobjekt
- Vorhandensein von Eiablage- und Sonnenplätzen sowie Versteckmöglichkeiten
- Vorhandensein linearer Grenzstrukturen (Waldrandbereiche, Säume)

- Vorhandensein von u.a. Altholzinseln, Totholz, Reisighaufen, Steinriegel, Hecken, Böschungsstrukturen, Ruderalfluren mit Hochgräsern (abgetrocknete Vegetation)
- Vorhandensein von potentiellen Leitstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Laichgewässern und sonstiger Gewässerstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Aufenthaltsgewässern
- Wasserführung von Gewässern

Die Gebietsbegehung erfolgte innerhalb der Hauptaktiva relevanter Arten am 08.06.2020 entlang und innerhalb des unmittelbaren Vorhabenbereich, der BE-Flächen und Zuwegungen.

7.3.2 Bestandserfassung und Relevanzprüfung

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt. (Relevanzprüfung)

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	ja
Falter	<i>Lycena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein**
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein**
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein**

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	ja
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	Ja
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	ja
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	Ja
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Wald/ Kulturlandschaft	nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	Ja
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet (BfN)

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant. Die Betroffenheit der gelisteten Fledermausarten wurden u.a. mit Hilfe des FFH-Handbuchs des BfN und unter Zuhilfenahme von umweltplanerischen Erfahrungswerten bestimmt. Aufgrund der Lebensraumsansprüche können innerhalb des Plangebietes das Vorkommen verschiedener, jagender Fledermausarten und Europäische Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

7.3.3 Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse

7.3.3.1 Fledermäuse

Für die Datenerhebung sowie Analyse zum Vorkommen von Fledermäusen wurden im Vorfeld, u.a. zur Grundlagenermittlung, Luftbildanalysen des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

Die Untersuchungsfläche ist dabei auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs begrenzt worden. Die Eingrenzung erfolgte auf Basis des Eingriff-Umfangs in Bezug auf das B-Plangebiet. Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumanspruch von durchschnittlich 3-8 km im Umkreis ihres Quartieres besitzen, kann bereits in Vorfeld angenommen werden, dass den Fledermäusen genug Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf die Baumaßnahme zur Verfügung stehen.

Bei der Vor-Ort-Begehung erfolgten daher eine Begutachtung der potenziellen Jagdhabitats sowie eine selektive Betrachtung angrenzender Baum- und Gehölzbestände auf das Vorhandensein potenzieller Fledermausquartiere. Potenzielle Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden.

7.3.3.2 Sonstige Säugetiere

Weiterhin wurde während der Begehungen und Kartierungen auf weitere planungsrelevante Säugetierarten geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren.

7.3.3.3 Avifauna

Zur Einschätzung der potentiell vorkommenden Brutvogelarten erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 02.06.2021 eine Untersuchung auf Strukturen und Lebensraumrequisiten, die den potenziellen Präferenzen der Artengruppe Avifauna unterliegen. Die Nachweisführung erfolgte mittels Sichtbeobachtung mit Hilfe des Feldstechers und Verhören. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen und Rast- und Wintervogel-Vorkommen im Gebiet ausgewertet. Die Untersuchung erfolgte innerhalb der Brutzeit und verstärkten Aktiva europäischer Vogelarten. Potenziell betroffene Brutstätten konnten nicht nachgewiesen werden.

7.3.3.4 Amphibien

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder temporären Gewässern (Stillgewässer und kleinen Bächen) innerhalb des Eingriffsbereichs ist die Betroffenheit dieser Arten sicher auszuschließen und wurde im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht weitergehend untersucht.

7.3.3.5 Reptilien

Es wurde im Rahmen zweier Ortsbegehungen am 08.06.2020 und 02.06.2021 auch auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet die der potentiellen Präferenz der Artengruppe Reptilien unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des UG mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung durch eventuelle Gehölzbestände sowie auf

Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhaufen geachtet. Das Gebiet wurde langsam abgeschritten. Als Ergebnis der Untersuchung konnte bei jedem Termin ein Männchen der Zauneidechse fotodokumentarisch im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

7.4 Konfliktanalyse

7.4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich unter Beachtung der Angaben aus der Baubeschreibung nachfolgend dargelegte potenzielle negative Wirkfaktoren.

7.4.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich u. a. durch die temporäre bauzeitlich bedingte Flächeninanspruchnahme definieren. Darunter fallen die Baustelleneinrichtungsflächen, die Baustellenzufahrt, Bau- und Arbeitsbereiche sowie Lagerplätze. Hier können durch die auszuführenden Arbeiten sowie im Zuge der Vorarbeiten (Baufeldfreimachung) unter Umständen bedeutende Strukturen und Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten kurz- und mittelfristig beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Die Beeinträchtigungen sind durch die unten ausgewiesenen Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Kollisions-/ Tötungsgefahr

Es besteht die Gefahr der Kollision von Tieren mit Baufahrzeugen im Bereich von Lebensstätten. Auf Grund der Lage wird diese jedoch als gering eingestuft. Die Kollisions- und Tötungsgefahr bezieht sich in diesem Fall lediglich auf die Zuwegung und das Baufeld. Die Auslösung eines Verbotstatbestandes lässt sich durch die unten ausgeschriebenen Maßnahmen vermeiden.

Barrierewirkung/ Zerschneidung

Baubedingte bzw. bauzeitliche Barrierewirkungen oder Zerschneidungen von Lebensstätten/ Biotopverbunde und Wanderouten die zur genetischen Verarmung oder der Behinderung der Ausbreitung von Arten führen, sind aufgrund der zeitlichen sowie lokalen Begrenzung der geplanten Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Durch die Bauausführung kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Eine erhöhte Störungsempfindlichkeit ist neben einigen Großvogelarten auch bei Fledermausarten anzunehmen. Da die Arbeiten vorwiegend tagsüber stattfinden sollen und im Bestand schon eine dauerhafte Lärmbelastung durch die Bundesstraße vorhanden ist, ist die Betroffenheit bei Fledermäusen und Avifauna durch Lärmimmissionen als nahezu ausgeschlossen anzunehmen.

Optische Störungen

Die Lage der Baumaßnahme befindet sich in einer agrarisch geprägten Kulturlandschaft. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse der Mecklenburgischen Kleinseenbahn und die durch das UG führende Bundesstraße sind als Störungsfaktoren im Bestand anzusehen.

Trotz dessen sind mit der geplanten Bautätigkeit der Einsatz von Maschinenteknik und Geräten sowie die kurzzeitig erhöhte anthropogene Präsenz im Untersuchungsgebiet verbunden, die durchaus als optische Störreize auf Arten wirken können. Dies kann zur temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars führen, welche sich nach Abschluss der geplanten Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann.

7.4.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Entfällt.

7.4.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Entfällt.

7.4.1.4 Zusammenfassung Wirkfaktoren

Tab. 02: Zusammenfassung Wirkfaktoren

	Wirkfaktoren	Wirkintensität	Betroffene Artengruppen
Baubedingte Wirkfaktoren	Flächeninanspruchnahme	<i>mittel</i>	Reptilien
	Kollisions-/ Tötungsgefahr	<i>gering</i>	Reptilien, Avifauna, Fledermäuse
	Barrierewirkung/ Zerschneidung	<i>ausgeschlossen</i>	/
	Lärmimmissionen	<i>gering</i>	Avifauna
	Optische Störungen	<i>gering</i>	Fledermäuse, Avifauna
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Entfällt.		
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Entfällt.		
* <i>Wirkintensität: hoch / mittel / gering</i>			

7.4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen

7.4.2.1 Säugetiere

Fledermäuse

Insofern das gesetzlich zulässige Zeitintervall gem. § 39 BNatSchG für die Baumaßnahme inkl. Baufeldfreimachung eingehalten wird, kann das Eintreten des Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG weitestgehend vermieden werden. Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeugen zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und De-zimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten.

Säugetiere (Sonstige)

(Fischotter ergänzen, aufgrund Wanderungsaktivitäten)

Fischotter:

Fischotter sind in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche, störungsarme Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen.

Im Rahmen des AFB für das Vorhaben B 198 Ortsumgehung Mirow Westabschnitt wurden durch Erfassungen Nachweise für Fischotter am Mirower Kanal sowie am Graben L 03 erbracht (BEHL 2012, PLAN AKZENT Rostock 2018). Im Umkreis des Vorhabens „Wesenberger Chaussee“ befinden sich zwar mit dem Egelpohl und dem Graben Z 036 ebenfalls Oberflächengewässer. Die Ausstattung und Ausdehnung des Gewässersystems im Umkreis des Vorhabens bieten jedoch nicht die Habitatvernetzung und Großräumigkeit wie im weiter östlich gelegenen Verbreitungsschwerpunkt Mirower Kanal mit anschließendem Grabensystem. Im Untersuchungsraum befinden sich keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Aufzuchtstätten. Die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässerbiotope als unwahrscheinlich zu bewerten.

Eine essenzielle Funktion der Untersuchungsfläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben kommt es daher zu keiner Zerschneidung von Migrationskorridoren. Die Art ist überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv, es kann daher eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Lichtemissionen unterstellt werden. Fischotter werden daher Straßen und Siedlungsbereiche eher meiden. Eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle hat höchstens eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge. Die Vermeidungsmaßnahme Bauzeitregelung zum Schutz der Fledermäuse verhindert ebenfalls Störungen potenziell wandernder Fischotter. Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

7.4.2.2 Avifauna

Im Rahmen des Bauvorhabens kommt es zu einer Gehölzbeseitigung (Vegetations-rückschnitt) und Abbruch von Bäumen und somit zu einem Totalverlust von potenziellen Habitatstrukturen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es kann des Weiteren durch die Bautätigkeiten im Nahbereich des Arbeitsbereiches aufgrund bauzeitlich sehr begrenzter Lärm- und Lichtmissionen zu einer temporären Verschiebung des avifaunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der Arbeiten, wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Auf Grund der örtlichen Situation ist dieser Fall jedoch als geringwertig einzustufen, da bereits das Umfeld (Bundesstraße, intensive Agrarwirtschaft, Bahntrasse, Feuerwehr) von erheblicher Störung geprägt ist.

Mit einer zusätzlichen Barrierewirkung wird nicht gerechnet. Das Bauvorhaben kann vor allem bei störungsempfindlichen Vogelarten zu einer Verdrängung bzw. Scheuchwirkung führen. Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird jedoch als gering eingestuft. Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach §44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend

nicht anzunehmen. Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten und für alle Arten der Avifauna ausgeschlossen.

7.4.2.3 Amphibien

Anlässlich der vorbezeichneten Lage und örtlichen Gegebenheiten (Ausbreitungsbarriere) und den fehlenden Lebensraumrequisiten im Wirkungsbereich ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe als ausgeschlossen anzunehmen.

7.4.2.4 Reptilien

Durch das geplante Bauvorhaben (bauzeitliche Nutzung umliegender Ruderalfluren) kommt es zu einer Beeinträchtigung der von Reptilien, im Speziellen der Zauneidechse, bevorzugten Lebensräumen. Eine Betroffenheit der Artengruppe kann somit nicht ausgeschlossen werden, insofern keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei wäre ohne Umsetzung geeigneter Maßnahmen auch eine Tötung, Verletzung von Einzelindividuen der anwesenden Reptilienarten im Habitat als potentiell anzunehmen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter Beachtung nachfolgend beschriebener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen jedoch ausgeschlossen.

7.4.3 Relevante Verbotstatbestände und Konflikte

Nach Auswertung der Relevanzprüfung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und Konflikte, **insofern keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.**

Verbotstatbestände

Tab. 03: Verbotstatbestände

Verbotstatbestand nach BNatSchG	Art der Verwirklichung	betroffene Artengruppe
§44 Abs. 1 Nr. 1	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Baufeldfreimachung	Reptilien
	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Durchführung der Bautätigkeiten	Reptilien
§44 Abs. 1 Nr. 2	- Störung von anwesenden Tieren durch die Bautätigkeiten	Avifauna, Fledermäuse, Reptilien
§44 Abs. 1 Nr. 3	- Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baufeldfreimachung	Reptilien

Konflikte

K1 Verlust und temporäre Beeinträchtigung von Habitaten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und mit den geplanten Bautätigkeiten kommt es im Vorhabengebiet zu einer temporären Beeinträchtigung sowie zu einem dauerhaften Verlust von potenzieller Habitatstrukturen. Die Habitatpotenziale beschreiben vorrangig potenzielle Lebensstätten von Zauneidechsen und europäischen Vogelarten (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Der Verlust der Habitatstrukturen durch Überbauung und Vegetationsentfernung kann jedoch durch im Bestand vorhandene angrenzende Bahntrasse der Mecklenburgische Kleinseebahn und die im Umfeld vorhandenen Lebensraumrequisiten aufgefangen werden, sodass hierdurch keine kompletten Potenziale von Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitaten verloren gehen. Somit sind diese in der Umgebung immer noch in ausreichendem Umfang vorhanden. Die zu entfernenden Gehölze bieten kein Potenzial für Brutvögel, deren Niststätten über die Brutzeit hinaus geschützt sind. Die Entfernung der Strukturen stellt daher keinen kompensations- oder genehmigungsbedürftigen Eingriff dar.

Daraus resultierend und gleichermaßen mit Beachtung der Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Kap. 6) wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden.

K2 Tötung und Verletzung von vorkommenden Arten

Während der Bauvorbereitung und der Bauausführung kann es u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und den Arbeiten selbst potentiell zu Tötungen und Verletzungen von Reptilien (insbesondere Zauneidechsen), Vogel- und Fledermausarten kommen, welches einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG entsprechen würde. Es können jedoch die in Kapitel 6 angegebenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen bereits das Risiko der Verletzung und Tötung vermeiden und vermindern, sodass mit Beachtung und Einhaltung derer **kein** Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

K3 Lärmimmissionen

Durch die Bauausführung kann es nahe dem Arbeitsbereich durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen. Nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten kann sich der ursprüngliche Zustand jedoch wieder einstellen.

Bezüglich der Avifauna ist dessen ungeachtet anzunehmen, dass Arten, welche bereits in dem anthropogen überformten Gebiet vorkommen, generell eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen haben. Jedoch könnten baubedingte Lärmimmissionen in den Dämmerungsphasen der Sommermonate zu geringfügigen Störungen im Gebiet jagender Fledermäuse führen. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges ist dagegen nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

K4 Optische Störungen

Neben den zu erwartenden Lärmimmissionen des Baubetriebes können u.a. auch durch das temporär verstärkte Vorkommen des Menschen, in sonst ruhigen Lagen und helles Arbeitslicht in Dämmerungsphasen, zu einer temporären Verschiebung des Artenpotenzials oder zur Störung im Gebiet jagender Fledermausarten und Verdrängung der angestammten Avifauna führen. Auf Grund der lokalen und zeitlich sehr begrenzten Auswirkungen während der Bauphase

kann daher in der Regel eine nachhaltige Störung ausgeschlossen werden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung der Bauzeitenregelung sind anzustreben.

7.5 Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen

Unter Pkt. 6 sind alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der negativ auf das Habitat und der Tiere wirkenden Faktoren (Wirkfaktoren) zu verstehen. Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, nicht zu erfüllen.

Wie im Folgenden dargestellt wird, ist es erforderlich, bestimmte Maßnahmen zeitlich schon vor Beginn der geplanten Bautätigkeit und den dazugehörigen Baumaßnahmen einzuordnen, um für die betroffenen Arten einen möglichst günstigen Erhaltungszustand zu sichern. (CEF)

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen, die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, nicht zu erfüllen.

Vm-1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März erfolgt.

Vm-2 Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Fischotter) zu vermeiden.

Vm-3 Präsenzkontrolle vor Baubeginn

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen) wird direkt vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebietes sowie angrenzender Gehölze im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der zuständigen Behörde zu übermitteln (UNB).

- Artengruppe Vogelarten:
Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch fachkundiges Personal eine Kontrolle des Untersuchungsraums auf Brutvogelvorkommen vorzunehmen, Bei Nachweisen von Avifauna oder Brut- und Niststätten sind umgehend Abstimmungen mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde durchzuführen.

- Artengruppe Reptilien:
Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch fachkundiges Personal eine Kontrolle des Untersuchungsraums auf Reptilienvorkommen vorzunehmen, Bei Nachweisen von Individuen sind umgehend Abstimmungen mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde durchzuführen.

Vm-4 Reptilienschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Eignung großer Teile der Vorhabenfläche als Lebensraum für die streng geschützte Art Zauneidechse *Lacerta agilis* wurde bei einem Vor-Ort-Termin am 14.10.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächen- und Maßnahmen-Konzept zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erarbeitet. Alle aufgelisteten Maßnahmen sind in Anwesenheit und nach Rücksprache mit einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

- **Bautabuflächen mit Bauzeitenregelung**

Zum Schutz der im Winterquartier immobilien Tiere sind die als Winterquartier geeigneten Flächen vor den Bautätigkeiten durch Absperrband oder Bauzaun von den im nördlichen Geltungsbereich möglichen Bautätigkeiten abzuschirmen.

Die abgeschirmten Bereiche dürfen nicht beräumt und auch nicht als Lagerflächen für Baumaterialien genutzt werden.

- **Abfangen**

Eine nicht als Winterquartier geeignete Kompensationsfläche (im B-Plan Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im südlichen Geltungsbereich wird in der Zeit zwischen Oktober und März als Ersatzquartier mit Sommer- und Winterhabitaten hergerichtet. Je nach Witterung werden zwischen März und Mai die Tiere auf den als Winterquartier geeigneten Flächen nach dem Verlassen der Winterquartiere abgefangen und in die im Winter eingerichtete Ersatzfläche umgesiedelt. Für das Abfangen ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Ersatzfläche ist durch einen Reptilienschutzzaun in Richtung der Bauflächen vor einem Abwandern der Tiere zu sichern.

- **CEF-Maßnahme Ersatzhabitate**

Sobald die Umsiedelung der Tiere in die erste Kompensationsfläche erfolgt ist, kann das Anlegen der Ersatzquartiere in der zweiten vorgesehenen Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Es sind Sommer- und Winterquartiere zu entwickeln. Dafür sind die Betonplatten teilweise aufzunehmen und deren Bruch als Steinhäufen wieder aufzusetzen. Die unter den Betonplatten vorhandenen Sandschichten dienen den Tieren als grabbare Eiablageplätze.

Die Biotopvernetzung der neu entstehenden Lebensräume ist durch die angrenzende Gehölzgruppe und die unmittelbar angrenzende Bahntrasse mit ihrem Schotterbett gewährleistet.

Vor der Wiederbesiedelung der neuen Kompensationsflächen ist ein Reptilienschutzzaun zu installieren, welcher gewährleistet, dass die Tiere nicht in den Bereich der Baustelle abwandern. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und durch 1 bis 2-malige Mahd oder händische Entnahme von Gehölzaufwuchs vor Verbuschung zu schützen. Die Pflegemaßnahmen müssen in der Zeit zwischen Oktober und März erfolgen.

Die genaue Lage der Ersatzquartiere ist vor der Baufeldfreimachung mit der zuständigen UNB abzustimmen. Die Maßnahmen sind im Beisein eines kundigen Biologen zu realisieren.



Abbildung 4: schwarz: Geltungsbereich B-Plan, rosa: Absperrung der Baustelle vom Winterquartier der Zauneidechsen, grün: Herrichtung einer Kompensationsfläche zwischen Oktober und März als Sommer- und Winterquartier (Kartengrundlage Kartenportal LUNG M-V).



Abbildung 5: schwarz: Geltungsbereich B-Plan, rot: Abfangen der Zauneidechsen nach dem Verlassen der Winterquartiere, orange Komp.-Fläche 1: Einsetzen der gefangenen Tiere in hergerichtete Kompensationsfläche orange Komp.-Fläche 2: Herrichten als Sommer- und Winterlebensraum nach dem Abfangen, rosa: Reptilienzaun als Schutz vor Wiedereinwandern in die Baustelle, Funktion bis nach Realisierung aller Baumaßnahmen gewährleisten (Kartengrundlage Kartenportal Umwelt M-V).

7.5.2 Schutzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahme dient nicht primär der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, sondern besitzt zunächst lediglich allgemeine Bedeutung für die Minimierung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt. Derartige Maßnahmen besitzen jedoch Relevanz, seitdem durch das sog. Freiberg-Urteil des BVerwG vom 14. Juli 2011 klargestellt wurde, dass die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 für Vorhaben, die nach Abarbeiten der Eingriffsregelung bzw. der entsprechenden Vorschriften des BauGB zulässig sind, nur dann zum Tragen kommt, wenn das Vorhaben als Ganzes den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genügt.

Vor diesem Hintergrund ist es für eine rechtssichere Planung empfehlenswert, im Rahmen der Erarbeitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auch allgemeine Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmöglichkeiten damit gleichsam weitgehend auszuschöpfen.

FCS 1 Schutz besonders und streng geschützter Tierarten

Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der umweltfachlichen Bauüberwachung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde (UNB) anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entfällt.

7.6 Fazit

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen. Mit der vollumfänglichen Umsetzung aller angegebenen Maßnahmen wird das Eintreten nahezu aller potenziellen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, hinsichtlich der betrachteten Arten ausgeschlossen. Das Plangebiet ist für die Zauneidechse als Lebensraum geeignet. Um diesbezüglich nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist die Baufeldfreimachung der unbefestigten Flächen ausschließlich während der Winterruhe der Reptilien (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist über den Baubeginn sowie genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und miteinzubeziehen. Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten und Reptilien gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie z.B. die Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern oder kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die damit verbundenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Anlage 1
Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH

Schallschutzgutachten

zum Bebauungsplan Nr. 02/19 »An der Wesenberger Chaussee«
in Mirow





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

IMPRESSUM

Titel.....**Schallschutzgutachten**
zum Bebauungsplan Nr. 02/19 »An der Wesenberger Chaussee« in Mirow

Auftraggeber.....**Matthias Krumm**
Rudolf-Breitscheid-Straße 14
17252 Mirow

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

Projektteam.....Tom Malchow (Projektmanager)
Sebastian Wölk
Emel Yilmaz

Ort | Datum.....**Berlin | 5. November 2020**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung.....	1
2	Grundlagen	2
2.1	Rechtliche Grundlagen	2
2.1.1	TA Lärm - „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“	2
2.1.2	DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau«	2
2.1.3	DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«	3
2.2	Plangrundlagen.....	4
2.3	Erkenntnisse der Ortsbegehung	4
3	Emissionsberechnung	5
3.1	Anlagenlärm	5
3.1.1	Tankstelle.....	5
3.1.2	Kfz-Werkstatt.....	5
3.1.3	Feuerwache.....	6
3.1.4	Rettungswache.....	9
3.2	Verkehrslärm.....	10
3.2.1	Straßenverkehrslärm	10
3.2.2	Schienenverkehrslärm.....	11
4	Immissionsberechnung	13
4.1	Anlagenlärmwirkungen nach TA Lärm	13
4.2	Verkehrslärmwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005.....	15
4.3	Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109.....	18
5	Zusammenfassung	22
6	Quellennachweis.....	24
	Anlagen	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2	Übersicht Anlagenschallquellen.....	5
Abbildung 3	Schematische Darstellung der RB16 für die Strecke Neustrelitz - Mirow	11
Abbildung 4	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Anlagenlärm Beurteilung nach TA Lärm tags, 06:00 - 22:00 Uhr	14
Abbildung 5	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Anlagenlärm Beurteilung nach TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen tags, 06:00 - 22:00 Uhr	14
Abbildung 6	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Verkehrslärm Beurteilung nach DIN 18005 tags, 06:00 - 22:00 Uhr.....	15
Abbildung 7	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Verkehrslärm Beurteilung nach DIN 18005 nachts, 22:00 - 06:00 Uhr.....	16
Abbildung 8	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Verkehrslärm Beurteilung nach DIN 18005 tags, 06:00 - 22:00 Uhr Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte	16
Abbildung 9	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Verkehrslärm Beurteilung nach DIN 18005 nachts, 22:00 - 06:00 Uhr Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte	17
Abbildung 10	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Maßgeblicher Außenlärmpegel.	21
Abbildung 11	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Immissionsrichtwerte der TA Lärm.....	2
Tabelle 2	Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm.....	3
Tabelle 3	Eingabeparameter für die RLS-90-Berechnung und Emissionspegel.....	10
Tabelle 4	Zuganzahlen und Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03 für den berücksichtigten Gleisabschnitt	11
Tabelle 5	Lärmemissionspegel der Gleisabschnitte gemäß Schall 03-2014.....	12

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Mirow beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 02/19 »An der Wesenberger Chaussee«. Innerhalb des Plangebiets sind Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die städtebauliche Einordnung einer bestehenden Lagerhalle geplant. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Mirow und wird im Norden durch die Wesenberger Chaussee (B 198) begrenzt. Südlich des Plangebiets schließt sich zudem eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG an, welche jedoch momentan nur durch die Kleinseenbahn der Hanseatischen Eisenbahn GmbH befahren wird. Das Umfeld des Plangebiets ist im Norden und Osten von gewerblicher Nutzung geprägt. Westlich befindet sich zudem ein Friedhof.

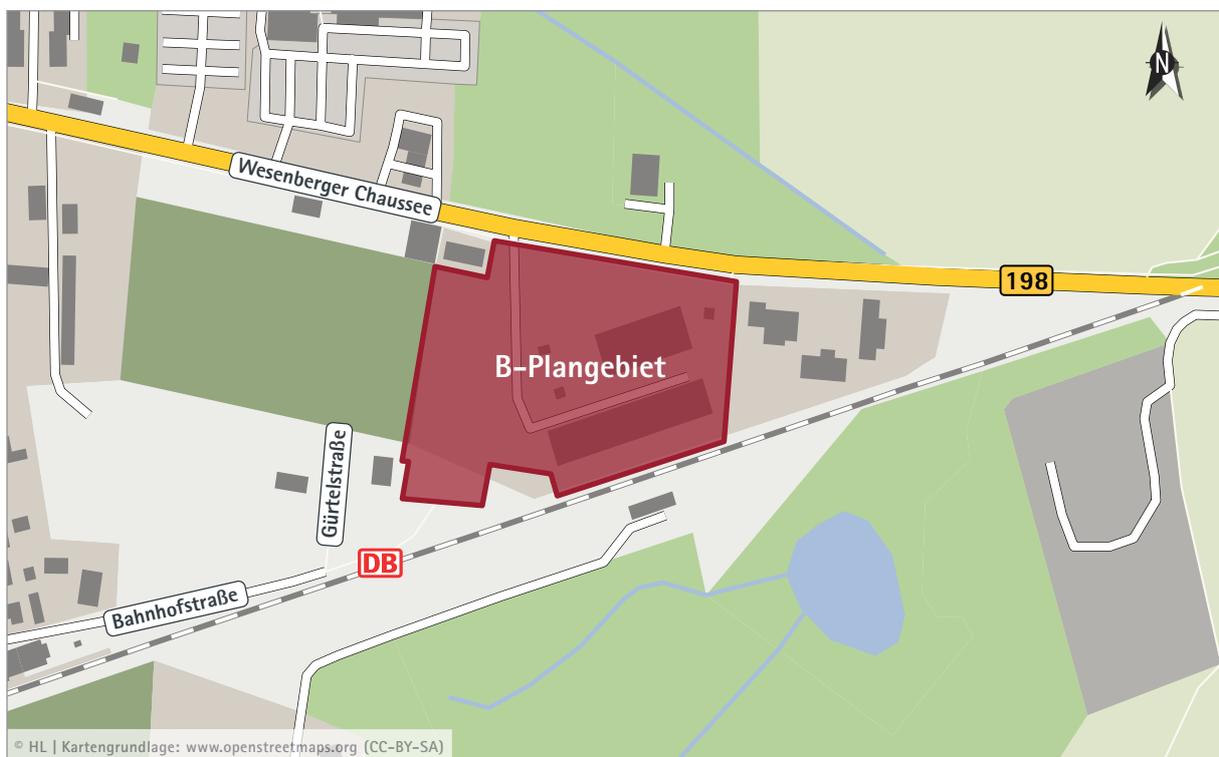


Abbildung 1 Lage des Plangebiets

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Ziel ist es, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfs aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 TA Lärm – „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“

Die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) [1] gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG [2]) unterliegen. Für die städtebauliche Abwägung ist zu überprüfen, ob und wie die Richtwerte der TA Lärm innerhalb des B-Plangebiets eingehalten werden. Die Richtwerte müssen dabei 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden, so dass passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Schallschutzfenstern nicht als alleinige Maßnahme zur Konfliktbeseitigung in Betracht kommen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilenden Anlagen eingehalten werden. Diese sind nachfolgend in der Tabelle 1 aufgeführt.

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen. Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

2.1.2 DIN 18005 – »Schallschutz im Städtebau«

Die DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ [3] enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen nach DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils einzeln mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend, da die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm bereits durch die TA Lärm erfüllt werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der Tabelle 2 dargestellt. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

Tabelle 2 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

2.1.3 DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« [4] enthält Verfahren zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus einer Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Im vorliegenden Fall sind der Verkehrslärm und der Gewerbelärm maßgeblich. Andere Lärmarten treten nicht in vergleichbarem Maße auf und können daher vernachlässigt werden. Anhand der ermittelten Außenlärmpegel erfolgt eine Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) in Abhängigkeit der möglichen Raumarten. Das Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Formel

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

2.2 Plangrundlagen

Als Grundlage für die Erstellung des Rechenmodells werden die folgenden Basisdaten verwendet:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2019 »An der Wesenberger Chaussee« der Stadt Mirow im dwg-Format (Stand: Juli 2020)
- Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Norbert Boerner (Stand: 17.06.2020)
- Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Jahr 2015
 - Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf dem relevanten Abschnitt der Wesenberger Chaussee beträgt 4.629 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 11%.
 - Das Verkehrsaufkommen der Gürtelstraße sowie der Bahnhofstraße zwischen Wesenberger Chaussee und Gürtelstraße werden als geringfügig eingeschätzt.
- Fahrplan der Hanseatischen Eisenbahn GmbH für die Kleinseenbahn der Linie RB16 für die Strecke Neustrelitz - Mirow (gültig 10.04. - 12.12.2020) mit Stand vom 18. März 2020
 - Gemäß dem Fahrplan wird die Strecke von 12 Zügen pro Tag befahren. Ein Nachtbetrieb der Zugstrecke findet dem Fahrplan nach nicht statt.

2.3 Erkenntnisse der Ortsbegehung

Am 16.09.2020 wurde eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Es konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Wesenberger Chaussee beträgt 50 km/h.
- Die Fahrbahn der Wesenberger Chaussee ist asphaltiert.
- Es befinden sich keine Lichtsignalanlagen im Untersuchungsgebiet.
- Die Öffnungszeiten der OIL! Tankstelle sind montags bis sonntags von 06:00 bis 22:00 Uhr.
- Die Fahrgassen der Rettungs- und Feuerwehrwache sind gepflastert.
- Südlich des Feuerwehrgebäudes befinden sich ca. 25 Pkw-Stellplätze.

3 Emissionsberechnung

3.1 Anlagenlärm

Im Folgenden werden die Emissionsansätze für den Anlagenlärm im Umfeld des Plangebiets erläutert. Die Lage der berücksichtigten Schallquellen ist in Abbildung 2 dargestellt. Eine Übersicht der Anlagenschallquellen im Tageszeitverlauf befindet sich in Anlage 1.

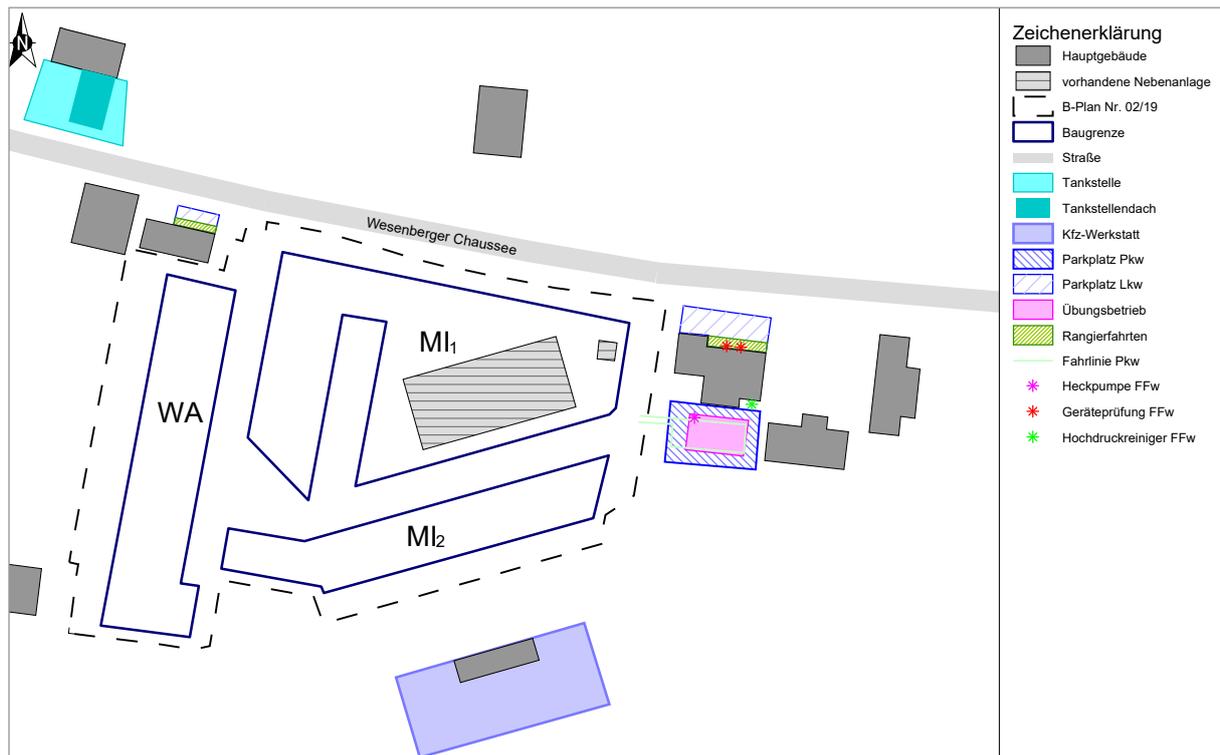


Abbildung 2 Übersicht Anlagenschallquellen

3.1.1 Tankstelle

Die Geräuschemissionen aus dem Betrieb einer Tankstelle setzen sich aus unterschiedlichen Geräuschen zusammen. Die Dauer und Schallleistungspegel der einzelnen Vorgänge werden der Anlage 14 der Hessischen Tankstellenstudie [5] entnommen. Dementsprechend betragen die Geräuschemissionen von Tankstellen mit einer Waschanlage tagsüber 80,7 dB(A) je Kfz, welche als Flächenschallquelle in 1,0 m Höhe über Gelände modelliert werden. Die Nutzungsfrequenz der Tankstelle wird ebenfalls anhand der Hessischen Tankstellenstudie angesetzt und beträgt 42 Kunden je Stunde im Tageszeitbereich. Zudem werden kurzzeitige Geräuschspitzen von 103,7 dB(A) für das Schließen einer Motorhaube berücksichtigt.

3.1.2 Kfz-Werkstatt

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Zur Berücksichtigung möglicher Schal-

Immissionen durch den Betrieb der Werkstatt wird eine Flächenschallquelle in 0,5 m Höhe über Gelände mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 64 dB(A)/m² von 06:00 bis 22:00 Uhr angesetzt. Dies entspricht gemäß dem Betriebstypenkatalog des Österreichischen Umweltbundesamtes [6] dem Betrieb einer Lagerhalle mit Kfz-Werkstatt bei geöffnetem Fenster sowie schlechtem Wanddämmmaß.

3.1.3 Feuerwache

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich die Feuerwache Mirow. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt über die Wesenberger Chaussee. Südlich des Feuerwehrgebäudes befinden sich ca. 25 Pkw-Stellplätze.

Grundsätzlich wird zwischen dem Regelbetrieb (Wartungsbetrieb, Ausbildungs- und Übungsbetrieb) und dem Notfallbetrieb (Aus- und Einrücken der Einsatzfahrzeuge sowie die Alarmierung der Feuerwehr über eine Lautsprechanlage) unterschieden. Bei den relevanten Geräuschemissionen der Feuerwehr ist in erster Linie an Rettungseinsätze und die dabei eingeschalteten Signalhörner in Verbindung mit Blaulicht an den Fahrzeugen zu denken. Die schalltechnisch relevanten Vorgänge bei solchen Einsätzen sind im vorliegenden Fall jedoch aufgrund der Gebäudeanordnung der Feuerwehr zu vernachlässigen. Die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge erfolgt direkt an der Wesenberger Chaussee, sodass die zu erwartenden Schallemissionen durch die Gebäude der Feuerwehr abgeschirmt werden und nicht im relevanten Maße auf das Plangebiet einwirken. Unabhängig davon sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass insbesondere Signalhörner aus Rücksicht auf die Wohnbebauung nur dort zum Einsatz kommen, wo sie auch wirklich erforderlich sind. Möglicherweise können sie auf dem Grundstück selbst zum Beispiel noch ausgeschaltet bleiben. Zusätzlich dürfen die Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm [1] überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

Maßgeblich für die Beurteilung des Anlagenlärms ist somit lediglich der Regelbetrieb bestehend aus dem

- Wartungsbetrieb
- Ausbildungs- und Übungsbetrieb
- Pkw-Parkplatz für Privatfahrzeuge

Hinweis:

Es liegen für die Feuerwache keine konkreten Daten vor, sodass in Ermangelung von Informationen auf den Betrieb vergleichbarer Standorte zurückgegriffen wird.

Wartungsbetrieb

In der Regel erfolgt eine Geräteprüfung innerhalb der Fahrzeughallen. Als Annahme zur sicheren Seite wird dennoch eine Geräteprüfung im Außenbereich nördlich der Feuerwehrrampe angesetzt. Für die Geräteprüfung wird der Betrieb von zwei Heckpumpen angenommen. Entsprechend den Angaben eines vergleichbaren Gutachtens [7] wird für eine Heckpumpe eine Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 111 dB(A) und einer Einwirkzeit von 5 Minuten pro Tag angesetzt.

Zur Berücksichtigung möglicher Geräuscheinwirkungen durch die Reinigung der Fahrzeuge wird der Betrieb eines Hochdruckreinigers im südlichen Bereich der Feuerwache angenommen. Gemäß der Hessischen Tankstellenstudie [5] wird eine Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 96,6 dB(A) angesetzt. Es wird von einer täglichen Einwirkzeit von 30 Minuten ausgegangen.

Ausbildungs- und Übungsbetrieb

Für die zu erwartenden Emissionen während der Ausbildung werden Kommunikationsgeräusche als maßgebende Quelle auf der Parkplatzfläche südlich der Feuerwache angesetzt. Gemäß VDI 3770 [8] wird ein Schallleistungspegel je Sprechender Person von 80 dB(A) angenommen (entspricht »Rufen normal«). Aufgrund der Charakteristik eines Ausbildungsbetriebs (wenige Sprecher, viele Zuhörer) kann davon ausgegangen werden, dass im Mittel nicht mehr als zwei Personen gleichzeitig rufen. Demnach ergibt sich ein Schallleistungspegel von 83 dB(A). Zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von impulshaltigen Geräuschen wird zusätzlich ein Impulszuschlag entsprechend VDI 3770 für die Kommunikationsgeräusche vergeben. Unter Berücksichtigung des entsprechenden Impulszuschlags von 8,1 dB(A) ergibt sich ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 91,1 dB(A). Es wird von einer Übungsdauer von zwei Stunden ausgegangen. Zur Berücksichtigung möglicher technischer Geräte während der Übungen wird der Betrieb einer Heckpumpe angenommen. Für eine Heckpumpe wird eine Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 111 dB(A) berücksichtigt. Es wird von einer Einwirkzeit von 15 Minuten pro Stunde während des Übungsbetriebs ausgegangen. Dies entspricht bei einem zweistündigen Übungsbetrieb einer Einwirkzeit von insgesamt 30 Minuten pro Tag.

Interne Fahrbewegungen

Auf dem Betriebsgelände ergeben sich im Rahmen des Übungs- und Ausbildungsbetriebs zusätzlich interne Fahrbewegungen. Die Fahrzeuggeräusche im Zuge der internen Fahrbewegungen werden entsprechend der Formel 11 a der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [9] berechnet. Der Parkplatz wird auf der gesamten befahrbaren Fläche vor den Fahrzeughallen angesetzt. Es werden vier Bewegungen je Stunde während des Übungsbetriebs berücksichtigt. Als Annahme zur sicheren Seite wird angenommen, dass alle Fahrzeuge ein Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t aufweisen und demnach als Lkw zu berücksichtigen sind. Für den Parkplatz zur Berücksichtigung der internen Fahrbewegungen werden folgende Parameter gewählt:

- Parkplatztyp: Autohöfe (Lkws) mit $K_{PA} = 14,0 \text{ dB(A)}$, $K_I = 3,0 \text{ dB(A)}$
- Berechnungsverfahren: zusammengefasst
- Anzahl Stellplätze (Bezugsgröße): 1
- Fahrbahnoberfläche: Betonsteinpflaster ($K_{Stro} = 0,5 \text{ dB(A)}$)
- Maßgebliche kurzzeitige Geräuschspitze: Entspannen der Druckluftbremse (108,0 dB(A))
- Schalleistungspegel des Parkplatzes je vollständiger Belegung oder Entleerung aller Stellplätze: $L_W = 80,5 \text{ dB(A)}$

Im Zuge des internen Fahrzeugverkehrs ergeben sich Rangiervorgänge. Diese werden gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie [10] mit einem anlagenbezogenen Schalleistungspegel von 99 dB(A) angesetzt. Es wird für zwei Fahrzeuge von einer Einwirkzeit von 4 Minuten je Stunde zwischen 16:00 und 18:00 Uhr ausgegangen.

Die Geräuschemissionen durch die Rangierfahrten werden als Flächenschallquelle vor den Fahrzeughallen in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände berücksichtigt.

Pkw-Parkplatz

Die Fläche südlich des Gebäudes der Feuerwehr wird als Parkplatz für die Privatfahrzeuge genutzt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Wesenberger Chaussee. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung der Stellplätze im gesamten Tageszeitbereich erfolgt, da die Räumlichkeiten der Feuerwehr dem Grund nach auch für externe Zwecke (Schulungen, Vereinssitzungen etc.) genutzt werden könnten. Der Parkplatzlärm wird gemäß Formel 11 b der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [9] berechnet. Es wird vereinfachend von einer Bewegung pro Stunde und Stellplatz zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ausgegangen.

Für den Pkw-Parkplatz werden folgende Parameter gewählt:

- Parkplatztyp: Besucher- und Mitarbeiter ($K_{PA} = 0,0 \text{ dB(A)}$, $K_I = 4,0 \text{ dB(A)}$)
- Berechnungsverfahren: getrennt
- Anzahl Stellplätze (Bezugsgröße): 25
- Fahrbahnoberfläche: gepflastert
- Maßgebliche kurzzeitige Geräuschspitze: Zuschlagen der Kofferraumtür (99,5 dB(A))
- Schalleistungspegel Parkplatz: $L_W = 80,98 \text{ dB(A)}$

Zur Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen wird eine Fahrlinie mit einem längenbezogenen

Schallleistungspegel von 48,5 dB(A)/m angesetzt. Die Fahrlinie wird in einer Rundfahrt über den gesamten Parkplatz modelliert, welche den Hin- und Rückweg abbildet. Es werden 12,5 Bewegungen pro Stunde im Tageszeitbereich (06:00 bis 22:00 Uhr) angesetzt.

3.1.4 Rettungswache

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Rettungswache des DRK. Auch für die Rettungswache gilt gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm [1], dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Maßgeblich für die Beurteilung des Anlagenlärms der Rettungswache sind im vorliegenden Fall daher lediglich Fahrzeugbewegungen, welche nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Rettungseinsatz stehen (z. B. Übungsfahrten, Krankentransporte ohne Notfallcharakteristik).

Die Fahrzeuggeräusche werden entsprechend der Formel 11 a der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [9] berechnet. Der Parkplatz wird auf der gesamten befahrbaren Fläche vor den Fahrzeughallen angesetzt. Es werden zwei Bewegungen je Stunde von 06:00 bis 22:00 Uhr berücksichtigt. Als Annahme zur sicheren Seite wird angenommen, dass alle Fahrzeuge ein Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t aufweisen und demnach als Lkw zu berücksichtigen sind. Für den Parkplatz zur Berücksichtigung der Fahrbewegungen werden folgende Parameter gewählt:

- Parkplatztyp: Autohöfe (Lkws) mit $K_{PA} = 14,0$ dB(A), $K_l = 3,0$ dB(A)
- Berechnungsverfahren: zusammengefasst
- Anzahl Stellplätze (Bezugsgröße): 1
- Fahrbahnoberfläche: Betonsteinpflaster ($K_{Stro} = 0,5$ dB(A))
- Maßgebliche kurzzeitige Geräuschspitze: Entspannen der Druckluftbremse (108,0 dB(A))
- Schallleistungspegel des Parkplatzes je vollständiger Belegung oder Entleerung aller Stellplätze: $L_w = 80,5$ dB(A)

Im Zuge des Fahrzeugverkehrs ergeben sich insbesondere beim Einrücken Rangiervorgänge. Diese werden gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie [10] mit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von 99 dB(A) angesetzt. Es wird von einer Einwirkzeit von 2 Minuten pro Stunde zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ausgegangen. Die Geräuschemissionen durch die Rangierfahrten werden als Flächenschallquelle nördlich der Rettungswache in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände berücksichtigt.

Rangiervorgänge im Nachtzeitbereich (Einrücken der Einsatzfahrzeuge) werden im vorliegenden

Fall nicht betrachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass nachts (Ausrücken der Einsatzfahrzeuge) keine Rangiervorgänge erfolgen werden, welche nicht im Zusammenhang mit der unmittelbaren Gefahrenabwehr stehen.

3.2 Verkehrslärm

3.2.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm werden entsprechend den RLS-90 [11] vorgenommen. Der Emissionspegel $L_{m,E}$ berechnet sich aus:

- dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV),
- dem Lkw-Anteil >2,8 t zul. Gesamtgewicht in %,
- einer festzulegenden Tag-Nacht-Aufteilung des Verkehrs,
- der zulässigen Höchstgeschwindigkeit,
- der Straßenoberfläche und
- der Längsneigung der Straße.

Das Verkehrsaufkommen auf der Wesenberger Chaussee wird der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern entnommen. Demnach ist für die Wesenberger Chaussee ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 4.629 Kfz/24h sowie ein Schwerverkehrsanteil von 11 % zu erwarten. Der Schwerverkehrsanteil wird dabei als Lkw > 3,5 t (zul. GG) angegeben. Für die immissionsschutztechnische Untersuchung ist jedoch der Lkw-Anteil, welcher Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht > 2,8 t einschließt relevant. Der Schwerverkehrsanteil mit einem zulässigen Gesamtgewicht ab 2,8 t wird mit dem Faktor 1,2 aus dem Schwerverkehrsanteil der Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht > 3,5 t ermittelt. Zur Bestimmung der Tag-Nacht-Aufteilung der Wesenberger Chaussee wird entsprechend der Tabelle 3 der RLS-90 die Straßenkategorie „Bundesstraßen“ angesetzt.

Die verkehrlichen Eingangswerte und berechneten Emissionspegel sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3 Eingabeparameter für die RLS-90-Berechnung und Emissionspegel

Straße	DTV	Lkw (>2,8t)	M tags		M nachts		LmE tags	LmE nachts
	Kfz/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	Pkw/h	Lkw/h	dB(A)	dB(A)
Wesenberger Chaussee	4.629	13,6	240	37,8	44	6,9	61,16	53,79

3.2.2 Schienenverkehrslärm

Von Seiten der Deutschen Bahn AG können aufgrund des abweichenden Betreibers auf der betreffenden Bahnstrecke südlich des Plangebiets keine Angaben zu den schalltechnischen Eingangswerten gemacht werden. Daher werden aufbauend auf den Angaben der Hanseatischen Eisenbahn GmbH, welche die Strecke momentan betreibt, Annahmen zur Berechnung der Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr getroffen. Gemäß dem Fahrplan wird die Strecke durch die Linie RB16 zwischen Neustrelitz und Mirow befahren, wobei täglich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr insgesamt 12 Fahrten (6 Richtung Neustrelitz, 6 Richtung Mirow) stattfinden.

Die Strecke wird den Angaben der Hanseatischen Eisenbahn GmbH zufolge durch die Fahrzeuge der Art LVT/s der Deutschen Waggonbau AG befahren (siehe Abbildung 3). Zur Bestimmung der Fahrzeugkategorie gemäß Schall 03 wird wie in Tabelle 4 angegeben hilfsweise ein Dieseltriebzug mit zwei Achsen angesetzt.

Die Emissionen des Schienenverkehrs werden gemäß Schall 03 [12] berechnet. Dabei werden im vorliegenden Fall zwei verschiedene Emissionslinien berücksichtigt, eine auf Geländehöhe zur Berücksichtigung der Rollgeräusche zwischen Rad und Schiene und eine auf 4 m Höhe zur Berücksichtigung der Motorgeräusche. In der Tabelle 5 sind die Emissionspegel der Gleisanlagen für den Zugverkehr durch die Linie RB16 dargestellt.



Abbildung 3 Schematische Darstellung der RB16 für die Strecke Neustrelitz - Mirow

Tabelle 4 Zuganzahlen und Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03 für den berücksichtigten Gleisabschnitt

Strecke	Zugart	Anzahl	v _{max}	Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03 im Zugverband	
		06:00 – 22:00 Uhr	km/h	Kategorie	Anzahl
Neustrelitz – Mirow (RB16)	RB16	12	100 km/h	6-A2	1

Tabelle 5 Lärmemissionspegel der Gleisabschnitte gemäß Schall 03-2014

Zug	Lm,E in DB(A)				Streckenge- schwindigkeit [km/h]
	tags		nachts		
	0 m	4 m	0 m	4 m	
RB16	64,4	47,1	-	-	100

4 Immissionsberechnung

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 8.2 durchgeführt.

4.1 Anlagenlärmwirkungen nach TA Lärm

Die Schallausbreitung durch die Anlagenschallquellen im Tageszeitbereich wird in Abbildung 4 für eine Höhe von 5 m über dem Gelände (entspricht dem 1. OG) dargestellt. Der Abbildung ist zu entnehmen, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Baufeld mit der Gebietsnutzung WA flächendeckend eingehalten wird. In den Baufeldern mit der Gebietsnutzung MI (MI1 und MI2) wird der entsprechende Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) ebenfalls vollständig eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 90 dB(A) für Mischgebiete (siehe Abbildung 5).

Eine Betrachtung des Nachtzeitbereichs ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich die Betriebszeiten der Kfz-Werkstatt und der Tankstelle auf den Tageszeitbereich beschränken und sich somit nachts keine relevanten anlagenbezogenen Immissionen ergeben. Für die Feuerwehr und die Rettungswache wird grundsätzlich zwischen dem Regelbetrieb (Wartungsbetrieb, Ausbildungs- und Übungsbetrieb) und dem Notfallbetrieb (Aus- und Einrücken der Einsatzfahrzeuge sowie die Alarmierung der Feuerwehr über eine Lautsprechanlage) unterschieden. Gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall daher die Regelbetriebszeiten, die sich aufgrund der Nutzungscharakteristik ebenfalls auf den Tageszeitbereich beschränken.

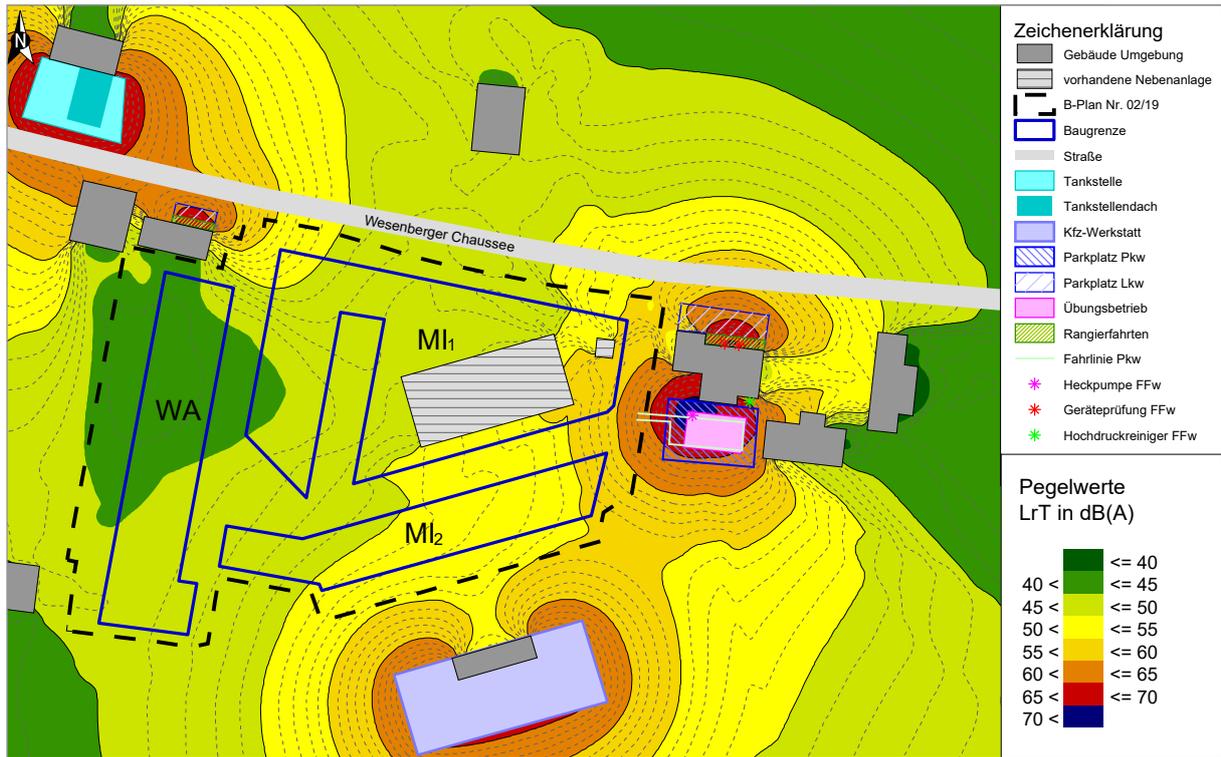


Abbildung 4 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Anlagenlärm | Beurteilung nach TA Lärm | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

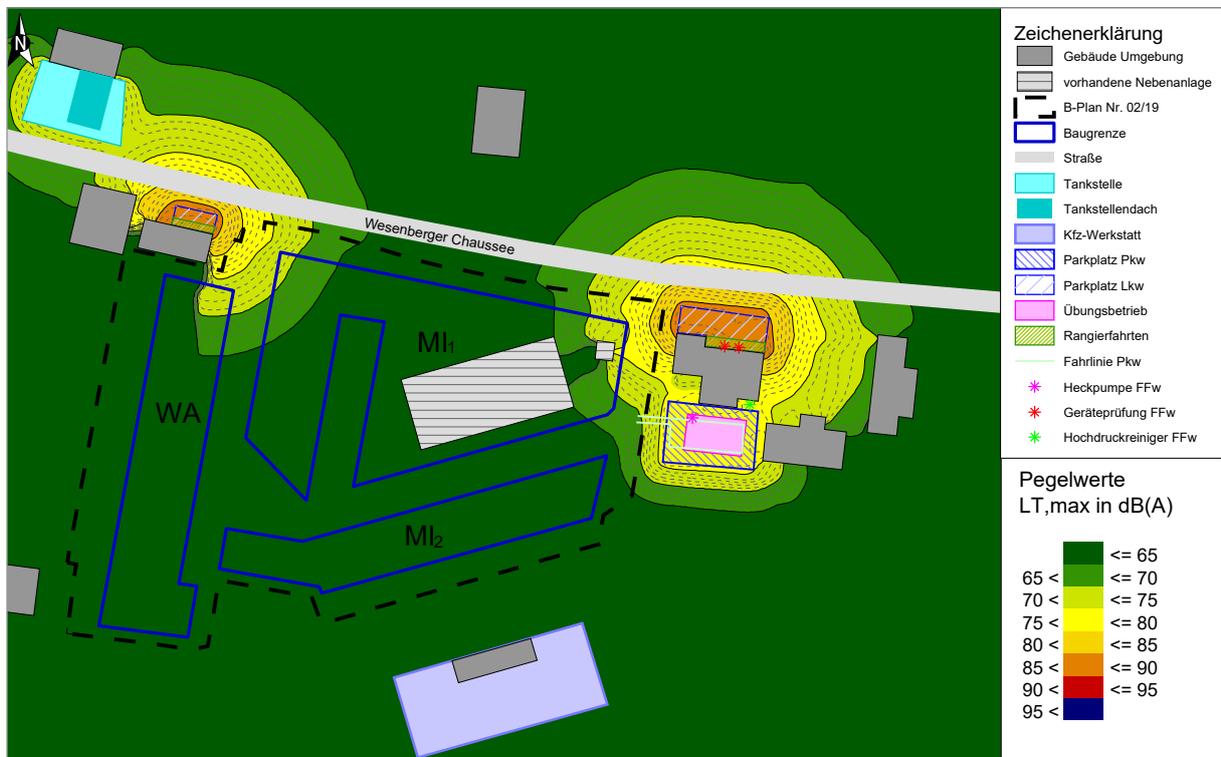


Abbildung 5 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Anlagenlärm | Beurteilung nach TA Lärm | kurzzeitige Geräuschspitzen | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

4.2 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

In Abbildung 6 und Abbildung 7 sind die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm für den Tages- und Nachtzeitbereich als Isophonenkarten in einer Höhe von 5 m über Gelände (entspricht dem 1. OG) dargestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im nördlichen Bereich des WA überschritten. Es ergeben sich zudem Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im MI1 entlang der Wesenberger Chaussee. Im MI2 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete hingegen vollständig eingehalten. Die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unterschritten.

Die Bereiche mit Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte werden in den Abbildungen (Abbildung 8 und Abbildung 9) nochmals verdeutlicht dargestellt.

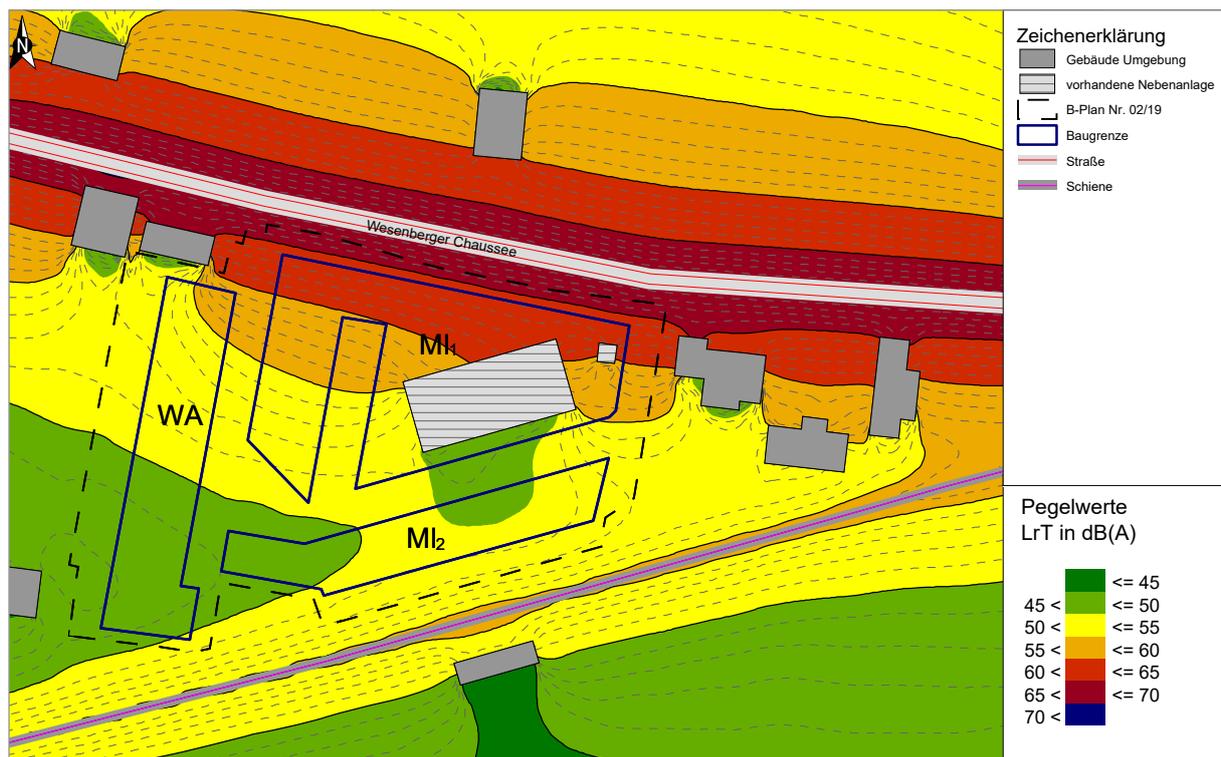


Abbildung 6 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Verkehrslärm | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

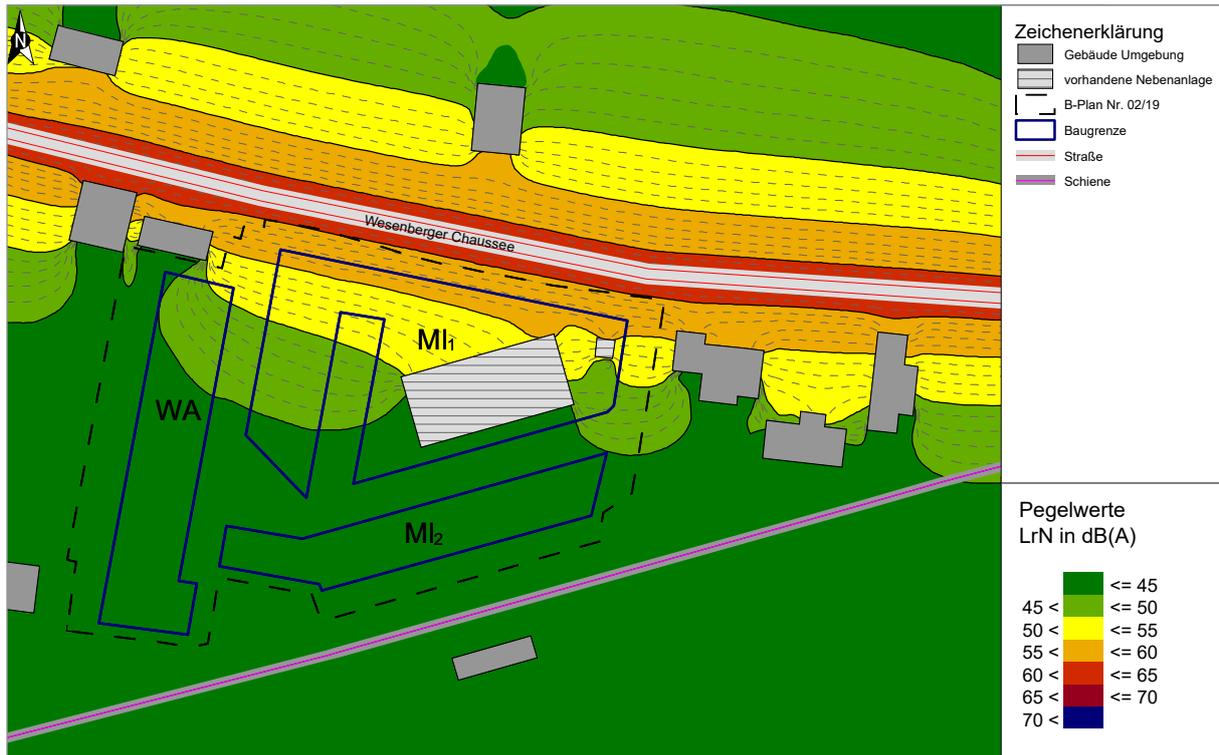


Abbildung 7 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Verkehrslärm | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

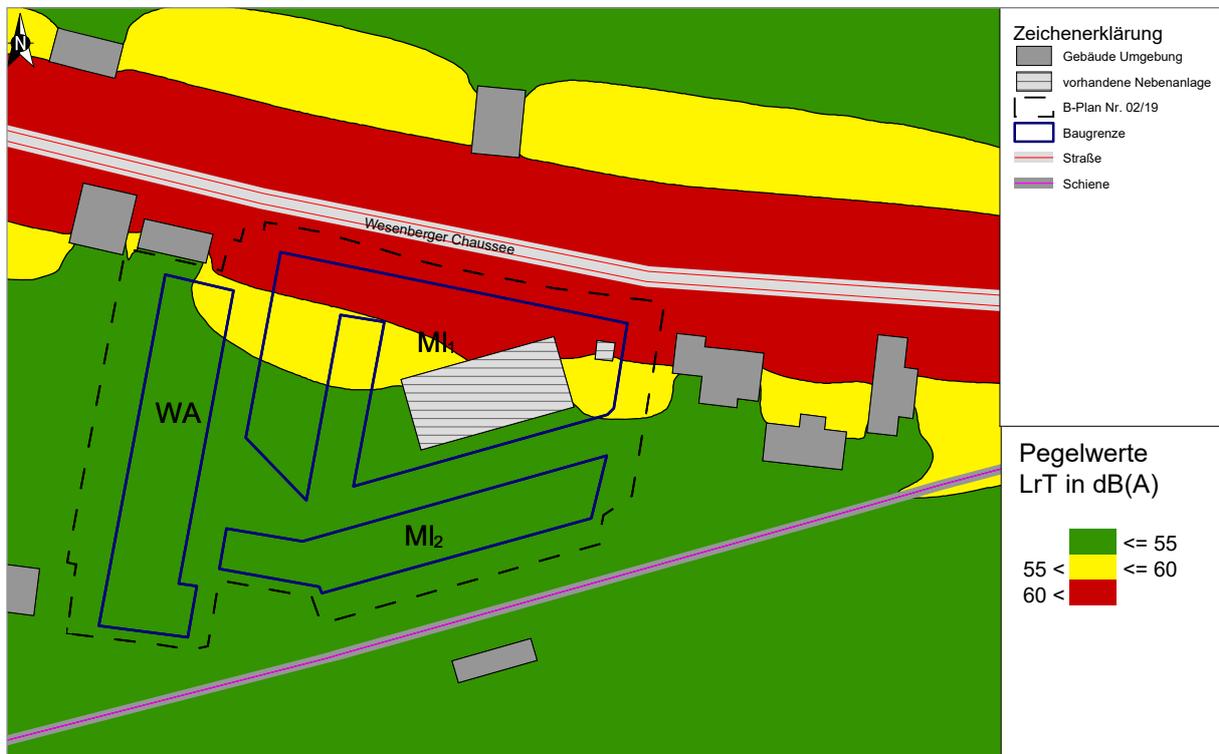


Abbildung 8 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Verkehrslärm | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr | Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

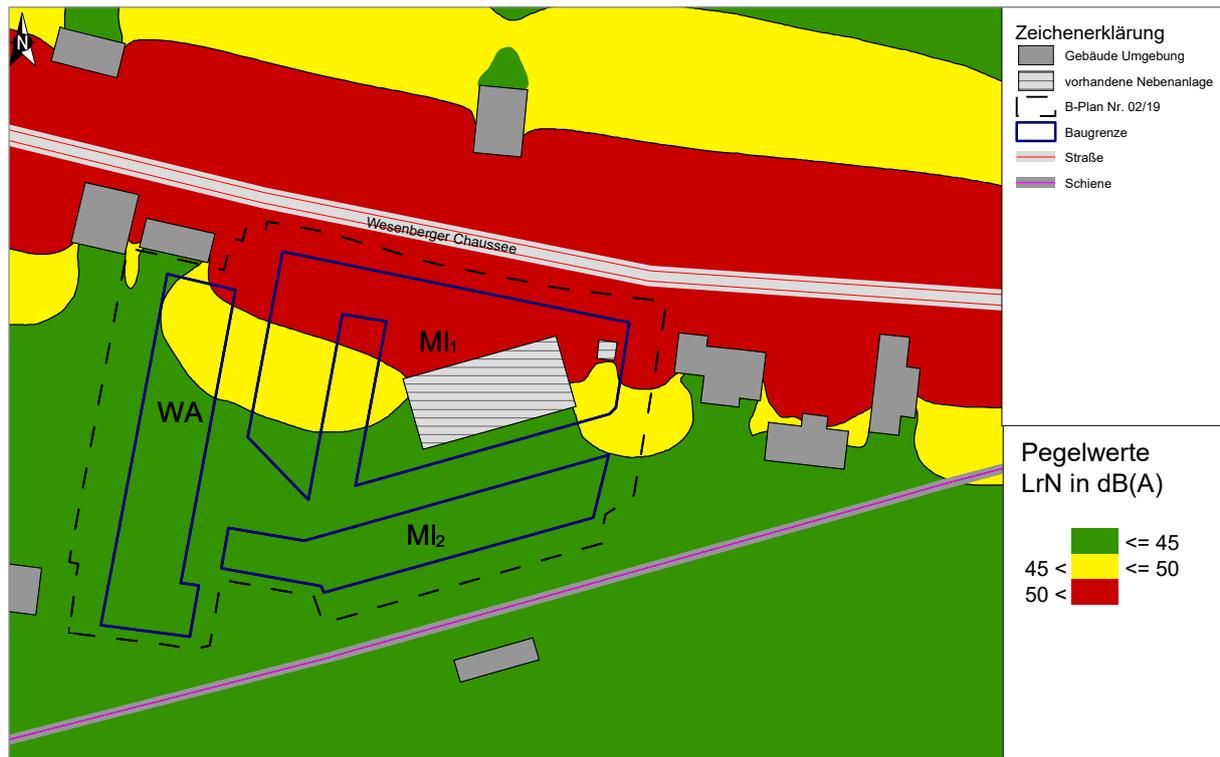


Abbildung 9 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Verkehrslärm | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr | Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen im Tages- und Nachtzeitbereich sind Festsetzungen von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Unter aktiven Schallschutzmaßnahmen versteht man Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle oder auf dem Ausbreitungsweg ansetzen.

- Errichtung einer Schallschutzwand

Eine Schallschutzwand entlang der Wesenberger Chaussee ist aufgrund der notwendigen Höhe, welche veranlasst werden müsste, um die oberen Geschosse zu schützen, nur schwer umsetzbar und aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar.

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wesenberger Chaussee

Durch eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h kann eine Reduktion des Beurteilungspegels von 2 bis 3 dB(A) erreicht werden. Im Hinblick auf die berechneten Beurteilungspegel wäre diese Maßnahme jedoch nicht geeignet, um eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Zudem bedarf die Umsetzung solcher Maßnahmen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an solche Anordnungen stellt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kommen daher in erster Linie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage, in denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufent-

haltsräume auf der lärmabgewandten Seite (von der Wesenberger Chaussee abgewandt) orientiert werden.

Lässt sich die Grundrissausrichtung nicht derart anpassen, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der beeinträchtigenden Außengeräusche vermieden wird, sind in diesem Fall schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Allerdings werden Personen in entsprechenden Aufenthaltsräumen bei geöffneten Fenstern weiterhin vom einwirkenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind zusätzlich zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen weitere Maßnahmen vorzusehen, welche zusätzlich zu einem nächtlichen Innenraumpegel von 30 dB(A) auch die Wahrung einer ausreichenden Belüftung gewährleisten. Diesbezüglich bieten sich besondere Fensterkonstruktionen wie z. B. das sogenannte HafenCity-Fenster oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an. Dies sollte an mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung gelten.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

»Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Wesenberger Chaussee mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen von der Straße abgewandt orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet. Auch Maßnahmen gleicher Wirkung, die bei ausreichender Durchlüftung einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten, sind möglich.«

Alternativ wäre auch ein Abrücken der Baugrenzen möglich, um die Lärmbelastung zu verringern. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass durch diese Maßnahme zu viel Baufläche verloren geht und daher keine dem Planungsziel entsprechend umsetzbare Maßnahme darstellt.

4.3 Resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 [4] für das B-Plangebiet bestimmt.

Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A). Der maßgebliche Außenlärmpegel wird, wie in Kapitel 2.1.3 beschrieben, aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Dies beinhaltet im vorliegenden Fall insbesondere den Verkehrslärm. Anhand der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm lässt sich ableiten, dass obwohl die Geräuscheinwirkungen des Zugverkehrs nachts nicht auftreten, der Nachtzeitbereich dennoch den maßgeblichen Beurteilungszeitraum zur Bestimmung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße darstellt. Die Schallemissionen des Zugverkehrs sorgen tags im südlichen Plangebiet aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl an Fahrten auf der Strecke nicht zu Schallimis-

sionen, welche eine Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen in diesem Bereich notwendig machen würde. Da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht für den Straßenverkehrslärm geringer als 10 dB(A) ist, ergibt sich aufgrund der Berechnungsmethode der DIN 4109 ein verstärkter Einfluss der Wesenberger Chaussee im Nachtzeitbereich auf die Bestimmung der Bauschalldämm-Maße. Daher wird die Schalldämmung der Außenbauteile im Plangebiet auf den Nachtzeitbereich dimensioniert.

Zur Berücksichtigung der Immissionen durch mögliche gewerbliche Anlagen wird gemäß 4.4.5.6 der DIN 4109 der nachtzeitliche Immissionsrichtwert der TA Lärm verwendet. Im Hinblick auf die geplante Gebietsnutzung wird im vorliegenden Fall der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) angewandt. Nach energetischer Addition des Beurteilungspegels aus dem Verkehrslärm und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm wird gemäß Kapitel 4.4.5.7 der DIN 4109 zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A) ein Zuschlag von 3 dB(A) vergeben. Zusätzlich erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schutz des Nachtschlafes für den Nachtzeitbereich mit einem Zuschlag von 10 dB(A).

Der sich ergebende Außenlärmpegel im Plangebiet ist für eine Höhe von 5 m über Gelände in Abbildung 10 dargestellt.

Anschließend wird als K_{Raumart} ein Wert von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. von den maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_A) subtrahiert. Die erforderlichen resultierende Bauschalldämm-Maße ($R'_{\text{w,ges}}$) können der Abbildung 11 entnommen werden.

Im MI1 ergeben sich im unmittelbarem Einwirkungsbereich der Wesenberger Chaussee Bauschalldämm-Maße von bis zu 40 dB. Im WA liegen die Bauschalldämm-Maße nur im nördlichen Bereich marginal über 35 dB. Auch im MI 2 liegen die Bauschalldämm-Maße vollständig unterhalb von 35 dB. Bei Bauschalldämm-Maßen bis maximal 35 dB ist davon auszugehen, dass mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird. Eine textliche Festsetzung für diese Bereiche ist somit nicht erforderlich.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung:

»Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im MI1 und im WA bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{\text{w,ges}}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{\text{w,ges}} = L_A - K_{\text{Raumart}}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.11.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«

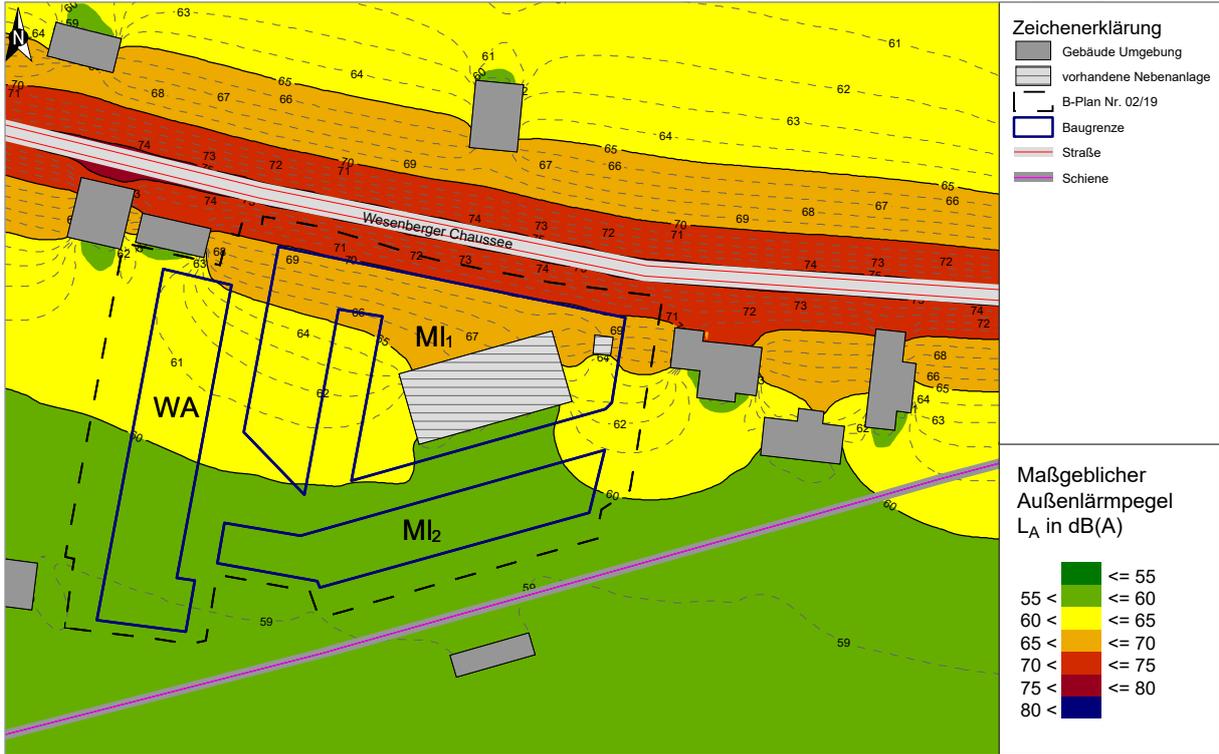


Abbildung 10 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Maßgeblicher Außenlärmpegel.

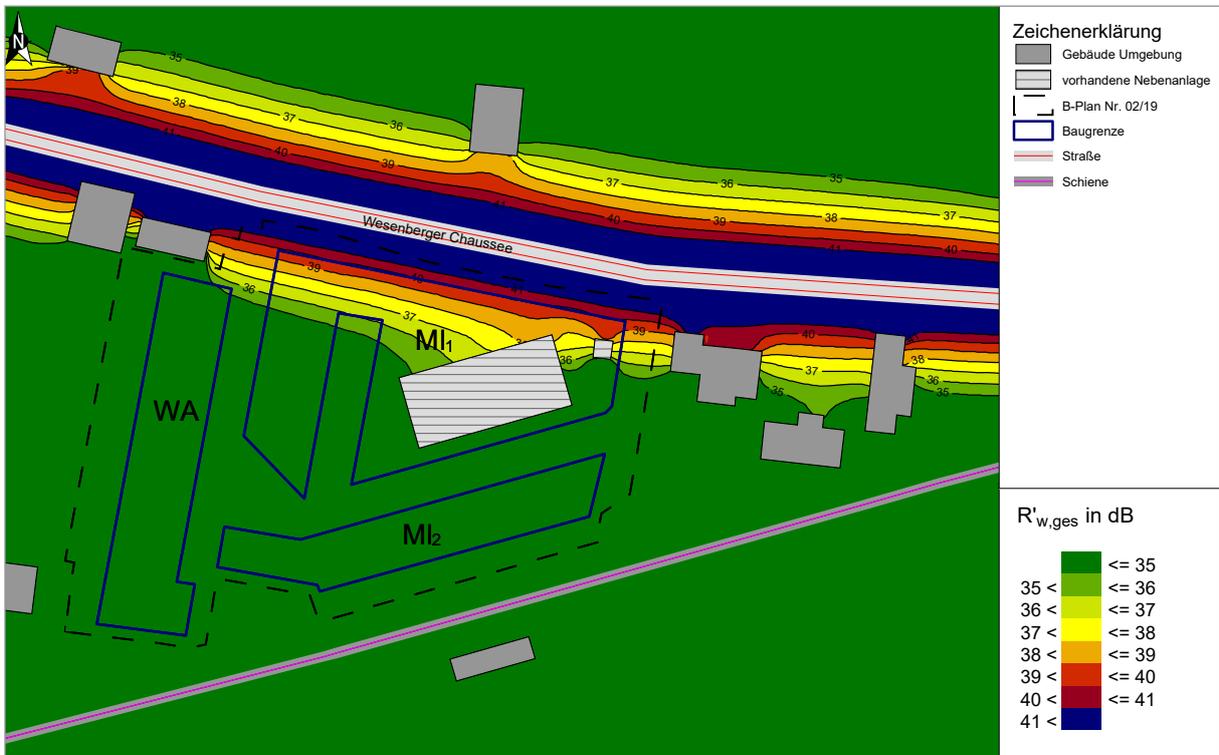


Abbildung 11 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

5 Zusammenfassung

Die Stadt Mirow beabsichtigt die Aufstellung des B-Plans Nr. 02/19 »An der Wesenberger Chaussee«. Innerhalb des Plangebiets sind Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die städtebauliche Einordnung einer bestehenden Lagerhalle geplant. Zum Nachweis der schalltechnischen Festsetzbarkeit des B-Plans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkungen nach TA Lärm

- Im Tageszeitbereich wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Wohnbaufeld (WA) flächendeckend eingehalten. In den Mischgebietsbaufeldern (MI1 und MI2) wird der entsprechende Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) ebenfalls vollständig eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.
- Eine Betrachtung des Nachtzeitbereichs ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich die Betriebszeiten der Kfz-Werkstatt und der Tankstelle auf den Tageszeitbereich beschränken. Für die Feuerwehr und die Rettungswache sind ebenfalls nur die Regelbetriebszeiten im Tageszeitbereich maßgeblich, da der Notfallbetrieb gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm von einer Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ausgeschlossen ist.

Verkehrslärmwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im nördlichen Bereich des WA überschritten.
- Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im MI1 entlang der Wesenberger Chaussee. Im MI2 werden die Orientierungswerte hingegen vollständig eingehalten.
- Die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unterschritten.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung bzw. zu besonderen Fensterkonstruktionen zu empfehlen (siehe Kapitel 4.2)

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergeben sich im MI1 Bauschalldämm-Maße von bis zu 40 dB. Im WA liegen die Bauschalldämm-Maße nur im nördlichen Bereich marginal über 35 dB. Im MI2 liegen die Bauschalldämm-Maße vollständig unterhalb von 35 dB.

- Bei resultierenden erforderlichen Bauschalldämm-Maßen der Außenbauteile von unter 35 dB werden mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt.

6 Quellennachweis

- [1] TA LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 erlassen aufgrund von § 48 BImSchG, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.
- [2] BImSchG (2002): Bundes-Immissionsschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839, 1841).
- [3] DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juli 2002 | Beuth Verlag GmbH.
- [4] DIN 4109: Schallschutz im Hochbau | Ausgabe Januar 2018
- [5] Technischer Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen von Tankstellen, TÜV Süddeutschland im Auftrag der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLfU), 31.08.1999
- [6] Betriebstypenkatalog 2012, Umweltbundesamt (Österreich), 2012
- [7] M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: B-Plan 171 »Hindenburg-Kaserne/GAZ« Neumünster - Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Neumünster (pdf-Dokument) | Oststeinbek 2008
- [8] VDI 3770 (2012): Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen. Verein Deutscher Ingenieure. September 2012.
- [9] Parkplatzlärmstudie (2007): Bayerisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. überarbeitete Auflage.
- [10] Hessische Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.): Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen | Heft 192 | ISBN 3-89026-201-5 | Wiesbaden, 1995
- [11] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), berichtigter Nachdruck 1992, Bundesministerium für Verkehr, Abteilung „Straßenbau“, Wiesbaden, 1990
- [12] Schall 03 (2014): Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege. Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV
- [13] Berliner Leitfaden (2017): Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung. Mai 2017.
- [14] Arbeitshilfe Bebauungsplanung (2020): Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. Neuauflage | Ausgabe Januar 2020

Anlagen

Anlage 1 Anlagenschallquellen im Tageszeitbereich

Name	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	
	Uhr dB(A)																								
Feuerwehr_Fahrlinie Privatparkplatz							79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2			
Feuerwehr_Geräteprüfung 1																	100,2								
Feuerwehr_Geräteprüfung 2																	100,2								
Feuerwehr_Heckpumpe																	105,0	105,0							
Feuerwehr_Hochdruckreiniger																	93,6								
Feuerwehr_Rangierfahrten																	87,2	87,2							
Feuerwehr_Übungsbetrieb																	91,1	91,1							
Kfz-Werkstatt							97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2	97,2		
Rettungswache_Rangierfahrten							84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2		
Tankstelle							96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9	96,9		
Feuerwehr_Interne Fahrbewegungen																	86,5	86,5							
Feuerwehr_Parkplatz Pkw							81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0			
Rettungswache_Interne Fahrbewegungen							83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5	83,5			
HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH Freiheit 6 13597 Berlin																									1

SoundPLAN 8.2

Anlage 2
Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines STOLZ Kaufhauses



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines STOLZ Kaufhauses in der Gemeinde Mirow

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter
Lübeck, 04.08.2021

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451-389 68-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nichtkommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftrag:

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Neuansiedlung eines STOLZ Kaufhauses mit rd. 1.600 m² Vklf. an der Wesenberger Chaussee 15 in der Stadt Mirow.
- Prognose der möglichen städtebaulichen Folgen des Vorhabens (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstrukturen in Mirow und dem regionalen Untersuchungsraum.
- Gutachterliche Einschätzung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Auftraggebende Stelle:

Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH
Am Markt 2-6
23769 Fehmarn

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Mai bis Juli 2021

Inhalt

1 Ausführungen zum Planvorhaben.....	5
2 Marktanalytische Grunddaten zum Einzelhandel in Mirow	9
2.1 Raumordnerische Funktion.....	9
2.2 Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Mirow und im Nahbereich	10
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb .	13
3.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes	13
3.2 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	14
3.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.....	16
2.4.1 Mirow, Stadtzentrum (ZVB)	16
2.4.2 Mirow, übriges Stadtgebiet	17
2.4.3 Rechlin	17
2.4.4 Wesenberg.....	18
2.4.5 Übriger Untersuchungsraum.....	18
4 Wirkungsprognose.....	19
4.1 Umsatzerwartung des geplanten Kaufhauses	19
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	20
3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	20
3.2.3 Umsatzumverteilungseffekte	21
5 Raumordnerische Einordnung.....	25
6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen.....	27
7 Methodik.....	28

Abbildungen

Abb. 1:	Blick auf den Vorhabenstandort von der Wesenberger Chaussee in südliche Richtung	6
Abb. 2:	Blick vom Vorhabenstandort in westliche Richtung (links Rettungswache, im Hintergrund Tankstelle.....	6
Abb. 3	Blick vom Vorhabenstandort in östliche Richtung (im Hintergrund Busunternehmen und Rettungswache)	6
Abb. 4	Blick von der geplanten Einfahrt in westliche Richtung (im Hintergrund Tankstelle, Zufahrt EDEKA/ALDI/Getränkehaus.....	6
Abb. 5:	Lage des Vorhabenstandortes im Mirower Stadtgebiet	7
Abb. 6:	Lageplan des Vorhabens mit städtebaulicher Einbindung.....	7
Abb. 7:	Lageplan des geplanten STOLZ Kaufhauses im Detail.....	8
Abb. 8:	Grundzentrum Mirow im zentralörtlichen System.....	9
Abb. 9:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial (in Mio. €) in der Stadt Mirow einschließlich Nahbereich und touristischer Kaufkraft.....	11
Abb. 10	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze der untersuchungsrelevanten Warengruppen in der Stadt Mirow	12
Abb. 12:	Einzugsgebiet des geplanten Kaufhauses STOLZ in Mirow	13
Abb. 13:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	15
Abb. 14:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Mirow ..	16
Abb. 31:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	19
Abb. 32:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum	21
Abb. 34:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen	29

1 Ausführungen zum Planvorhaben

Die Stadt Mirow ist ein Grundzentrum mit rd. 3.900 Ew. im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Aufgrund der günstigen Lage an der Mecklenburgischen Kleinseenplatte und der Müritzhavel-Wasserstraße hat Mirow eine hohe touristische Bedeutung. Jährlich verzeichnet die Stadt mehr als 330.000 Gästeübernachtungen (Stand 2019).

Der hohen touristischen Bedeutung wird der Einzelhandel in Mirow aber bisher kaum gerecht. Vor Ort stellen mehrere Lebensmittelmärkte zwar eine Grundversorgung für den täglichen Bedarf sicher, darüber hinaus gibt es für den gehobenen Bedarf aber nur wenige Angebote.

Die Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH beabsichtigt daher, am östlichen Rand des Mirower Siedlungsgebietes, an der Wesenberger Chaussee, ein Kaufhaus STOLZ mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche neu anzusiedeln. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, somit soll im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse geprüft werden, ob das Vorhaben wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche hätte und ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang stehen würde.

Der Vorhabenstandort Wesenberger Chaussee 15 befindet sich am östlichen Ortseingang in den Kernort Wesenberg. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich eine Fahrzeughalle/Betriebshof der MVVG (Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH) sowie die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Mirow. Westlich schließt an den Standort eine DRK-Rettungswache an den Standort an. An der Nordseite der Wesenberger Chaussee wird der Ortseingang geprägt durch eine Tankstelle sowie einen großflächigen Nahversorgungsstandort mit EDEKA Lebensmittelvollsortimenter, ALDI Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt.

Durch die Lage direkt an der Wesenberger Chaussee (B 198) verfügt der Standort nicht nur innerörtlich, sondern auch regional über eine sehr gute

Pkw-Erreichbarkeit. Von der A 19 kommend verläuft die B 198 über Lärz, Rechlin, Mirow und Wesenberg nach Neustrelitz und kann damit als wichtigste Verkehrsachse der Region Südmüritz/ Kleinseenplatte bezeichnet werden. Die Straße wird dementsprechend auch von zahlreichen Tourist:innen der Region frequentiert, welche eine bedeutende Zielgruppe des Kaufhauses STOLZ darstellen.

Die Standorte des Unternehmens Kaufhaus STOLZ sind auf touristisch geprägte Orte konzentriert – ein Großteil der Filialen ist beispielsweise an der Ostseeküste zu finden. Das Sortiment der Kaufhäuser orientiert sich dementsprechend an den Bedürfnissen von Tourist:innen. Es reicht von Outdoor-Bekleidung über Strand- und Outdoor-Spielzeug bis hin zu Wohneinrichtungs- und Dekoartikeln für die Ausstattung von Ferienwohnungen. Da die Kaufhäuser insgesamt ein breites Sortimentsspektrum aufweisen (vgl. Kap. 4.1), sind sie aber auch für die einheimische Bevölkerung zu Deckung eines breiten Grundbedarfs attraktiv. Das Unternehmen STOLZ erfüllt in dieser Hinsicht klassische Versorgungsfunktionen eines Kleinkaufhauses in solchen Orten, die aufgrund ihrer Größe nicht über ein „klassisches“ Kauf- oder Warenhaus bzw. über umfangreiche Fachhandelsangebote verfügen.

Abb. 1: Blick auf den Vorhabenstandort von der Wesenberger Chaussee in südliche Richtung



Foto: cima 2021

Abb. 2: Blick vom Vorhabenstandort in westliche Richtung (links Rettungswache, im Hintergrund Tankstelle)



Foto: cima 2021

Abb. 3 Blick vom Vorhabenstandort in östliche Richtung (im Hintergrund Busunternehmen und Rettungswache)



Foto: cima 2021

Abb. 4 Blick von der geplanten Einfahrt in westliche Richtung (im Hintergrund Tankstelle, Zufahrt EDEKA/ALDI/Getränkehaus)



Foto: cima 2021

Abb. 5: Lage des Vorhabenstandortes im Mirower Stadtgebiet



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2021
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 6: Lageplan des Vorhabens mit städtebaulicher Einbindung



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2021
Lageplan: Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH, Stand 02/2021
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 7: Lageplan des geplanten STOLZ Kaufhauses im Detail



Lageplan: Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH, Stand 02/2021
Bearbeitung: cima 2021

2 Marktanalytische Grunddaten zum Einzelhandel in Mirow

2.1 Raumordnerische Funktion

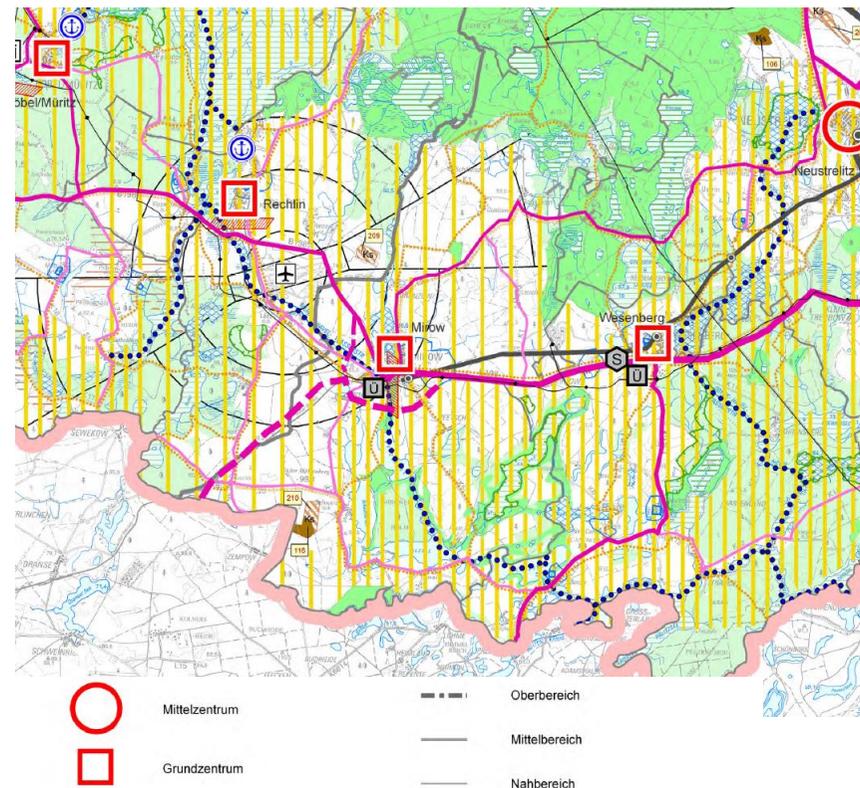
Die Stadt Mirow (3.883 Ew.) ist im Zentrale-Orte-System des Landes Mecklenburg-Vorpommern als **Grundzentrum** eingestuft. Dem Nahbereich als grundzentralem Verflechtungsbereich von Mirow ist außerdem die Gemeinde Schwarz (362 Ew.) zugeordnet.

Somit wohnen im raumordnerischen Nahbereich insgesamt 4.245 Personen¹, für welche das Grundzentrum Mirow Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge sicherstellen soll².

Versorgungseinrichtungen des gehobenen Bedarfs sollen vom Mittelzentrum Neustrelitz bereitgestellt werden, dessen Mittelbereich das Grundzentrum Mirow zugeordnet ist. Neustrelitz ist rd. 25 km (Fahrstrecke) bzw. rd. 25 Minuten (Pkw-Fahrzeit) von Mirow entfernt.

Weitere relevante und zum Teil konkurrierende Zentrale Orte im weiteren Umland von Mirow sind die Grundzentren Wesenberg, Rechlin und Röbel/Müritz, das Mittelzentrum Waren (Müritz), das Mittelzentrum (in Funktionsteilung) Wittstock/Dosse (Brandenburg) sowie das Oberzentrum Neubrandenburg.

Abb. 8: Grundzentrum Mirow im zentralörtlichen System



Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 – Gesamtkarte (Ausschnitt)

Bearbeitung: cima 2021

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsstand 31.12.2020

² vgl. hierzu Abschnitt 3.2 LEP M-V 2016

2.2 Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Mirow und im Nahbereich

Nachfragesituation:

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für den Mirower Einzelhandel erfolgt auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Mirow liegt bei 84,2³ und damit signifikant unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und auch unter dem Durchschnitt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (89,1) sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (89,4).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.732 € für 2021 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das Niveau der Stadt angepasst. Für Mirow ergibt sich somit ein Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 4.825 € pro Person und Jahr.

Für die 3.883 Einwohner:innen der **Stadt Mirow** ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial von rd. 18,7 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 9,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 9,3 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.

Da Mirow als Grundzentrum auch für die **Gemeinde Schwarz** einen grundzentralen Versorgungsauftrag hat (vgl. S. 9), wurde auch für diese Gemeinde das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial ermittelt. Entsprechend der geringen Bevölkerungszahl (362 Ew.) fällt es sehr gering aus; es liegt bei jeweils rd. 0,9 Mio. € im periodischen Bedarf und im aperiodischen Bedarf (vgl. Abb. 9).

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2017

⁴ In der Tourismusstatistik sind Beherbergungsbetriebe erfasst, die über mindestens 10 Schlafgelegenheiten bzw. über mindestens 10 Stellplätze (bei Campingplätzen) verfügen.

Touristische Kaufkraft:

Aufgrund der Lage in der Müritz-Region bzw. der Mecklenburgischen Seenplatte hat Mirow eine hohe touristische Bedeutung. Für die Nahbereichsgemeinde Schwarz liegt keine Übernachtungsstatistik vor. Der Erholungsort Mirow verfügt (saisonal schwankend) über bis zu rd. 5.200 Schlafgelegenheiten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben⁴. Somit würde sich bei einer 75 %-igen Bettenauslastung die Bevölkerungszahl der Stadt Mirow rechnerisch verdoppeln.

Im Jahr 2020 verzeichnete Mirow, trotz Corona-bedingter Einschränkungen, 320.814 Gästeübernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Aufgrund der anzunehmenden Menge privater Ferienhäuser/-wohnungen, Pensionen und Gästezimmer, die nicht in diese Statistik eingehen, dürfte die tatsächliche Zahl der Übernachtungsgäste noch höher ausfallen. Es handelt sich insofern um eine konservative Annahme.

Ausgehend von einem Ausgabesatz pro Tag von durchschnittlich 10,90 € für Nicht-Lebensmittel-Einkäufe⁵ (Non-Food) ergibt sich somit ein Nachfragepotenzial durch Übernachtungsgäste in Mirow von rd. 3,5 Mio. € im Non-Food-Segment.

Zudem kommen statistisch gesehen auf jede Gästeübernachtung 3,7 Tagesreisende. Diese geben pro Person und Tag 6,50 € im Non-Food-Einzelhandel aus⁶. Das Nachfragepotenzial der Tagesreisenden in Mirow beläuft sich somit überschlägig auf rd. 7,7 Mio. € jährlich.

Somit beträgt die **touristische Kaufkraft** (Übernachtungsgäste + Tagesreisende) in Mirow **jährlich rd. 11,2 Mio. € im Non-Food-Einzelhandel** (vgl. Abb. 9).

⁵ Quelle: dwif e.V. 2010, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Reisegebiet Westmecklenburg und Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte

⁶ Quelle: dwif e.V. 2013, Tagesreisen der Deutschen, Reisegebiet Westmecklenburg und Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte

Abb. 9: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial (in Mio. €) in der Stadt Mirow einschließlich Nahbereich und touristischer Kaufkraft

cima Warengruppe	Stadt Mirow	Gemeinde Schwarz	touristische Nachfrage
Periodischer Bedarf insgesamt	9,5	0,9	
Nahrungs- und Genussmittel	7,7	0,7	4,4
Gesundheit, Körperpflege	1,5	0,1	
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	<0,1	
Aperiodischer Bedarf insgesamt	9,3	0,9	
Bekleidung, Wäsche	1,7	0,2	11,2
Schuhe, Lederwaren	0,5	< 0,1	
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0,6	< 0,1	
Uhren, Schmuck	0,2	< 0,1	
Bücher, Schreibwaren	0,3	< 0,1	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,6	0,1	
Sportartikel, Fahrräder	0,7	< 0,1	
Spielwaren, Hobbybedarf	0,2	< 0,1	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,3	< 0,1	
Einrichtungsbedarf	1,4	0,1	
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	1,6	0,1	
Einzelhandel insgesamt	18,7	1,7	

Bearbeitung: cima 2021

Angebotssituation:

Wie der Abb. 10 zu entnehmen ist, sind die Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen in Mirow nur schwach ausgeprägt. Mit den geplanten 1.600 m² Verkaufsfläche wäre das Kaufhaus STOLZ der mit Abstand größte Anbieter aperiodischer Sortimente in Mirow.

- In der Warengruppe **Bekleidung, Wäsche** ist bislang der Kik Bekleidungsfachmarkt an der Retzower Straße der größte Anbieter in Mirow. Darüber hinaus gibt es im Stadtzentrum (Schloßstraße/Strelitzer Straße) drei kleine Modegeschäfte, die aber zusammen nur rd. 200 m² Verkaufsfläche aufweisen.
- In der Warengruppe **Schuhe, Lederwaren** ist in Mirow ein kleineres Schuhfachgeschäft im Stadtzentrum der einzige Anbieter. Lederwaren werden allenfalls als vereinzelt Randsortiment in den ansässigen Modegeschäften angeboten.
- In der Warengruppe **Haushaltswaren, Geschenkartikel** existiert Mirow lediglich ein Geschäft mit Dekoartikeln und Souvenirs. Darüber hinaus werden Haushaltswaren als Randsortiment in einem örtlichen Landhandel sowie bei den Lebensmittelmärkten und dem Kik Bekleidungsfachmarkt angeboten.
- In der Warengruppe **Heimtextilien** ist das der Kik Bekleidungsfachmarkt mit rd. 40 m² Randsortimentsfläche bislang der einzige Anbieter in Mirow.
- In der Warengruppe **Spielwaren** ist im Stadtzentrum von Mirow ein etwas antiquiert wirkendes, aber dennoch recht gut frequentiertes Fachgeschäft ansässig. Darüber hinaus bietet der ansässige Landhandelsmarkt ein nennenswertes Spielwaren-Randsortiment und auch in dem Kik Bekleidungsfachmarkt sind Spielwaren als Randsortiment erhältlich.
- Ein eigenständiger Drogeriemarkt ist in Mirow nicht (mehr) ansässig. **Drogeriewaren** sind daher primär im Nebensortiment der ansässigen Lebensmittelmärkte erhältlich. Darüber hinaus bietet auch der Kik

Bekleidungsfachmarkt ein kleines Drogerie- und Parfümeriewaren-Randsortiment an und im Stadtzentrum werden einige Düfte und Pflegeprodukte im Zusammenhang mit einem ansässigen Kosmetikstudio angeboten.

Abb. 10 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze der untersuchungsrelevanten Warengruppen in der Stadt Mirow

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Bekleidung, Wäsche	4	655	1,0
Schuhe, Lederwaren	1	65	0,2
Haushaltswaren, Geschenkartikel	1	240	0,3
Heimtextilien	-	40	< 0,1
Spielwaren	2	130	0,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	1	250	1,1

Quelle: cima 2021

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Wesenberger Chaussee in Mirow statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Einzugsgebiet

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des geplanten Kaufhauses STOLZ dürfte sich im Kern auf die Stadt Mirow und die Gemeinde Schwarz (Zone I) beschränken sowie darüber hinaus auf die Nachbargemeinden Lärz (Zone IIa) und Wesenberg (Zone IIb).

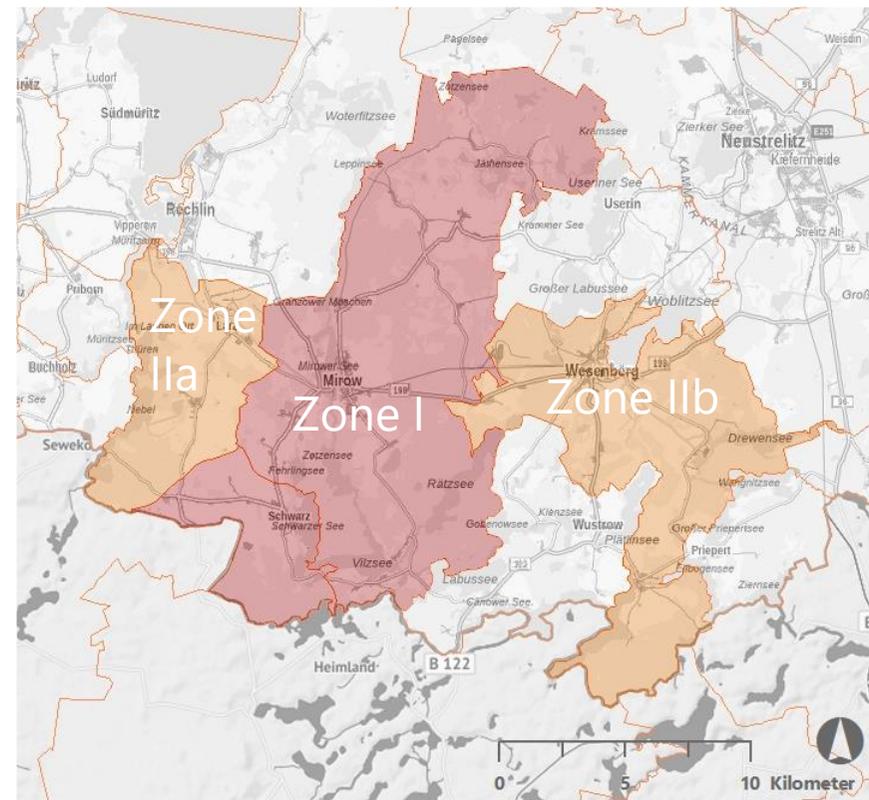
Aus Lärz ist die Fahrzeit nach Rechlin (wo ebenfalls ein Kaufhaus STOLZ entstehen soll) geringer als nach Mirow. Daher ist für Lärz eine weniger intensive Einkaufsorientierung auf Mirow auszugehen.

Die Stadt Wesenberg verfügt als touristisch geprägtes Grundzentrum selbst über einen entsprechenden Einzelhandelsbesatz. Vor allem aber ist von Wesenberg aus das Mittelzentrum Neustrelitz in ca. 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Somit ist auch für Wesenberg nur eine relativ untergeordnete Einkaufsorientierung auf Mirow anzunehmen.

Somit wohnen in dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt 7.799 Personen, davon

- 4.245 Personen in der Zone I (= Stadt Mirow + Gemeinde Schwarz),
- 497 Personen in der Zone IIa (= Gemeinde Lärz) und
- 3.057 Personen in der Zone IIb (= Stadt Wesenberg).

Abb. 11: Einzugsgebiet des geplanten Kaufhauses STOLZ in Mirow



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

3.2 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 3.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte wesentlich durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund:innen, welche zukünftig ihre Einkäufe am Vorhabenstandort (Kaufhaus STOLZ in Mirow) tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher:innen, während das Einzugsgebiet den Wohnort der Verbraucher:innen abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

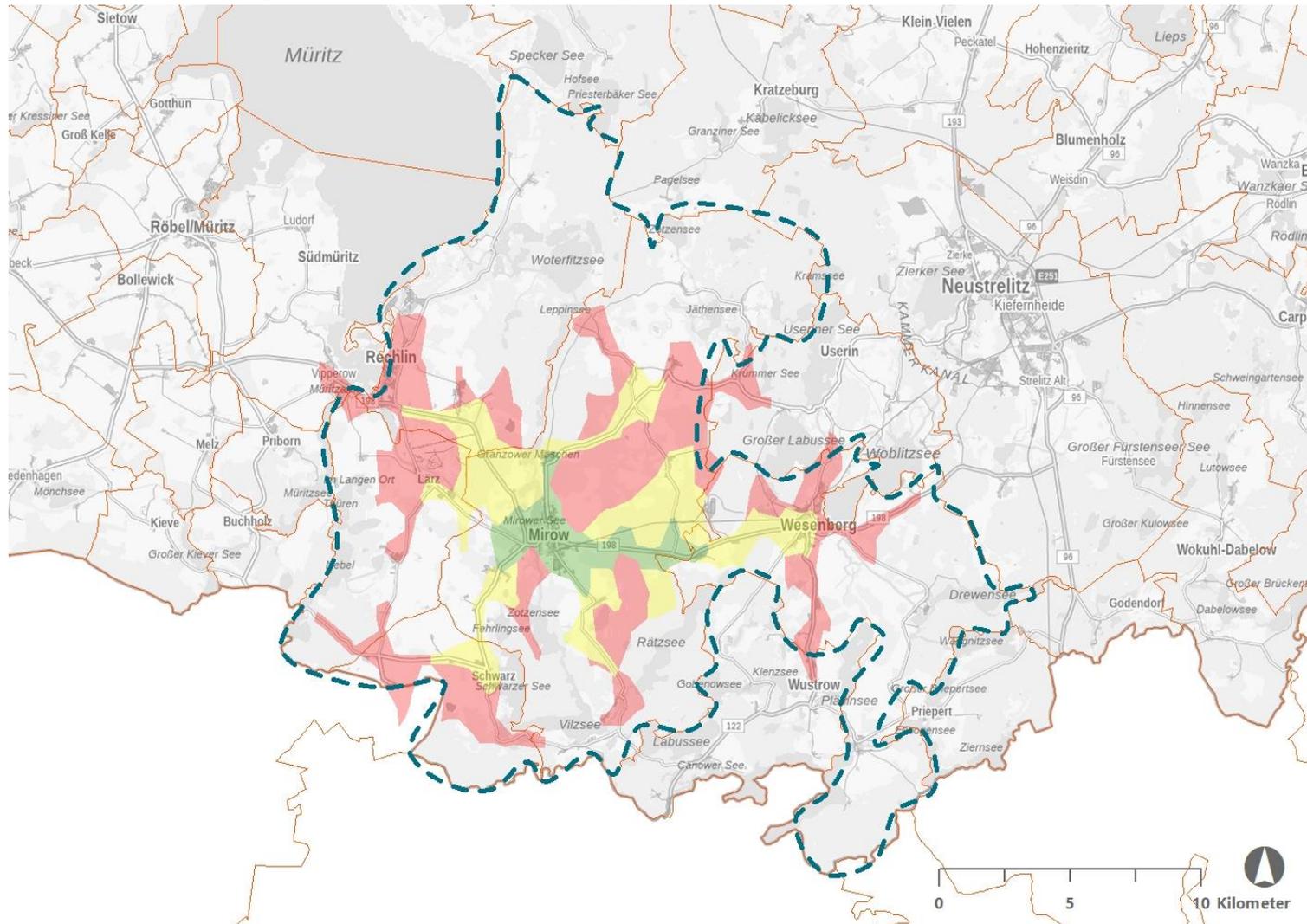
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Städte und Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung im Ergebnis ein Gebiet definiert, das die folgenden Gemeinden umfasst:

- Stadt Mirow
- Stadt Wesenberg
- Gemeinde Schwarz
- Gemeinde Lärz
- Gemeinde Rechlin

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 12: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2021
Bearbeitung: cima 2021

3.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.8 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen bezieht.

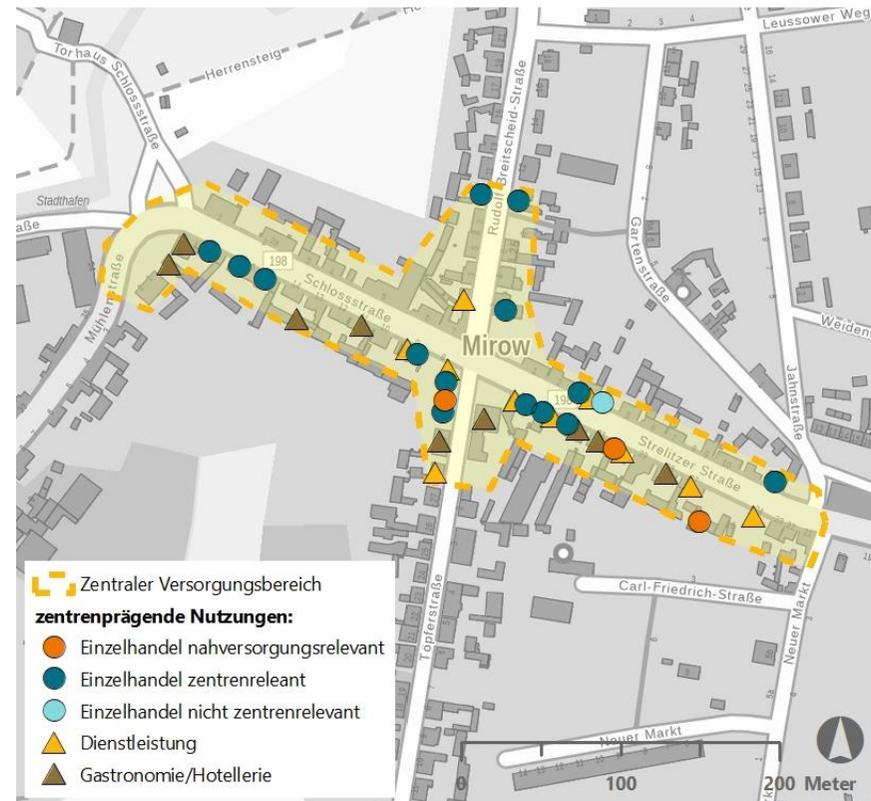
3.3.1 Mirow, Stadtzentrum (ZVB)

Das Stadtzentrum von Mirow erstreckt sich im Wesentlichen entlang der B 198 (Schloßstraße/ Strelitzer Straße) vom Platz an der Straße Schloßinsel im Westen über den Kreuzungsbereich Töpferstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße bis an die Jahnstraße/ Neuer Markt im Osten. In dem so abgegrenzten Bereich (vgl. Abb. 13) befinden sich zwar keine größeren/großflächigen Einzelhandelsbetriebe, gleichwohl nimmt der Standort mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleitungen und Gastronomie eine gewisse Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr. Nicht nur Einheimische sondern vor allem auch Urlaubsgäste aus Mirow und Umgebung suchen die Versorgungseinrichtungen im Stadtzentrum auf. Bei vielen Betrieben ist daher auch eine touristische Sortimentsausrichtung erkennbar.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel⁷ sind eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie ein kleines Geschäft für Körperpflege und Parfümeriewaren Stadtzentrum von Mirow ansässig. Insgesamt 14 Betriebe haben zentrenrelevante Kernsortimente, nämlich drei Modegeschäfte, zwei Apotheken, ein Schuhgeschäft, ein Uhren- und Schmuckgeschäft, ein Augenoptikgeschäft, eine Buchhandlung, ein Spielwarenladen, ein Schreibwarenladen, ein Angel- und Campingshop, ein Souvenir- und Wohndekogeschäft sowie ein Landwarenhaus mit Spielwaren, Campingbedarf, Gummistiefeln und

Haushaltswaren. Im nicht zentrenrelevanten Segment ist ein Fahrradladen ansässig.

Abb. 13: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Mirow



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2021
 Bearbeitung: cima 2021

⁷ Einordnung gemäß Abbildung 21 (Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern) LEP M-V 2016

Insgesamt ist im Stadtzentrum von Mirow eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale augenfällig. Bedingt durch die baulichen Strukturen gibt es in der Schloßstraße und Strelitzer Straße keine Parkmöglichkeiten, d.h. die potenziellen Kund:innen können nicht vor den Geschäften parken. Bedingt durch die hohe Verkehrsbelastung der B 198 ist zudem für Fußgänger:innen und Radfahrende die Aufenthaltsqualität im ZVB Stadtzentrum stark beeinträchtigt. Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich (Stadtzentrum) von Mirow daher als wenig leistungsfähig einzustufen.

3.3.2 Mirow, übriges Stadtgebiet

Außerhalb des Stadtzentrums (vgl. Kap. 2.4.1) sind im Stadtgebiet von Mirow weitere relevante Einzelhandelseinrichtungen vorhanden:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befindet sich an der Nordseite der Wesenberger Chaussee (B 198) ein Nahversorgungsstandort mit EDEKA Lebensmittelvollsortimenter, ALDI Lebensmitteldiscounter und Getränkehaus Meyer & Simon Getränkemarkt. Auch eine Tankstelle mit Shop ist hier ansässig. Der Standort wird von Einheimischen wie von Urlauber:innen stark frequentiert und ist insgesamt als leistungsfähig einzustufen.

Etwa 300 m südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum befindet sich an der Mühlenstraße (B 198) mit NETTO Marken-Discount ein weiterer Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet. Etwas nördlich davon sind ebenfalls an der Mühlenstraße eine Gärtnerei sowie ein Unterhaltungselektronik-Fachgeschäft ansässig, die aber aufgrund der räumlich-funktionalen Trennung nicht dem zentralen Versorgungsbereich (Stadtzentrum) zuzurechnen sind.

Im Siedlungsbereich westlich des Mirower Sees befindet sich an der Retzower Straße (B 198) ein solitär gelegener Kik Bekleidungsfachmarkt. Dieser kann trotz seiner isolierten Lage als hinreichend leistungsfähig eingestuft werden, allerdings befindet er sich in einer teilweise leerstehenden Handlungsimmoblie. Hier waren ehemals ein Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein

Schlecker Drogeriemarkt adressiert. Erst nach deren Weggang aus Mirow ist der Kik-Markt in einen Teil des Objektes eingezogen.

In der Bahnhofstraße ist in Streulage ein weiteres Angel- und Wassersportgeschäft ansässig. In den peripheren Ortsteilen Mirows sind keine untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

3.3.3 Rechlin

Die Gemeinde Rechlin liegt rd. 15 Minuten Fahrzeit vom Vorhabenstandort entfernt. Dort befinden sich entlang der Müritzstraße zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, NETTO dansk) mit den entsprechenden zentrenrelevanten Randsortimenten/Aktionswaren. Außerdem ist an der Müritzstraße der Hobbymarkt ansässig. Dabei handelt es sich um ein Kleinkaufhaus mit einem breiten, überwiegend auf die touristische Nachfrage abgestimmten Sortiment. Angeboten werden dort Haushaltswaren und Souvenirs, Angelbedarf, Bootszubehör, Segel- und Outdoorbekleidung, Gummistiefel und Badeschuhe, Schreibwaren und Bastelbedarf, Fahrradzubehör sowie Campingbedarf. Damit hat der Hobbymarkt eine Angebotspalette, die sich teilweise mit der des Kaufhauses STOLZ überschneidet, teilweise aber auch davon abweicht. Darüber hinaus bietet der Hobbymarkt Dienstleistungen wie Foto-Service, Post-Shop und Lottoannahme.

Darüber hinaus wird im Gewerbegebiet „Alter Holzplatz“ an der Straße Ellerholz derzeit ebenfalls ein Kaufhaus STOLZ errichtet. Da diese Filiale bereits Mitte August 2021 eröffnet werden soll, wird sie in der vorliegenden Auswirkungsanalyse bereits als Bestand zugrunde gelegt. Die Straße Ellerholz (MÜR 3) führt zu den touristisch geprägten, nördlichen Ortsteilen von Rechlin (Rechlin Nord/ Hafendorf, Boeker Mühle, Boek), diese STOLZ-Filiale ist daher primär auf die Versorgung der Rechliner Urlauber:innen ausgerichtet. Mit rd. 800 m² Verkaufsfläche wird die STOLZ-Filiale in Rechlin deutlich kleiner sein als das Planvorhaben in Mirow.

3.3.4 Wesenberg

Die Stadt Wesenberg befindet sich rd. 10 Fahrminuten östlich des Vorhabenstandortes. Am westlichen Ortsausgang in Richtung Mirow sind zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, NETTO dansk) mit den entsprechenden zentrenrelevanten Randsortimenten/Aktionswaren ansässig. Dort ist ebenfalls ein Getränkemarkt adressiert. Hierbei handelt es sich um den bedeutendsten Einzelhandelsstandort von Wesenberg.

In der historischen Altstadt von Wesenberg, die sich im Wesentlichen entlang der Mittelstraße und Hohe Straße erstreckt, sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe und sonstige zentrenprägende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) vorhanden. Daher kann der Altstadtbereich von Wesenberg nicht als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert werden. Über die gesamte Altstadt verteilt gibt es insgesamt sieben Einzelhandelsgeschäfte: Ein Wohnaccessoire-Geschäft, ein kleines Modegeschäft, ein sehr kleiner Gemischtwarenladen (Spielwaren, Taschen, Bekleidung, Elektrokleingeräte), ein Fachgeschäft für Elektro-Haushaltsgeräte, ein Fahrradladen, ein Angelgeschäft sowie eine Bäckerei.

3.3.5 Übriger Untersuchungsraum

In den ebenfalls zum Untersuchungsraum gehörenden Gemeinden Schwarz und Lärz sind – ebenso wie in den peripheren Ortsteilen von Mirow, Rechlin und Wesenberg – keine relevanten Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Hier gibt es allenfalls vereinzelte Kleinstanbieter wie Hofläden, Fischgeschäfte oder eine Töpferei.

4 Wirkungsprognose

4.1 Umsatzerwartung des geplanten Kaufhauses

In der Stadt Mirow wird derzeit die Neuansiedlung eines Kaufhauses STOLZ an der Wesenberger Chaussee 15 diskutiert.

Die Größe des geplanten Kaufhauses soll rd. 1.600 m² Verkaufsfläche betragen. Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (> 800 m² Vkfl.). In der ökonomischen Wirkungsprognose muss daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im definierten Untersuchungsraum.

Die in der ökonomischen Wirkungsprognose zugrunde gelegten Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente beruhen auf Angaben des Auftraggebers zu dem Planvorhaben sowie auf Erfahrungen der cima mit vergleichbaren Objekten und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in bestehenden Märkten des Unternehmens.

Das Vertriebskonzept des Unternehmens basiert auf einer breiten Angebotspalette aus vielen verschiedenen Sortimentsbereichen. Dabei nehmen einige Sortimentsbereiche jedoch nur sehr untergeordnete Verkaufsflächenanteile ein. Dies betrifft vorliegend die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (hier Tabakwaren), Bücher, Schreibwaren, Elektrogeräte sowie Zeitschriften. Jedes dieser Sortimente würde in dem geplanten Kaufhaus STOLZ Filiale weniger als 20 m² Verkaufsfläche einnehmen – in der Summe würde die Verkaufsfläche dieser Sortimente lediglich rd. 60 m² betragen, was einem Anteil von rd. 3,8 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Aufgrund des geringen Flächen- und Umsatzvolumens dieser Randsortimente ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je Einzelsortiment rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenchädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. Die genannten Sortimente

bleiben daher bei der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose unberücksichtigt.

In die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt werden somit alle Sortimente, welche in dem Kaufhaus STOLZ mindestens 20 m² Verkaufsfläche einnehmen würden. Dabei handelt es sich um die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Warengruppen. Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach maximal rd. 3,2 Mio. €.

Abb. 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Bekleidung, Wäsche	900	1,8
Schuhe, Lederwaren	215	0,5
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	225	0,2
Heimtextilien	70	0,1
Spielwaren	85	0,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	45	0,2
<i>sonstige Sortimente (je < 20 m²)</i>	60	0,2
Summe	1.600	3,2

Quelle: cima 2021

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁹

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{10 11}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹² Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie

markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen.¹³

Unzumutbar im Sinne des „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich über 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴ Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % oder mehr schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁵

Ob Auswirkungen städtebaulich relevante Folgen erwarten lassen, ist immer in Abhängigkeit vom Standort abzuwägen. Das heißt, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein kann. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödnungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

¹¹ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

¹⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

¹⁵ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006

4.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Abb. 15: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum

Sortiment	Stadt Mirow, ZVB Stadtzentrum			Stadt Mirow, übriges Stadtgebiet			Gemeinde Rechlin			Stadt Wesenberg		
	Umsatz aktuell	Umverteilungs- umsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungs- umsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungs- umsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungs- umsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bekleidung, Wäsche	0,4	0,05	11	0,6	0,14	24	1,3	0,14	11	0,1	0,01	4
Schuhe, Lederwaren	0,2	0,04	17	-	-	-	0,1	0,01	12	< 0,1	***	***
Haushaltswaren, GPK	0,1	0,02	16	0,2	0,03	18	0,3	0,03	9	0,2	0,02	11
Heimtextilien	-	-	-	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***	-	-	-
Spielwaren	0,2	0,03	19	< 0,1	0,01	17	0,2	0,02	11	< 0,1	***	***
Drogerie- und Parfümeriewaren	< 0,1	***	***	1,0	0,05	5	0,5	0,03	6	0,4	0,02	4

Quelle: cima 2021

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund:innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund:innen).

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff¹⁶ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Mirow spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum (Mirow, Rechlin, Wesenberg) wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender

¹⁶ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums (bspw. in Röbel/Müritz, Neustrelitz usw.).

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung einer Kaufhaus-STOLZ-Filiale mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche an der Wesenberger Chaussee in Mirow messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise im abwägungsrelevanten Bereich (> 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder an diesen heranreichen. Nachfolgend wird daher in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Bekleidung, Wäsche:

- Die Warengruppe Bekleidung, Wäsche ist das größte Sortiment in dem Planvorhaben. In die ökonomische Wirkungsprognose wurde eine Verkaufsfläche von 900 m² und ein maximaler Umsatz von rd. 1,8 Mio. € eingestellt.
- Für den zentralen Versorgungsbereich **Stadtzentrum von Mirow** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 11 % prognostiziert. Die drei dort ansässigen, kleinteiligen Bekleidungsgeschäfte besitzen unterschiedliche Qualitätsstufen und Zielgruppenausrichtungen. Die Angeboten Bekleidungs assortimente sind nur zum Teil vergleichbar mit denen von Kaufhaus STOLZ. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Geschäfte in einem solchen Umfang durch die Umverteilungseffekte tangiert werden, dass sie dadurch in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet werden. Negative städtebauliche Folgen sind daher nach Einschätzung der cima nicht zu erwarten.
- Im **übrigen Stadtgebiet von Mirow** sind bei einer Quote von rd. 24 % sehr hohe Umverteilungswirkungen zu erwarten. Hier dürfte (neben den Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter) primär der an der Retzower Straße ansässige Kik Bekleidungsfachmarkt von den Umverteilungswirkungen betroffen sein. Dieser Markt befindet sich in einer isolierten Einzellage. Es würde sich insofern um rein wettbewerbliche Auswirkungen

handeln, die aber keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.

- Für die **Gemeinde Rechlin** wurde in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 11 % prognostiziert. Tangiert wäre hier primär die dort entstehende STOLZ-Filiale. Es würde sich somit lediglich um Umsatzumverteilungen innerhalb desselben Unternehmens handeln. Der ebenfalls in Rechlin ansässige Hobbymarkt bietet nur ein sehr kleines Sortiment an Segel- und Outdoor-Bekleidung an, sodass auch hier keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Negative städtebauliche Folgen können schon deshalb ausgeschlossen werden, weil es in Rechlin keinen zentralen Versorgungsbereich gibt.
- Die Einzelhandelsstrukturen in der **Stadt Wesenberg** wären mit lediglich rd. 4 % von den Umverteilungswirkungen in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche tangiert. Hierbei handelt es sich ebenfalls um rein wettbewerbliche Auswirkungen. Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Schuhe, Lederwaren:

- In der Warengruppe Schuhe, Lederwaren umfasst das geprüfte Vorhaben eine Verkaufsfläche von rd. 215 m² und einen Umsatz von maximal rd. 0,5 Mio. €.
- Für das **Stadtzentrum von Mirow** wurde eine Umsatzumverteilungsquote prognostiziert, die mit rd. 17 % deutlich im abwägungsrelevanten Bereich liegt. Tangiert wäre hier neben einem geringen Randsortiment im ansässigen Landwarenhaus vor allem das örtliche Schuhgeschäft. Hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass der prognostizierte Umsatzrückgang dazu führt, dass das Schuhgeschäft nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Aufgrund der insgesamt strukturschwachen Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches von Mirow (Stadtzentrum) könnten in der Folge negative städtebauliche Effekte, nämlich eine weitere maßgebliche Beeinträchtigung des Stadtzentrums in seiner

Funktion als zentraler Versorgungsbereich, nicht ausgeschlossen werden.

- Im **übrigen Stadtgebiet** von Mirow sind keine Wettbewerbsstrukturen im Segment Schuhe, Lederwaren vorhanden.
- In der **Gemeinde Rechlin** sind bei einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 12 % lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Tangiert wäre hier nur ein kleines Randsortiment im örtlichen Hobbymarkt sowie in der dort entstehenden Kaufhaus-STOLZ-Filiale.
- Für die **Stadt Wesenberg** liegen die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.

Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik:

- Die Warengruppe Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik wurde mit 225 m² Verkaufsfläche und einem Zielumsatz von maximal rd. 0,2 Mio. € in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt.
- Für den zentralen Versorgungsbereich **Stadtzentrum von Mirow** wurde in dieser Warengruppe eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 16 % prognostiziert. Die sortimentspezifischen Angebotsstrukturen sind im Stadtzentrum trotz geringer Verkaufsflächen relativ gut aufgestellt. Es gibt hier einen Souvenir- und Dekoartikelverkauf als Nebenerwerb einer Zimmervermittlung sowie ein Haushaltswaren-Randsortiment im ansässigen Landwarenhaus. Die CIMA erwartet hier lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.
- Im **übrigen Stadtgebiet von Mirow** wird das Sortiment Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik lediglich in Form von Randsortimenten und Aktionswaren des ansässigen Bekleidungsfachmarktes und der Lebensmittelmärkte angeboten. Auch hier sind daher bei einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 18 % allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.

- Ebenso sind in der **Gemeinde Rechlin** ausschließlich Randsortimentsflächen von den Umverteilungswirkungen in der Warengruppe Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik betroffen, nämlich einerseits bei den beiden örtlichen Lebensmitteldiscountern und andererseits in den beiden ansässigen Kleinkaufhäusern Hobbymarkt und Kaufhaus STOLZ. Bei einer prognostizierten Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 % sind rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.
- Für die Wettbewerbsstrukturen in der **Stadt Wesenberg** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 11 % prognostiziert. Hier dürften ebenfalls vor allem die Randsortimente/Aktionswaren der beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter tangiert sein. Ein in der Altstadt ansässiges Fachgeschäft bietet höherwertige Wohnaccessoires, die sich mit dem Sortiment des Planvorhabens kaum überschneiden dürften. Somit sind auch für Wesenberg rein wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Heimtextilien:

- Im Sortiment Heimtextilien umfasst das geprüfte Planvorhaben 70 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von maximal rd. 0,1 Mio. €.
- In diesem Sortiment sind innerhalb des Untersuchungsraums nur äußerst schwach ausgeprägte Angebotsstrukturen vorhanden: Im **Stadtzentrum von Mirow** sowie in der **Stadt Wesenberg** bietet kein Wettbewerber Heimtextilien an. Im übrigen **Stadtgebiet von Mirow** (Randsortiment bei Kik) sowie in **Rechlin** (Randsortiment bei den Kleinkaufhäusern Hobbymarkt und STOLZ) haben die Wettbewerbsstrukturen einen so geringen Umfang, dass die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

Spielwaren:

- Im Sortiment Spielwaren umfasst das Planvorhaben 85 m² Verkaufsfläche und einen Umsatz von maximal rd. 0,2 Mio. €

- Im **Stadtzentrum von Mirow** ist als bedeutender Wettbewerber ein Spielwarenfachgeschäft ansässig, außerdem bietet das ansässige Landwarenhaus Spielwaren als Nebensortiment in bedeutendem Umfang an. Die CIMA kann daher nicht ausschließen, dass die prognostizierten wettbewerblichen Auswirkungen (rd. 19 % Umsatzumverteilung) negative städtebauliche Folgen für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen würden.
- Im **übrigen Stadtgebiet von Mirow** ist lediglich das Spielwaren-Randsortiment des ansässigen KIK Bekleidungsfachmarktes von den prognostizierten Umverteilungswirkungen in Höhe von 17 % betroffen. Hier sind rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.
- In der **Gemeinde Rechlin** wären die Spielwaren-Randsortimente der ansässigen Kleinkaufhäuser (Hobbymarkt, Kaufhaus STOLZ) durch die prognostizierten Umverteilungswirkungen in Höhe von 11 % tangiert. Auch hier sind lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.
- Die Wettbewerbsstrukturen in der **Stadt Wesenberg** sind so schwach ausgeprägt, dass die Umverteilungswirkungen hier unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

Drogerie- und Parfümeriewaren:

- Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren umfasst das Planvorhaben 45 m² Verkaufsfläche und maximal rd. 0,4 Mio. € Umsatz.
- Im **Stadtzentrum von Mirow** sind nur geringe Verkaufsflächen in diesem Sortiment vorhanden, sodass hier die Umverteilungswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen.
- Für das übrige **Stadtgebiet von Mirow** (rd. 5 %), die Gemeinde Rechlin (rd. 4 %) sowie die Stadt Wesenberg (rd. 6 % Umsatzumverteilung) sind jeweils nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Fazit zur ökonomischen Wirkungsprognose:

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines Kaufhauses STOLZ mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche an der Wesenberger Chaussee in Mirow zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde.

Nach gutachterlicher Einschätzung würden die Umsatzumverteilungseffekte in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren sowie Spielwaren ein solches Ausmaß annehmen, dass hier **negative städtebauliche Folgen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum von Mirow** nicht ausgeschlossen werden. Um die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen, empfehlen wir daher in den genannten Sortimenten die nachfolgenden **Verkaufsflächenobergrenzen:**

- **Schuhe, Lederwaren:** max. 125 m² Vkfl.
- **Spielwaren:** max. 45 m² Vkfl.

Bei Berücksichtigung dieser Verkaufsflächenobergrenzen lägen die Umverteilungswirkungen jeweils unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs, sodass eine Gefährdung der Angebotsstrukturen und damit wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr wahrscheinlich wären.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat aber auch gezeigt, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt nur schwach ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Ein **Großteil des Vorhabenumsatzes (rd. 77 %) würde durch diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des definierten Untersuchungsraumes generiert werden.** Hierzu gehören auch die Umsätze aus der Kaufkraft von Tourist:innen der Region, die heute ihre Einkäufe bspw. bei Tagesausflügen nach Waren/Müritz, Neustrelitz usw. decken. Diese Kaufkraft könnte künftig in dem Planvorhaben vor Ort gebunden werden. Außerdem würden sich dadurch auch die Angebotsituation für Einheimische maßgeblich verbessern, die bspw. Heimtextilien derzeit nicht vor Ort einkaufen können.

5 Raumordnerische Einordnung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP MS 2010.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Der Stadt Mirow ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

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.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Von der Art und Zweckbestimmung ist das Vorhaben darauf ausgelegt, eine Grundversorgung mit einem breiten Sortimentsspektrum – bei jeweils nur geringer Sortimentstiefe – vorzuhalten. Dabei zielt das Vorhaben nicht

nur auf eine Versorgung der Wohnbevölkerung des Grundzentrums Mirow sowie der Nahbereichsgemeinde Schwarz ab, sondern insbesondere auch auf eine Versorgung der zahlreichen Tourist:innen.

Hingegen ist das Vorhaben eindeutig nicht darauf ausgelegt, Kaufkraft über größere Distanzen nach Mirow zu ziehen. Dies wird schon dadurch deutlich, dass im benachbarten Grundzentrum Rechlin ebenfalls ein Kaufhaus STOLZ zur Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung und Tourist:innen realisiert wird. Vom benachbarten Grundzentrum Wesenberg aus ist das Mittelzentrum Neustrelitz in nur wenig längerer Fahrtzeit zu erreichen, sodass auch hier nur eine untergeordnete Einkaufsorientierung auf Mirow anzunehmen ist.

Die Nachfrage im Nahbereich Mirow beträgt (einschließlich Tourist:innen) rd. 23,3 Mio. € im Non-Food-Einzelhandel (vgl. Abb. 9 in Kap. 2.2). Dem steht ein Umsatz von aktuell rd. 2,9 Mio. € in den untersuchungsrelevanten Warengruppen gegenüber bzw. nach Realisierung des Planvorhabens ein Umsatz von maximal rd. 5,4 Mio. €. Dies deutet darauf hin, dass – unter Berücksichtigung der touristischen Nachfrage – das Vorhaben der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Mirow angemessen ist.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum) des Grundzentrums Mirow nicht wesentlich beeinträchtigt, hat die cima Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Schuhe/ Lederwaren (Reduzierung von 215 auf 125 m² Vkfl.) sowie Spielwaren (Reduzierung von 85 auf 45 m² Vkfl.) empfohlen. Bei Berücksichtigung dieser sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen kann als gesichert gelten, dass die Funktion des Mirower Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich nicht durch das Planvorhaben beeinträchtigt wird.

Das Kongruenzgebot kann als erfüllt bewertet werden, sofern die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen für die Warengruppen Schuhe/ Lederwaren und Spielwaren nicht überschritten werden.

Integrationsgebot

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

[...]

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 [LEP M-V 2016] sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 3 LEP M-V 2016)

Das Kernsortiment des geplanten Kaufhauses STOLZ ist die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche, die mit rd. 900 m² einen Anteil von rd. 56 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen würde. Insgesamt bietet das Vorhaben fast ausschließlich Sortimente an, die gemäß Abbildung 21 des LEP M-V 2016 als zentrenrelevant definiert sind. Es handelt sich insofern zweifelsfrei um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Somit wäre das Vorhaben nur im Stadtzentrum oder einem anderen zentralen Versorgungsbereich von Mirow zulässig. Das Mirower Stadtzentrum (vgl. Abb. 13) weist aber sehr beengte bauliche Strukturen mit ausschließlich kleinteiligen Ladenlokalen und kaum Parkmöglichkeiten auf. Ein großflächiger Kaufhaus-Standort einschließlich großzügiger Stellplatzanlage ist dort nicht zu realisieren. Um das geplante Kaufhaus STOLZ einschließlich der Parkplätze im Stadtzentrum platzieren zu können, müsse theoretisch etwa ein Viertel der dortigen Bebauung abgerissen und überbaut werden.

Daher hat sich das Unternehmen STOLZ für einen Vorhabenstandort entschieden, der sich in unmittelbarer Nähe zu dem – neben dem Stadtzentrum – zweiten bedeutenden Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet befindet. An der Wesenberger Chaussee sind derzeit bereits ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter (einschl. Bäckerei-Filiale im Vorkassenbereich), ein

ALDI Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie eine Tankstelle mit Shop ansässig. Dieser Standort hat zweifelsfrei eine für die Versorgung der Bevölkerung und der Urlaubsgäste „zentrale“ Bedeutung, es fehlt jedoch bislang an einem breiten Branchenmix und an ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten. Somit erfüllt der Standort heute nicht die nötige Funktionsvielfalt, welche die Rechtsprechung von zentralen Versorgungsbereichen fordert.

Mit der Realisierung der Kaufhaus STOLZ-Filiale würde die Angebotsvielfalt in dem Standortbereich deutlich gesteigert werden. Hinzu kommen zwei derzeit leerstehende Ladenlokale (ehem. Drogeriemarkt und Penny-Markt) neben dem Getränkemarkt, die Potenziale für weitere Angebotsergänzungen bieten. Nach Auffassung der cima kann der Standortbereich daher – unter Berücksichtigung der Stadtgröße und zentralörtlichen Bedeutung Mirows – durchaus als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Ihm kommt die Funktion eines Nebenzentrums bzw. Ergänzungsbereichs zu, in dem solche Angebotsformate untergebracht werden können, die aufgrund ihres größeren Flächenbedarfs nicht im kleinteilig strukturierten Stadtzentrum untergebracht werden können.

Das Vorhaben kann mit dem Integrationsgebot in Einklang gebracht werden, sofern der Standortbereich Wesenberger Chaussee von der Stadt Mirow als zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum/ Ergänzungsstandort) qualifiziert und planerisch gesichert wird.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In Mirow wird derzeit die Neuansiedlung eines Kaufhauses STOLZ mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche diskutiert. Mit der geplanten Ansiedlung wird das Ziel verfolgt, die Angebotsvielfalt im Bereich des gehobenen (zentrenrelevanten) Bedarfs für Tourist:innen wie Einheimische in Mirow zu verbessern. Der Vorhabenstandort befindet am östlichen Ortsteingang von Mirow, an der Südseite der Wesenberger Chaussee. In unmittelbarer Nachbarschaft, an der Nordseite der Straße, befindet sich bereits ein bedeutender Einzelhandelsstandort mit zwei Lebensmittelmärkten (EDEKA, ALDI), einem Getränkemarkt und einer Tankstelle. Aufgrund der Lage direkt an der B 198 (Wesenberger Chaussee), welche die wichtigste regionale Verbindungsachse ist, verfügt der Standort über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Vorhaben messbare Umsatzumverteilungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums auslösen würde, die teilweise im abwägungsrelevanten Bereich (> 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder an diesen heranreichen. In den meisten Warengruppen würde das Vorhaben aber keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 nach sich ziehen. Lediglich in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren sowie Spielwaren würden die Umverteilungseffekte nach gutachterlicher Einschätzung ein solches Ausmaß annehmen, dass wesentliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum von Mirow nicht ausgeschlossen werden können.

Um die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen, empfiehlt die cima daher eine Reduzierung der Verkaufsflächen in den kritischen Sortimenten. Verkaufsflächenobergrenzen von 125 m² in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren und 45 m² in der Warengruppe Spielwaren sollten nicht überschritten werden, um eine Gefährdung der Angebotsstrukturen und damit wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des ZVB Stadtzentrum Mirow zu vermeiden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat aber auch gezeigt, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt nur schwach ausge-

prägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Ein Großteil des Vorhabenumsatzes (rd. 77 %) würde durch diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsraumes generiert werden. Hierzu gehören auch die Umsätze aus der Kaufkraft von Tourist:innen der Region, die heute ihre Einkäufe bspw. bei Tagesausflügen nach Waren, Neustrelitz usw. decken. Diese Kaufkraft könnte künftig vor Ort gebunden werden. Zugleich würde sich die Angebotssituation für Einheimische verbessern, die bspw. Heimtextilien derzeit nicht vor Ort einkaufen können.

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich mit den Vorgaben des LEP M-V 2016 in Einklang gebracht werden könnte. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt und auch das Kongruenzgebot kann nach Einschätzung der cima erfüllt werden, sofern die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen von 125 m² für die Warengruppe Schuhe, Lederwaren und 45 m² für die Warengruppe Spielwaren nicht überschritten werden. Mit dem Integrationsgebot kann das Vorhaben in Einklang gebracht werden, sofern der Standortbereich Wesenberger Chaussee von der Stadt Mirow als zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum/ Ergänzungsstandort) qualifiziert und planerisch gesichert wird. Nach Auffassung der cima ist – unter Berücksichtigung der Stadtgröße und der zentralörtlichen Bedeutung Mirows – die Einstufung des Einzelhandelsstandortes Wesenberger Chaussee als zentraler Versorgungsbereich durchaus gerechtfertigt.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens mit der Maßgabe empfehlen, dass in den Warengruppen Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren Verkaufsflächenreduzierungen vorgenommen werden.

Das Vorhaben würde die Versorgungssituation in Mirow deutlich verbessern und die Einzelhandelslandschaft des Grundzentrums vielfältiger gestalten, wodurch die Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort erhöht und zusätzliche Kaufkraft im Ort gebunden werden könnte.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte im Juni 2021 durch eine Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Sortimente.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Tab. 1: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2021

Abb. 16: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2021

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2021)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 €/Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 €/Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 €/Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)