

## Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 22.12.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	11.01.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	23.02.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	01.03.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	03.03.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), beschließt die Stadtvertretung die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“.
2. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

<b>Beratungsergebnis</b>						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## Sachverhalt

Die Stadtvertretung hat sich zuletzt im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses am 18.05.2020 mit der vorliegenden Änderung des B-Plans befasst. Im Rahmen dieses Be-schlusses wurde festgestellt, dass die Änderung des B-Plans für das neu festgesetzte Teil-gebiet C 7 einschließlich der östlich davon gelegenen Grün- und Verkehrsflächen entlang der Carl-Meier-Straße keiner weiteren Abstimmung bzw. Abwägung bedarf und das Beteili-gungsverfahren für diese Teilflächen abgeschlossen werden kann. Für das übrige Plangebiet im Bereich der westlich gelegenen Grünfläche mit den dort geplanten Verbindungswegen sollten vor einer abschließenden Beschlussfassung noch Untersuchungen zum Artschutz durchgeführt werden.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist keine Änderung der Planung erforderlich, sodass ei-ne nochmaligen Auslegung des Satzungsentwurfs nicht erforderlich war. Die Satzung kann somit in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form beschlossen werden. Die gemäß Punkt 2 des Beschlussvorschlags zu billigende Begründung liegt einschließlich des vorge-nannten Fachbeitrags Artenschutz sowie der zum geplanten Neubau des Penny-Marktes durchgeführten Auswirkungsanalyse und des Lageplans zu diesem Vorhaben ebenfalls als Anlage bei.

Zum besseren Verständnis der im Textteil der Satzung verankerten Änderungen sind der Be-schlussvorlage zudem Auzüge aus den betreffenden textlichen Festsetzungen des B-Plans mit Kennzeichnung dieser Änderungen beigefügt.

## Finanzielle Auswirkungen

Im laufenden Haushaltsjahr:	In Folgejahren:																		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b> <input type="checkbox"/> <b>Ja</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b> <input type="checkbox"/> <b>Ja</b> <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich																		
<u>Ergebnishaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto :</b>	<u>Ergebnishaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto:</b>																		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Aufwendungen</th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Erträge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Aufwendungen</th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Erträge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Aufwendungen	Erträge	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
	Aufwendungen	Erträge																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
	Aufwendungen	Erträge																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
<u>Finanzhaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto :</b> <b>Maßnahme-Nr.:</b>	<u>Finanzhaushalt</u>																		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Auszahlungen</th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Einzahlungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Auszahlungen</th> <th style="width: 35%; text-align: right;">Einzahlungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> </tr> </tbody> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen	Alt:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
	Auszahlungen	Einzahlungen																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
	Auszahlungen	Einzahlungen																	
Alt:	0 €	0 €																	
Neu:	0 €	0 €																	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>																			
<input type="checkbox"/> <b>auf anderem Produktkonto zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag)																			
Ergebnishaushalt:	0 € <b>Produkt / Konto:</b>																		
Finanzhaushalt:	0 € <b>Produkt / Konto:</b>																		
<b>Maßnahme-Nr.:</b>																			
<input type="checkbox"/> <b>nicht zur Verfügung</b> (kein Deckungsvorschlag)																			

**Bemerkungen**

:

**Anlage/n**

1	8. Änderung B-Plan 11 91 Satzung (öffentlich)
2	8. Änderung B-Plan 11 91 Begründung (öffentlich)
3	Auswirkungsanalyse Verlagerung Penny (öffentlich)
4	Lageplan Penny Carl-Meier -Str. (öffentlich)
6	8. Änderung B-Plan Nr. 11 91 Auszüge textliche Festsetzungen mit Kennzeichnung der Änderungen (öffentlich)
7	Fachbeitrag Artenschutz zur Planung Neubau Verbindungswege (öffentlich)

---

Stadtpräsident

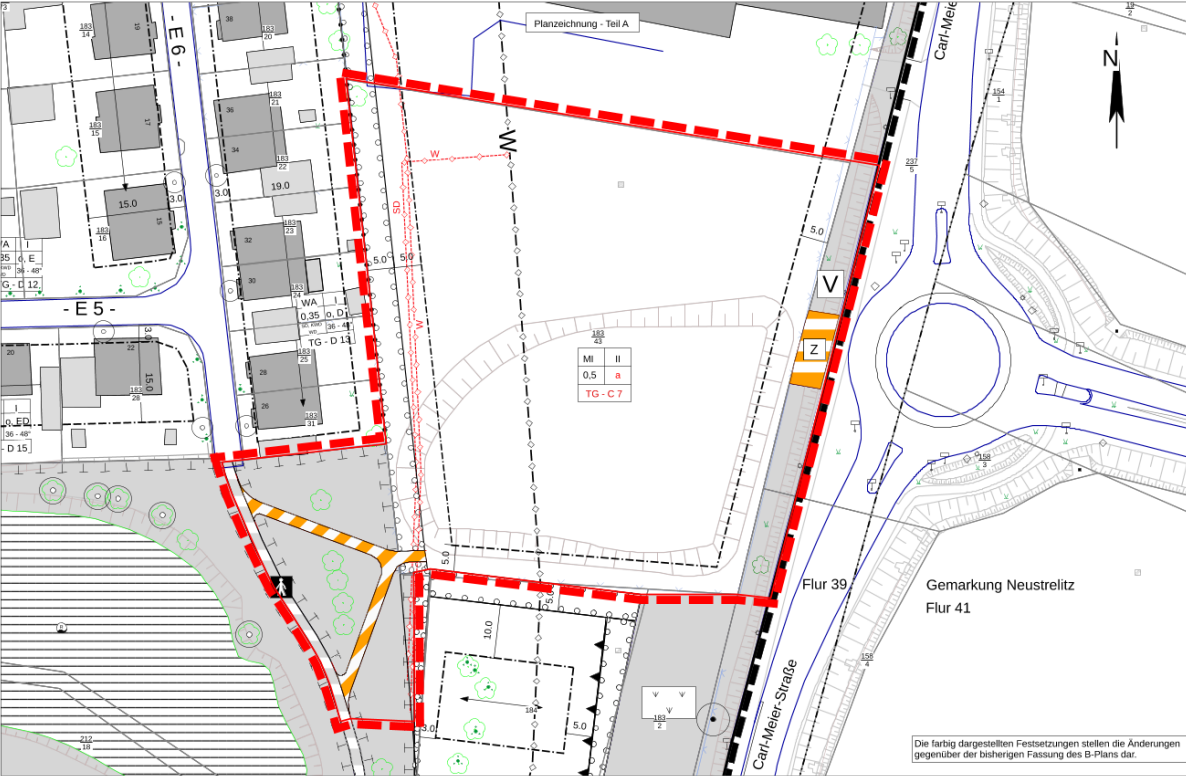
Siegel

---

Bürgermeister

# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße"

Auf der Grundlage der §§ 1, (8) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 882), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 04.02.2021 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Die farbige dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar.

## Verfahrensvermerke (Beschlussfähiges Verfahren):

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 28.03.2019, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ zu ändern, ist am 27.04.2019 ersichtlich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Einvernehmlichmachung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 24.05.2019 dazu äußern kann.

2. Die Entwürfe der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 01.01.2020 bis einschließlich 05.09.2019 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do, Fr. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.07.2019 im „Strelitzer Echo“ ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 06.08.2019 beteiligt worden. Die landesplanerischen Stellungnahmen erfolgten am 03.09.2019 und 08.09.2019.

4. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.08.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten.

6. Den Nachbargemeinden wurden am 06.08.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten.

7. Die geänderten Entwürfe der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 01.01.2020 bis einschließlich 05.09.2019 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do, Fr. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt und dem Bau- und Planungsportal des Landes M-V öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.12.2019 im „Strelitzer Echo“ ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

8. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.01.2020 die geänderten Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 06.02.2020 gebeten.

9. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 18.05.2020 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Stadtvertretung hat am 04.02.2021 die 8. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

10. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ..... der Kommunalaufsicht angezeigt.

11. Die Satzung über die 8. Änderung des B-Plans „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.

13. Der von der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 39 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg bzw. Wanderweg

Z Zufahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Fläche für Entwässerungsanlagen

Zweckbestimmung

Regenrückhaltebecken

Fläche für Versorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

geplante Wasserleitung, unterirdisch

geplantes Steuerdatenkabel, unterirdisch

vorhandene Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün (Unterbrechung durch Ausfahrten möglich)

Planungen, Nutzungsanordnungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 26 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Einzelbaum

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11/91

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnnummer

vorhandenes Hauptgebäude

vorhandenes Nebengebäude

Teilgebäudebezeichnung

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

Vorhandene Bäume lt. Bepflanzung

## Nutzungsschablonen

Baugebiet Geschosszahl

Grundflächenzahl Bauweise

Teilgebiet

## Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1.) Punkt 1.2.2 „Mischgebiete § 6 BauNVO“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

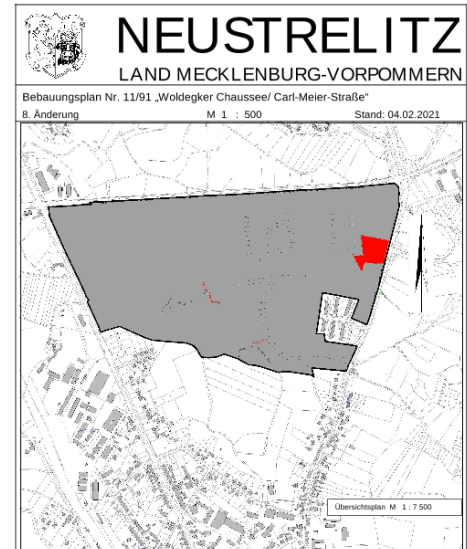
In Satz 2 wird die Formulierung „Im MI-Gebiet - C 6 -“ durch „in den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 -“ ersetzt.  
In den Sätzen 3 und 4 wird die Bezeichnung „C 6“ durch „C 7“ ersetzt.  
Folgender Satz 6 wird neu angefügt:  
„Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.“

2.) Punkt 4 „Bauweise“ wird wie folgt ergänzt:

Hinter „(...)“ und in den GE-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 -“ wird die Formulierung „sowie für Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI-Teilgebiet - C 7 -“ eingefügt.

3.) In Punkt 9.1 „Dacheindeckung“ wird folgender Satz zwischen die Sätze 1 und 2 eingefügt:

„Im MI-Teilgebiet - C 7 - müssen Dächer von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mindestens zu 70 % als begrüntes Dach ausgebildet werden.“



## B E G R Ü N D U N G

### zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Firma Penny Markt GmbH, auf dem von der Änderung des B-Plans erfassten Standort an der Carl-Meier-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Eine Änderung des B-Plans ist hierfür erforderlich, da in dem für den geplanten Standort festgesetzten Mischgebiet bislang Einzelhandelsbetriebe ohne Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb ausgeschlossen sind und eine Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens nicht auf dem Wege einer Ausnahme oder Befreiung von dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung am 28.03.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des B-Plans durchzuführen.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene zulässige Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten, zumal die besagte Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass das mit der Änderung beabsichtigte Vorhaben landesplanerischen Zielen entspricht.

Auch die landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sowie des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigen, dass keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen das Flurstück 183/43 sowie Teilflächen des Flurstücks 183/33 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. In der Planzeichnung wurde im südlichen Bereich des bisherigen Teilgebiets 6 der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete ein neues Teilgebiet 7 festgesetzt, um hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes neu zu regeln. Bislang waren derartige Betriebe in allen Mischgebieten laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2 des B-Plans unzulässig. Vielmehr bestand das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen. Dies blieb erfolglos, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll. Die vorgenannte textliche Festsetzung hatte bislang folgenden Wortlaut:  
„In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI-Gebiet - C 6 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 6 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 6 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen“.  
Durch die mit der vorliegenden Satzung erfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen (Punkt 1 des Textteils) wird zum einen sichergestellt, dass die relevanten Regelungen, die nicht mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung stehen und auf das bisherige Teilgebiet 6 bezogen waren, auch für das neue Teilgebiet 7 gelten. Mit dem neuen Satz 8 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geregelt. Diese Ausnahme ist daran gekoppelt, dass ein (aktuelles) Gutachten einem derartigen Vorhaben eine Verträglichkeit in Bezug auf die städtische Einzelhandelsstruktur bescheinigt. Dies ist für das aktuelle Vorhaben in Form einer im Januar 2019 in Abstimmung mit der Stadt erstellten Auswirkungsanalyse der Fall. Diese Analyse liegt der Begründung als Anlage ebenso wie ein aktueller Lageplan des durch dieses Gutachten bewerteten Vorhabens bei.
2. Um den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, beachtet die Firma Penny Markt GmbH die Überschreitung der im Rahmen der bisher festgesetzten offenen Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50 m. Dies soll über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der Planzeichnung in Verbindung mit Punkt 2 des Textteils unter bestimmten Bedingungen ermöglicht werden. Demnach darf die abweichende Bauweise nur von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige zweigeschossige Gebäude dürfen auch weiterhin eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Damit sollen die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Um eine

optische Zurücknahme des Baukörpers zu erzeugen, wurde in Punkt 3 des Textteils die Bedingung aufgenommen, dass die abweichende Bauweise nur in Anspruch genommen werden kann, wenn mindestens 70 % des Dachs als begrüntes Dach ausgebildet werden. Sowohl aufgrund dieser Festsetzung als auch in Verbindung mit der ohnehin bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 8.5 des B-Plans („An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.“) wird von einer städtebaulichen Vertretbarkeit ausgegangen. Weiterhin wurde der Träger des aktuell geplanten Vorhabens bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Konkretisierung dieser Festsetzung einen bepflanzten Wall mit 2 m Höhe zu errichten, damit die visuellen Auswirkungen des Vorhabens für die angrenzende Wohnbebauung minimiert werden.

3. Die verkehrliche Erschließung soll über eine noch herzustellende Abfahrt vom östlich angrenzenden Kreisverkehr erfolgen, welche aus verkehrsrechtlichen Gründen nach Auffassung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Neustrelitz, bis zur Grenze des Privatgrundstücks als öffentliche Zufahrt gewidmet werden muss. Zur Absicherung, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser öffentlichen Abfahrt vom Kreisverkehr entstehen, wurde die Kostenübernahme ebenfalls über den vorgenannten städtebaulichen Vertrag geregelt. Zudem ist dazu eine dingliche Sicherung vorgesehen.
4. Um den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes fußläufig auf möglichst kurzem Wege aus dem benachbarten Wohngebiet zu erreichen, wurden in der Planzeichnung zwei von dem derzeitigen Fußweg entlang des Teichs (Regenrückhaltebecken) abzweigende Wegabschnitte neu festgesetzt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, was ebenfalls Gegenstand des besagten städtebaulichen Vertrags ist. Da diese Wege durch eine bestehende (und im B-Plan auch entsprechend festgesetzte) Grünfläche führen, wurde mittels eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft, ob durch dieses Vorhaben eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Im Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen wurden diesbezüglich lediglich diverse Vogelarten festgestellt, wofür die Folgen des Eingriffs auf der betreffenden Fläche als „leicht“ bewertet wurden. Diese können durch eine zeitliche Begrenzung der Beräumung der für die Wege erforderlichen Trassen außerhalb der Brutzeit (01.03. - 15.08.) vermieden bzw. weiter vermindert werden. Dies wird bei der Anlage der Wege durch die Stadt bzw. auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger im Detail dazu noch abzuschließenden Erschließungsvertrags entsprechend berücksichtigt. Da die Gutachter trotz fehlender Nachweise eine potenzielle Eignung von Teilen der Fläche für Amphibien bzw. Reptilien nicht gänzlich ausschließen konnten, wurde empfohlen, unmittelbar vor Beginn der Wegebauarbeiten nochmals eine fachkundige Begehung durchzuführen. Dies wird ebenfalls bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die konkreten Änderungen in der Planzeichnung sind dort farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans wurden in Schwarz-Weiß dargestellt. Im Textteil der Satzung sind die Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Die **Realisierung** der Planung soll nach den Plänen des Trägers des dieser Satzung zugrundeliegenden Vorhabens noch im Jahr 2021 erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Diesbezügliche Abstimmungen sind bereits mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH erfolgt.

Die **Flächenbilanz** ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich der Anteil die Verkehrsflächen um 211 qm erhöht und sich um diesen Anteil die Grünflächen reduzieren.

Neustrelitz,

Grund  
Bürgermeister

Anlagen: Auswirkungsanalyse, Lageplan Neubau Penny-Markt, Fachbeitrag Artenschutz



## B E G R Ü N D U N G

### zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Firma Penny Markt GmbH, auf dem von der Änderung des B-Plans erfassten Standort an der Carl-Meier-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Eine Änderung des B-Plans ist hierfür erforderlich, da in dem für den geplanten Standort festgesetzten Mischgebiet bislang Einzelhandelsbetriebe ohne Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb ausgeschlossen sind und eine Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens nicht auf dem Wege einer Ausnahme oder Befreiung von dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung am 28.03.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des B-Plans durchzuführen.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene zulässige Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten, zumal die besagte Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass das mit der Änderung beabsichtigte Vorhaben landesplanerischen Zielen entspricht.

Auch die landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sowie des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigen, dass keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen das Flurstück 183/43 sowie Teilflächen des Flurstücks 183/33 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. In der Planzeichnung wurde im südlichen Bereich des bisherigen Teilgebiets 6 der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete ein neues Teilgebiet 7 festgesetzt, um hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes neu zu regeln. Bislang waren derartige Betriebe in allen Mischgebieten laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2 des B-Plans unzulässig. Vielmehr bestand das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen. Dies blieb erfolglos, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll. Die vorgenannte textliche Festsetzung hatte bislang folgenden Wortlaut:  
„In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI-Gebiet - C 6 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 6 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 6 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen“.  
Durch die mit der vorliegenden Satzung erfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen (Punkt 1 des Textteils) wird zum einen sichergestellt, dass die relevanten Regelungen, die nicht mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung stehen und auf das bisherige Teilgebiet 6 bezogen waren, auch für das neue Teilgebiet 7 gelten. Mit dem neuen Satz 8 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geregelt. Diese Ausnahme ist daran gekoppelt, dass ein (aktuelles) Gutachten einem derartigen Vorhaben eine Verträglichkeit in Bezug auf die städtische Einzelhandelsstruktur bescheinigt. Dies ist für das aktuelle Vorhaben in Form einer im Januar 2019 in Abstimmung mit der Stadt erstellten Auswirkungsanalyse der Fall. Diese Analyse liegt der Begründung als Anlage ebenso wie ein aktueller Lageplan des durch dieses Gutachten bewerteten Vorhabens bei.
2. Um den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, beachtet die Firma Penny Markt GmbH die Überschreitung der im Rahmen der bisher festgesetzten offenen Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50 m. Dies soll über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der Planzeichnung in Verbindung mit Punkt 2 des Textteils unter bestimmten Bedingungen ermöglicht werden. Demnach darf die abweichende Bauweise nur von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige zweigeschossige Gebäude dürfen auch weiterhin eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Damit sollen die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Um eine

optische Zurücknahme des Baukörpers zu erzeugen, wurde in Punkt 3 des Textteils die Bedingung aufgenommen, dass die abweichende Bauweise nur in Anspruch genommen werden kann, wenn mindestens 70 % des Dachs als begrüntes Dach ausgebildet werden. Sowohl aufgrund dieser Festsetzung als auch in Verbindung mit der ohnehin bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 8.5 des B-Plans („An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.“) wird von einer städtebaulichen Vertretbarkeit ausgegangen. Weiterhin wurde der Träger des aktuell geplanten Vorhabens bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Konkretisierung dieser Festsetzung einen bepflanzten Wall mit 2 m Höhe zu errichten, damit die visuellen Auswirkungen des Vorhabens für die angrenzende Wohnbebauung minimiert werden.

3. Die verkehrliche Erschließung soll über eine noch herzustellende Abfahrt vom östlich angrenzenden Kreisverkehr erfolgen, welche aus verkehrsrechtlichen Gründen nach Auffassung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Neustrelitz, bis zur Grenze des Privatgrundstücks als öffentliche Zufahrt gewidmet werden muss. Zur Absicherung, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser öffentlichen Abfahrt vom Kreisverkehr entstehen, wurde die Kostenübernahme ebenfalls über den vorgenannten städtebaulichen Vertrag geregelt. Zudem ist dazu eine dingliche Sicherung vorgesehen.
4. Um den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes fußläufig auf möglichst kurzem Wege aus dem benachbarten Wohngebiet zu erreichen, wurden in der Planzeichnung zwei von dem derzeitigen Fußweg entlang des Teichs (Regenrückhaltebecken) abzweigende Wegabschnitte neu festgesetzt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, was ebenfalls Gegenstand des besagten städtebaulichen Vertrags ist. Da diese Wege durch eine bestehende (und im B-Plan auch entsprechend festgesetzte) Grünfläche führen, wurde mittels eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft, ob durch dieses Vorhaben eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Im Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen wurden diesbezüglich lediglich diverse Vogelarten festgestellt, wofür die Folgen des Eingriffs auf der betreffenden Fläche als „leicht“ bewertet wurden. Diese können durch eine zeitliche Begrenzung der Beräumung der für die Wege erforderlichen Trassen außerhalb der Brutzeit (01.03. - 15.08.) vermieden bzw. weiter vermindert werden. Dies wird bei der Anlage der Wege durch die Stadt bzw. auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger im Detail dazu noch abzuschließenden Erschließungsvertrags entsprechend berücksichtigt. Da die Gutachter trotz fehlender Nachweise eine potenzielle Eignung von Teilen der Fläche für Amphibien bzw. Reptilien nicht gänzlich ausschließen konnten, wurde empfohlen, unmittelbar vor Beginn der Wegebauarbeiten nochmals eine fachkundige Begehung durchzuführen. Dies wird ebenfalls bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die konkreten Änderungen in der Planzeichnung sind dort farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans wurden in Schwarz-Weiß dargestellt. Im Textteil der Satzung sind die Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Die **Realisierung** der Planung soll nach den Plänen des Trägers des dieser Satzung zugrundeliegenden Vorhabens noch im Jahr 2021 erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Diesbezügliche Abstimmungen sind bereits mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH erfolgt.

Die **Flächenbilanz** ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich der Anteil die Verkehrsflächen um 211 qm erhöht und sich um diesen Anteil die Grünflächen reduzieren.

Neustrelitz,

Grund  
Bürgermeister

Anlagen: Auswirkungsanalyse, Lageplan Neubau Penny-Markt, Fachbeitrag Artenschutz

**Auswirkungsanalyse  
für die geplante  
Verlagerung/Erweiterung  
des Penny-Marktes  
in Neustrelitz, Carl-Meier-Straße  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.Sc. Mathias Tetzlaff  
B.Sc. André Cornelius

Dortmund, 14. Januar 2019

**Im Auftrag von:**

Stadt Neustrelitz  
Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung  
Wilhelm-Riefstahl-Platz 3, 17235 Neustrleitz

und

REWE GROUP  
Penny Markt GmbH  
Rheinstraße 8, 14513 Teltow

**Auftragnehmer**

## STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhrrer Stadtplaner PartGmbB

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)







## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>7</b>
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>11</b>
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
<b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>23</b>
5.1 Einzugsgebiet	23
5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens	26
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustrelitz	28
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	33
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	36
<b>7 Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertete Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen</b>	<b>41</b>
<b>8 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>45</b>
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP M-V	.....	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.050 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Café-Bereich/Imbiss) geplant.

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m<sup>2</sup> GVKF wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wird die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

Neben dem Penny-Bestandsmarkt umfasst der aktuelle Standort zudem einen kleinflächigen Getränkemarkt, einen Bäcker sowie einen Imbiss. Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich bei diesen Geschäften um vom Penny-Bestandsmarkt unabhängige Konzessionäre, von deren Verbleib nach der Verlagerung des Penny-Marktes nach bisherigem Kenntnisstand auszugehen ist.

Eine Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, erscheint bezüglich der nicht marktgängigen Gesamtverkaufsfläche von 626 m<sup>2</sup> des Bestandsmarktes als unwahrscheinlich (s. Kapitel 7). Diese Ausgangssituation unterstreicht den Worst Case-Charakter der in dieser Verträglichkeitsanalyse getroffenen Annahme einer Neuansiedlung des Penny-Markts.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz 2012<sup>1</sup> sowie zum LEP M-V 2016 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Ergänzend erfolgt eine Analyse hinsichtlich des verbleibenden Entwicklungspotenzials in Neustrelitz. In diesem Zusammenhang wird der neben dem Planvorhaben verbleibende Bedarf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustrelitz rechnerisch bewertet. Dieser Bearbeitungsschritt ist nach Abstimmung mit der Stadt erforderlich, um über die Einordnung des hier konkret untersuchten

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz (Stadt + Handel 2012). Im Folgenden als EHK Neustrelitz 2012 bezeichnet.

Planvorhaben hinaus auch eine erste Einschätzung zur Bedeutung für die Entwicklungsoptionen anderer Planvorhaben zu erhalten. Diese sind allerdings noch nicht in einem so konkreten Planungsstadium, wie der hier untersuchte Penny, so dass diese nicht konkret (bspw. durch eine kumulierte Auswirkungsbetrachtung) mit bewertet werden können. Die Berechnung von gesamtstädtischen Entwicklungspotenzialen (siehe Kapitel 7) liefert jedoch einen ersten absatzwirtschaftlichen Rahmen auch im Hinblick auf die Wirkung von Penny innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges und die Bedeutung für weitere etwaige Planvorhaben und bestehende Strukturen.

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

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

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

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Neustrelitz 2012 (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens).
- In diesem Zusammenhang wird eine kurze Aktualisierung des Verkaufsflächenpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorgenommen.

### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (Einzelhandelsgroßprojekte).

### **Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Neustrelitz**

- Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für strukturprägende Lebensmittelmärkte in Neustrelitz.
- Welche Entwicklungen sind in Anlehnung an die Ansiedlungsleitsätze und Zielsetzungen zur Nahversorgungsentwicklung in Neustrelitz zu priorisieren (Chancen & Risiken-Bewertung)?

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Neustrelitz 2012;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2018 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

#### Neustrelitz:

- Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

#### Wesenberg:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 250 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>.
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Neustrelitzer Liste“, vgl. Stadt + Handel 2012 S. 112) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf von LAIV-MV 2018 veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## **Städtebauliche Analyse**

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

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

## **Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung**

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m<sup>2</sup> GVKF durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, wird die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes im Sinne einer Worst Case-Betrachtung rechnerisch als Neuansiedlung betrachtet, da eine (Teil-)Nachnutzung des Bestandsmarktes mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht auszuschließen ist.

Somit wäre im Falle einer anderweitigen Nachnutzung des Bestandsmarktes mit einer signifikant geringeren Umsatzumverteilung in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auszugehen. Im vorliegenden Gutachten wird daher der Worst Case abgebildet (Neuansiedlung).

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

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

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>4</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

---

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

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Verlagerung und Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Marktes ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Bevölkerungsprognose für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (LAIV-MV 2018) (auf Basis der Einwohnerzahlen 2010) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung in Neustrelitz zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>5</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>5</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.



### **3 Beschreibung Planvorhaben**

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.050 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Café-Bereich/Imbiss) geplant.

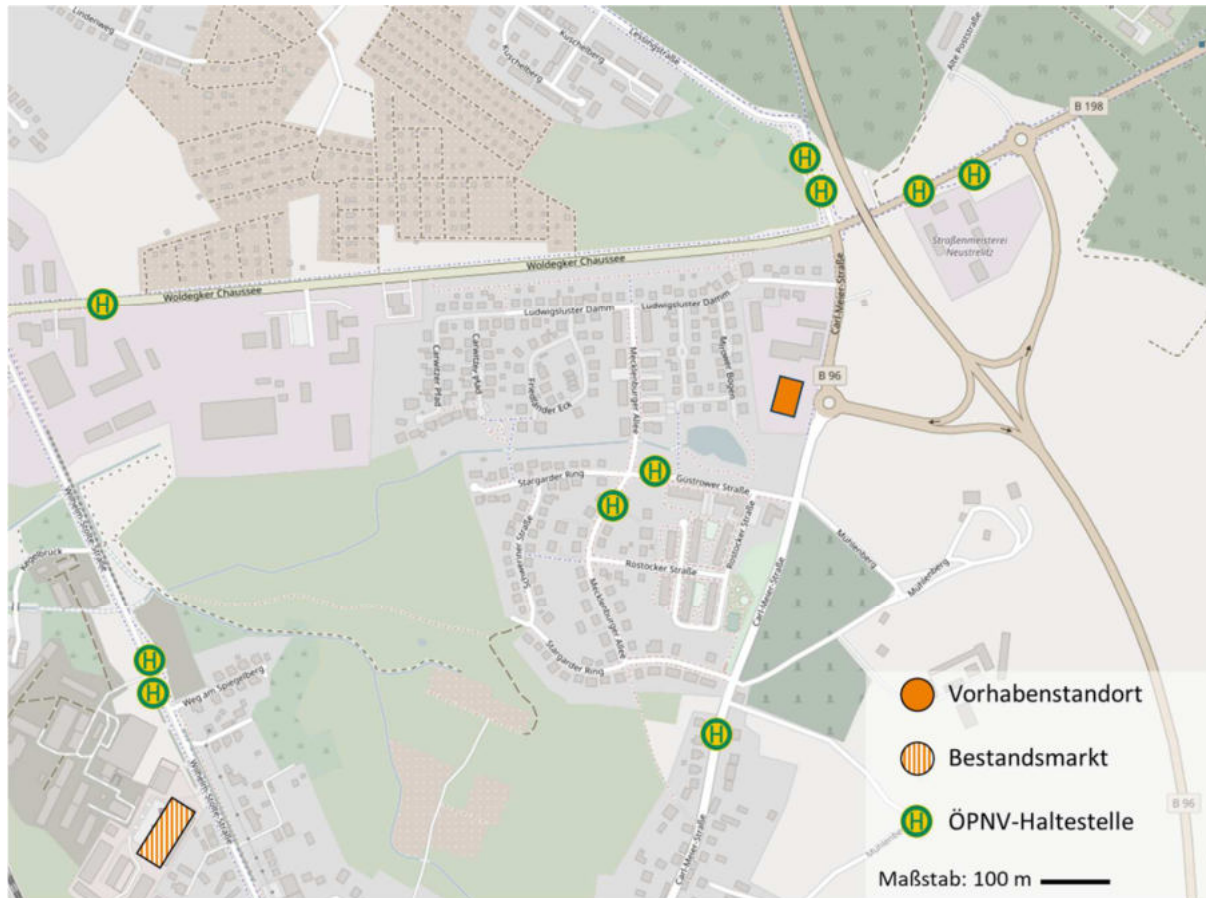
Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m<sup>2</sup> GVKF wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wird die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

Neben dem Penny-Bestandsmarkt umfasst der aktuelle Standort zudem einen kleinflächigen Getränkemarkt, einen Bäcker sowie einen Imbiss. Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich bei diesen Geschäften um vom Penny-Bestandsmarkt unabhängige Konzessionäre, von deren Verbleib nach der Verlagerung des Penny-Marktes nach bisherigem Kenntnisstand auszugehen ist.

#### **3.1 Mikrostandort**

Der Vorhabenstandort ist im Stadtteil Strelitz-Alt westlich des Kreisverkehrs an der Carl-Meier-Straße verortet. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung und in nördlicher Richtung durch ein Blumengeschäft und anschließende Wohnbebauung geprägt. Das Gebiet östlich des Vorhabenstandorts ist durch Verkehrsinfrastruktur (Carl-Meier-Straße und B198) und landwirtschaftliche genutzte Flächen geprägt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Carl-Meier-Straße gegeben und ist als gut zu bewerten. Die umliegenden Wohngebiete sind über verschiedene Nebenstraßen angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die von verschiedenen Buslinien (1 + 3) angefahrenen Bushaltestpunkt „Güstrower Straße“ – südwestlich vom Vorhabenstandort gelegen – und den nördlich des Vorhabenstandorts verorteten Bushaltestpunkt „Alte Poststraße“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als ortsüblich zu bewerten.

Auf Grund seiner direkten Lage am östlichen Rand des Siedlungsbereichs und der guten Erreichbarkeit durch MIV und der ortsüblichen Erreichbarkeit für den ÖPNV ist der Vorhabenstandort in Anbetracht der geringen Siedlungsdichte im Süden von Neustrelitz als integriert zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das NVZ Kiefernheide in rd. 1.600 m nordwestlicher Entfernung (Luftlinie). Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (Netto Marken-Discount, Aldi Nord) befinden sich südwestlich bzw. nordwestlich in rd. 1.300 m bzw. rd. 1.600 m Entfernung vom Vorhabenstandort.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Wie oben beschrieben, wird das Vorhaben im Sinne der genehmigungsrechtlichen Grundlagen und eines realitätsnahen Worst Case in den weiteren Bewertungen als komplette Neuansiedlung bewertet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens**

Sortimentsbereich	VKF in %	VKF in m <sup>2</sup>
<b>Penny Markt</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	800
Drogeriewaren	10	100
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	100
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.000</b>
<b>Bäcker/Metzger</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	50
Café-Bereich <sup>6</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>1.050</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Café-Bereich<sup>6</sup>). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 850 m<sup>2</sup> (inkl. Bäcker/Metzger) projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> projiziert. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche projiziert. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R.

<sup>6</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei, nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Makrostandort

*„Das Mittelzentrum Neustrelitz liegt am östlichen Rand der Mecklenburgischen Seenplatte, innerhalb des gleichnamigen Landkreises. Das erweiterte Umland weist mit unter 50 EW je km<sup>2</sup> im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (225 EW je km<sup>2</sup>) eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf und ist überwiegend ländlich geprägt<sup>7</sup>. So weist ein Großteil der umgebenden Gemeinden im Einzugsbereich von Neustrelitz deutlich unter 5.000 Einwohner auf. Größere Kommunen im weiteren Umland von Neustrelitz sind das in rd. 30 km Entfernung liegende Oberzentrum Neubrandenburg sowie das in rd. 45 km in nordwestlicher Richtung gelegenen Mittelzentrum Waren (Müritz). In südlicher und östlicher Richtung befinden sich die nächstgelegenen Mittelzentren mit Templin und Gransee/Zehdenick in 55 km bzw. rd. 50 km Entfernung“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 19).*

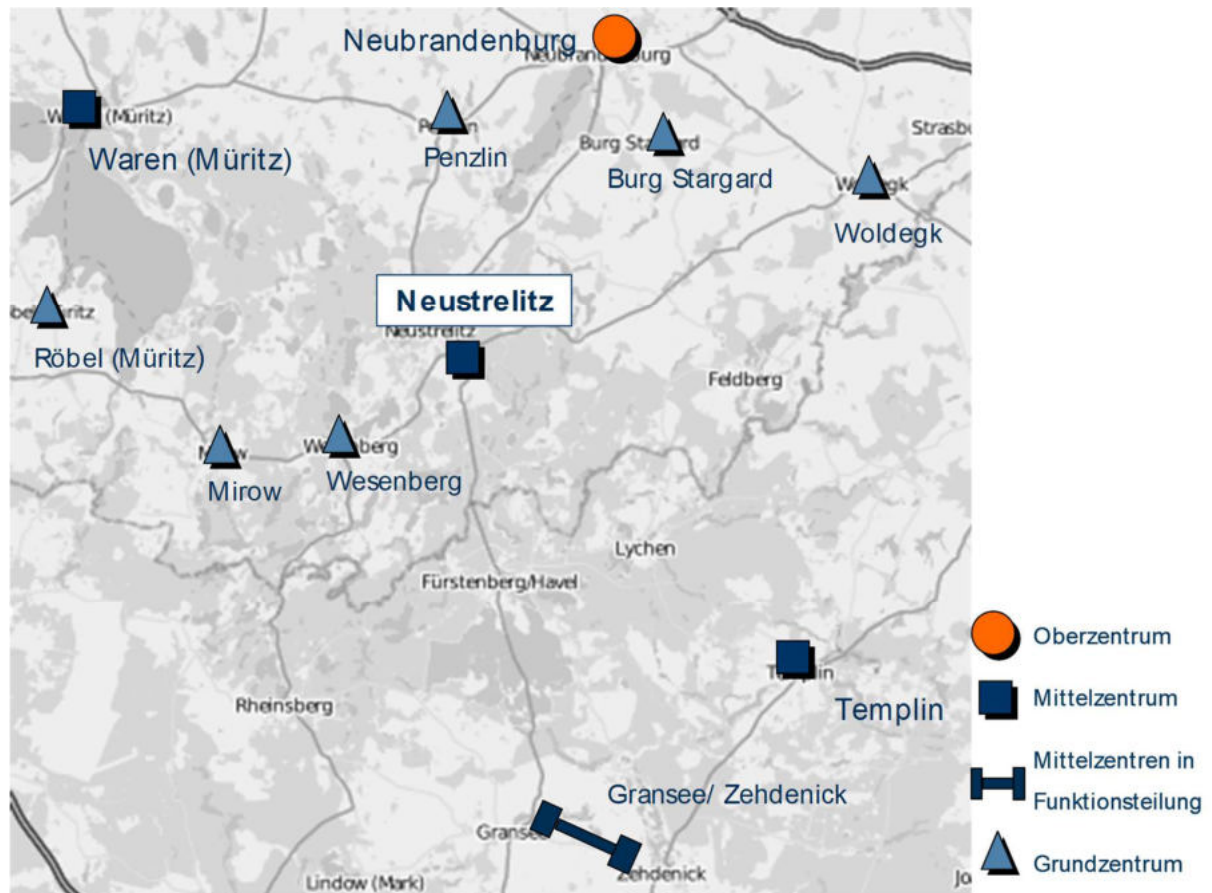
Die Stadt Neustrelitz hat 20.135 Einwohner<sup>8</sup> und zählt somit zu den zehn größten Städten in Mecklenburg-Vorpommern.

---

<sup>7</sup> Vgl. Zensus 2011.

<sup>8</sup> Vgl. LAIV-MV (Stand 31.12.2017).

Abbildung 2: Lage der Stadt Neustrelitz in der Region



Quelle: Stadt + Handel 2012, S. 20.

## Verkehrsinfrastruktur

„Aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten und naturräumlich bedeutsamen Raum, verfügt Neustrelitz über einen – bezogen auf das Ausstattungsniveau eines Mittelzentrums – ausbaufähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Zwar wird das Stadtgebiet von den Bundesstraßen B 193, B 96 und insbesondere durch die teilträumlich mit einem kreuzungsfreien Ausbau versehene B 198 leistungsfähig erschlossen, dennoch befinden sich die nächstgelegenen Anschlüsse an die Autobahnen BAB 20 und BAB 19 in rd. 35 km bzw. 50 km Entfernung von der Stadtmitte.“

Demgegenüber kann der Anschluss an das Schienenverkehrsnetz als positiv bewertet werden. So ist Neustrelitz an die Fernbahn-Strecken Berlin-Rostock (ICE) und Berlin-Stralsund (IC) an die nördlich und südlich gelegenen Ballungszentren bzw. Wirtschaftsräume angeschlossen. Angebotsseitig ergänzt werden diese Strecken durch weitere Nahverkehrsverbindungen nach Fürstenberg, Mirow, Neubrandenburg und Waren (Müritz). Eine flächenhafte Erschließung wird zudem über das regionale Busliniennetz der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz gewährleistet, welche die Neustrelitzer Kernstadt mit den weiteren Stadtteilen sowie dem Umland verbindet“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21).

## Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

„Neustrelitz zeichnet sich vor allem durch seine Lage in einem dünn besiedelten Landschaftsraum mit hohen touristischen und naturräumlichen Potenzialen aus. Mit dem in rd. 30 km Entfernung gelegenen Oberzentrum Neubrandenburg ist lediglich in nördlicher Richtung ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld im erweiterten Umland gegeben. Kommunal eigenständige Gemeinden, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Neustrelitz beziehen sind die landesplanerisch ausgewiesenen Grundzentren Feldberger Seenlandschaft, Mirow und Wesenberg.

Die verkehrliche Anbindung von Neustrelitz ist insbesondere nach Norden und Süden für den Öffentlichen Verkehr (Nah- und Fernverkehr) sehr gut ausgebaut. Die verkehrliche Anbindung auf Seiten des Individualverkehrs ist als ausreichend zu bewerten, da über die Bundesstraße 96 das Oberzentrum Neubrandenburg gut erreicht werden kann.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtteile Stadtmitte und Kiefernheide“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21 f.).

Die Bevölkerung stellt sich unterteilt nach Stadtteilen wie folgt dar.

**Tabelle 2: Bevölkerung in Neustrelitz nach Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Stadtmitte	8.131	40,4
Kiefernheide	6.206	30,8
Strelitz-Alt	4.061	20,2
Zierke	1.049	5,2
Fürstensee	270	1,3
Klein Trebbow	216	1,1
Sonstige Stadtteile	202	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>20.135</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einwohnerdaten der Stadt Neustrelitz und LAiV MV (Stand: 31.12.2017);

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Untersuchungsraum wird eine insgesamt leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2022 wird die Bevölkerung absehbar um rd. 4,9 % auf 22.215 Einwohner sinken<sup>9</sup>.

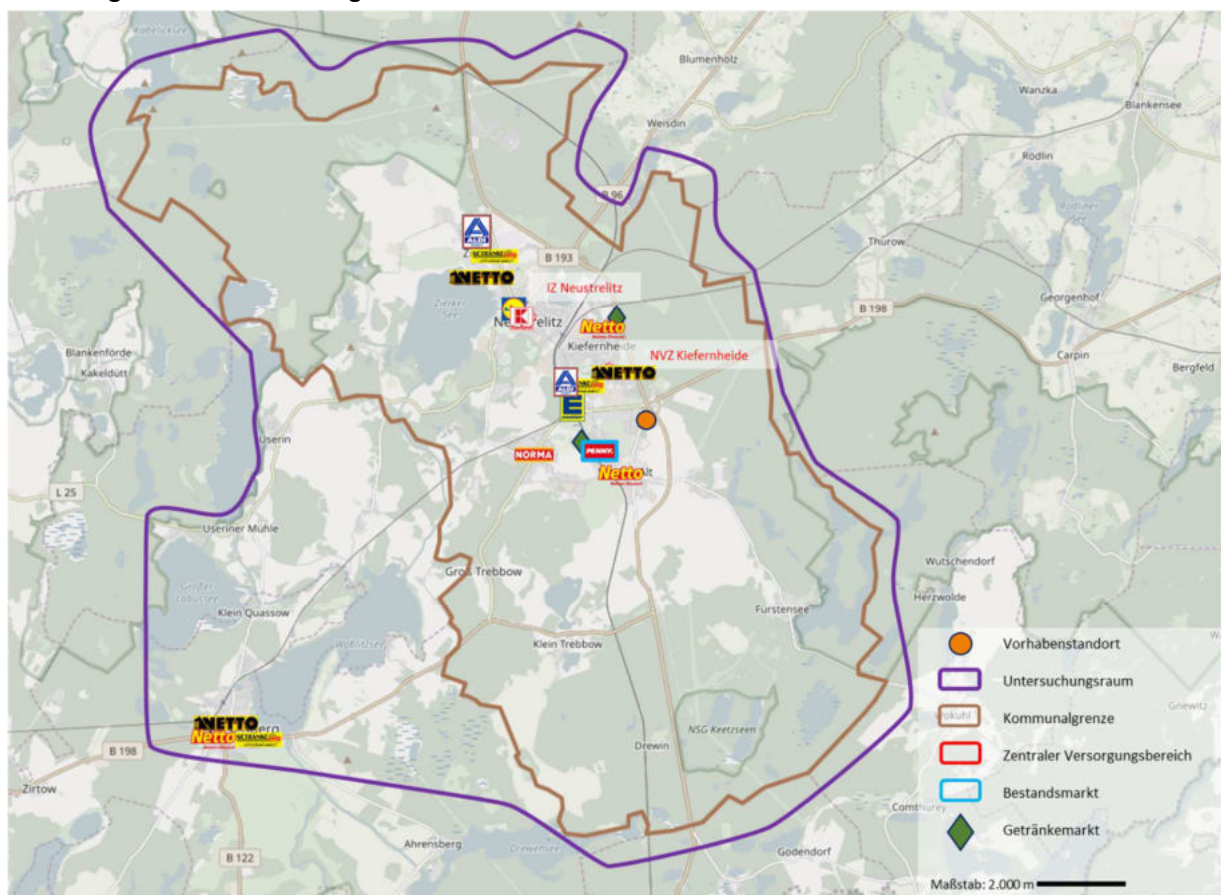
<sup>9</sup> Vgl. LAiV-MV (2013).

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Der abgegrenzte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012).



Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Neustrelitz, die westlich angrenzende Gemeinde Userin und anteilig die südwestlich von Neustrelitz verortete Landstadt Wesenberg (inkl. der Ortsteile „Klein Quassow“ und „Below“). Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen und fehlenden weiteren systemrelevanten Wettbewerbern nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwei zentrale Versorgungsbereiche verortet (IZ Neustrelitz, NVZ Kiefernheide). Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. In Abstimmung mit der Stadt Neustrelitz sind Stadt + Handel diesbezüglich keine zu berücksichtigten Vorhaben bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind mit Aldi Nord (2 x), Lidl (1 x), Netto Marken-Discount (3 x), Netto Dansk (3 x), Norma und Penny (Bestandsmarkt) insgesamt elf Lebensmitteldiscounter verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 750 m<sup>2</sup> auf.

Mit Edeka (Supermarkt) und Kaufland (Verbrauchermarkt) sind zwei Lebensmittelvollsortimenter in Neustrelitz verortet.

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Neustrelitz wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,58 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>10</sup> einzustufen.

Insgesamt befinden sich 3 der 18 genannten strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

---

<sup>10</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Neustrelitz	IZ Neustrelitz	3.800	18,0
	NVZ Kiefernheide	600	2,9
	sonstige Lagen Neustrelitz	8.100	32,6
Wesenberg	Sonstige Lagen Wesenberg	1.700	6,7
<b>Gesamt*</b>		<b>14.200</b>	<b>60,2</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2018; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum konzentriert sich vor allem auf die sonstigen Lagen, wenngleich sich die Betriebe in den sonstigen Lagen auf das Stadtgebiet (Neustrelitz und Wesenberg) aufteilen und nicht gebündelt an einem Standort vertreten sind. Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere das IZ Neustrelitz (Kaufland, Lidl) zu nennen. Des Weiteren existiert eine Agglomeration an untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen im Standortbereich „Kühlhausberg“, welcher aufgrund seiner Verkaufsfläche den zweitwichtigsten Einzelhandelsstandort in Neustrelitz und im Untersuchungsraum darstellt (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 70).

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2017) auf, d.h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffer in Neustrelitz beträgt rd. 90. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 49,8 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel*
Neustrelitz	20.135	43,1
Wesenberg (Teilbereich)	2.585	5,4
Userin	647	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>23.367</b>	<b>49,8</b>

Quelle: Einwohner: Eigene Berechnungen auf Basis LAIV MV (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität<sup>11</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Neustrelitz somit aktuell rd. 124. Dieser eher hohe Zentralitätswert ist auf die mittelzentrale Funktion der Stadt Neustrelitz in einem dünn besiedelten Umland zurückzuführen. So befindet sich mit Kaufland zudem auch ein strukturprägender Anbieter in Neustrelitz, der eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Strahlkraft und Versorgungsfunktion aufweist.

## Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 4,9 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um - rd. 0,3 % bzw. rd. - 0,1 Mio. Euro auf rd. 49,7 Mio. Euro.

<sup>11</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

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

#### **4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)**

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

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012) zurückgegriffen.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 5: Steckbrief ZVB IZ Neustrelitz**

Innenstadtzentrum Neustrelitz	
<b>Lage</b>	
Verortung	Kernstadt Neustrelitz
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang des Straßenzuges Strelitzer Straße/Zierker Straße vom Kreuzungsbereich Semmelweisstraße/Zierker Straße im Nordwesten bis zum Kreuzungsbereich Strelitzer Straße/Tiergartenstraße/Friedrich-Wilhelm-Straße im Südosten. Hier schließt der ZVB teilweise die rückwärtige Bebauung mit ein. Ergänzt wird das Zentrum um die Kasernenstraße bis auf Höhe des Kauflands sowie um die Glambecker Straße bis zum Schulgang.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Innenstadtzentrums ist durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen geprägt. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Kaufland, Lidl
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist großräumig über die L 25 (Semmelweisstraße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl an Bushaltestellen (z.B. „Mühlenstraße/Zierkerstraße“, „Seestraße“, „Neuer Markt“)
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Strelitzer Straße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und Umland
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Neustrelitz 2012 (Stadt + Handel 2012), S.96</p>

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S. 96.

**Tabelle 6: ZVB NVZ Kiefernheide**

Nahversorgungszentrum Kiefernheide	
<b>Lage</b>	
Verortung	Stadtteil Kiefernheide (Neustrelitz)
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich westlich und östlich der Karbe-Wagner-Straße und bildet die Grundstücksbereiche des Kiefernheide-Centers und des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes mit daran anschließender Bebauung ab.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist überwiegend durch Angebote von Nahrungs- und Genussmitteln, nachrangig durch Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs, geprägt. Netto Dansk stellt den strukturprägenden Anbieter dar. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe <i>(Auswahl größte Betriebe)</i>	Netto Dansk
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Karbe-Wagner-Straße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße sowie über die Straße „Neuer Weg“ erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Karbe-Wagner-Straße“.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S.101</p>

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012), S.101.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Neustrelitz aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Neustrelitz außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an der Carl-Meier-Straße in einer integrierten Lage. Das Standortumfeld wird durch Wohnbebauung, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Umfeld befindet sich nordwestlich ein Aldi Nord in rd. 1.600 m Entfernung und südwestlich in rd. 1.300 m Entfernung ein Netto Marken-Discount.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Carl-Meier-Straße gegeben und ist als gut zu bewerten. Die umliegenden Wohngebiete sind über verschiedene Nebenstraßen angebunden.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Güstrower Straße“ – südwestlich vom Vorhabenstandort gelegen – und den nördlich des Vorhabenstandorts verorteten Bushaltepunkt „Alte Poststraße“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter (inkl. Bestandsmarkt) und zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Supermarkt, Kaufland Verbrauchermarkt) verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,58 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzustufen.
- Die Zentralität in Neustrelitz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 124. Damit ist in Neustrelitz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell ein Kaufkraftzufluss festzustellen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis zum Prognosejahr 2022 eine durchschnittliche Abnahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. -0,3 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 49,7 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 3 der 18 (inkl. Bestandsmarkt Penny) strukturprägenden Wettbewerber in Neustrelitz sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem für die systemähnlichen Lebensdiscounter im Untersuchungsraum ergeben werden.



## 5 Marktposition des Planvorhabens

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

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Kerneinzugsgebiet bzw. erweiterten Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

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

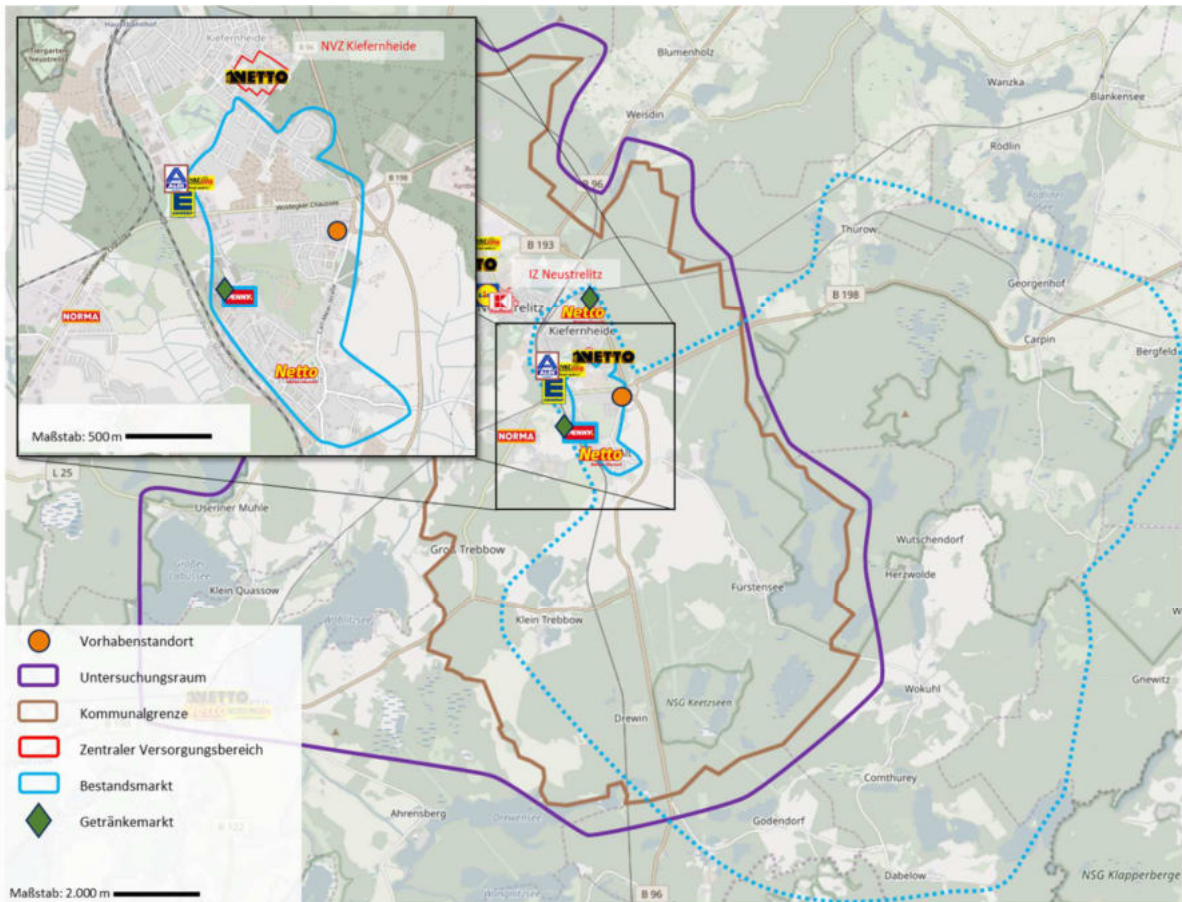
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Im Norden reicht das Kerneinzugsgebiet bis an den Kreuzungsbereich der Straßen „An der Fasanerie“ und „Lessingstraße“. Hier wird es durch die zunehmenden Angebotsstrukturen des an den Kreuzungsbereich angrenzenden ZVB NVZ Kiefernheide (Netto Dansk) und den nördlich der Bahntrasse verorteten ZVB IZ Neustrelitz (Kaufland, Lidl) begrenzt. Des Weiteren umfasst das Kerneinzugsgebiet die Siedlungsbereiche zwischen der „Wilhelm-Stolte-Straße“ und der „Carl-Meier-Straße“ sowie in südöstlicher Richtung den Siedlungsbereich an der „Fürstenseer Landstraße“ zwischen „Koppelweg“ und „Domjuchsee“. Im Westen wird es durch die Angebotsstrukturen am Standortbereich „Am Kühlhausberg“ (Aldi Nord, Edeka, Getränkemarkt) sowie die vorhandene Bahntrasse begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung wird das Kerneinzugsgebiet durch das Ende

des Siedlungsbereichs begrenzt. Innerhalb des Kerneinzugsgebiets ist mit einem Netto Marken-Discount an der „Wilhelm-Stolte-Straße“ ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter im südlichen Bereich des Kerneinzugsgebiets vorhanden. Zudem ist im nördlichen Siedlungsbereich an der „Wilhelm-Stolte-Straße“ der Bestandsmarkt des Planvorhabens verortet, der im Rahmen des gewählten Worst Case-Ansatzes für die Verträglichkeitsanalyse als strukturprägender Wettbewerber bestehen bleibt. Insbesondere für den westlich an das Planvorhaben angrenzenden Siedlungsbereich zwischen „Woldegker Chaussee“ und „Carl-Meier-Straße“ sowie die nördlich des Planvorhabens verorteten Siedlungsbereiche an der „Waldsiedlung“ und am „Kuschelberg“ stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Anbieter dar und erfüllt insbesondere für diesen Bereich eine Nahversorgungsfunktion.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den südöstlichen Bereich des Stadtgebiets von Neustrelitz sowie darüberhinausgehend – angesichts der Versorgungsbedeutung als Mittelzentrum (Zentralität von Neustrelitz rd. 124) für das östlich und südöstlich gelegene Umland (u.a. Carpin, Godendorf und Wohkuhl-Dabelow). Diese Siedlungsbereiche verfügen über keine eigene umfassende Nahversorgung und über eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort über die Bundesstraße 96 bzw. 198, sodass davon auszugehen ist, dass sich die dortige Bevölkerung perspektivisch zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen wird. Im erweiterten Kernbereich ist aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen von einer prozentual geringeren Kaufkraftabschöpfung als im Kernbereich auszugehen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

## 5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens

Wie bereits einleitend erläutert ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der nach Verlagerung des Penny-Marktes freistehenden Bestandsfläche nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben im vorliegenden Gutachten als Neuansiedlung angesehen.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die perspektivische Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Flächenproduktivität des Planvorhabens lässt sich anhand der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Penny ableiten. Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Penny liegt bei rd. 5.420 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 680 m<sup>2</sup>.<sup>12</sup>
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 89, vgl. IfH 2017)
- Der Markt profitiert von seiner gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Die aktuellen Marktkonzepte setzen zunehmend auf umfangreiche Präsentationsflächen und breite Gänge. Folglich ist bei größeren VKF-Konzepten nicht mit einer linearen Fortführung der Flächenproduktivitäten zu rechnen, da sich der erzielbare Marktumsatz auf eine insgesamt größere Verkaufsfläche aufteilt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Verlagerung und Erweiterung eine Flächenproduktivität von 4.900 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.150 Euro/m<sup>2</sup> angenommen. Dieser Wert entspricht analog auch der Flächenproduktivitätsschätzung des Bestandsmarkts.

Für den **Bäcker/Metzger** wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. prognostiziert.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

---

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2017.

**Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens**

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
<b>Penny-Markt</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.900</b> - <b>5.150</b>	3,9 - 4,1
Drogeriewaren		~ 0,5
sonstige Sortimente		~ 0,5
<b>Penny Gesamt*</b>		<b>4,9 - 5,2</b>
<b>Bäcker/Metzger</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
<b>Gesamt*</b>	-	<b>5,2 - 5,5</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017;  
Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes (inkl. Bäcker/Metzger) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,2 - 5,5 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,2 - 4,4 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Die sonstigen Sortimente umfassen Waren verschiedener Sortimentsbereiche (u. a. mindestens wöchentlich wechselnde Aktionswaren). Aufgrund des relativ geringen Umsatzanteils, welcher sich zusätzlich auf verschiedene Sortimente aufteilt sind pro Sortiment keine schädlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das Sortiment Drogeriewaren wird im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen. Ergänzend nimmt das Sortiment eine untergeordnete Rolle beim Planvorhaben ein, wodurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

## 6 Auswirkungenanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Neustrelitz ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein (hier insbesondere Ausnahmeregelung Ziel 3)?
  - Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben in diesem Zusammenhang zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung im wohnortnahen Bereich?
  - Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der verbrauchernahen Versorgung ein?

### 6.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustrelitz

Das EHK Neustrelitz definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Neustrelitz. Auch werden standortbezogene Empfehlungen formuliert. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

#### Entwicklungsziele

Die übergeordneten Entwicklungsziele in Neustrelitz stellen sich wie folgt dar:

1. Schutz und Stärkung sowie Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche: *Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum sowie des Nahversorgungszentrums Kiefernheide durch eine zielgerichtete Lageentwicklung und flankierende Maßnahmen,*
2. Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung: *Sicherung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten und Ortsteilen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,*
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: *Weiterentwicklung des Standortbereichs Kühlhausberg als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Kongruenz zu den Zielen der Landesplanung und ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.*

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012, S.86)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich in einer integrierten Lage und stellt perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter für die benachbarten Siedlungsbereiche dar (s. Kapitel 5.1). Es dient folglich der Fortentwicklung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der ZVB IZ Neustrelitz und NVZ Kiefernheide sowie der Nahversorgung ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3)

**Das Planvorhaben entspricht dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung“.**

### Ansiedlungsleitsätze:

Folgender Ansiedlungsleitsatz ist für das Planvorhaben von Relevanz:

***Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.***

- *In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup> (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>13</sup>).*

Quelle: EHK Neustrelitz (Stadt + Handel 2012, S. 32).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in einer integrierten Lage verortet (s. Kapitel 3.1);
- Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung sind von dem Planvorhaben, wie in der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen festgestellt wurde, nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3);
- Für das Planvorhaben mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> projektiert. Das Planvorhaben übersteigt folglich die in Leitsatz II

---

<sup>13</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

definierte Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m<sup>2</sup>. Dementsprechend sind gemäß den Ausführungen des Leitsatzes II die Kriterien der AG Strukturwandel heranzuziehen.

- Diesen Kriterien nach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> dann möglich, wenn er der „verbrauchernahen Versorgung“ dient.

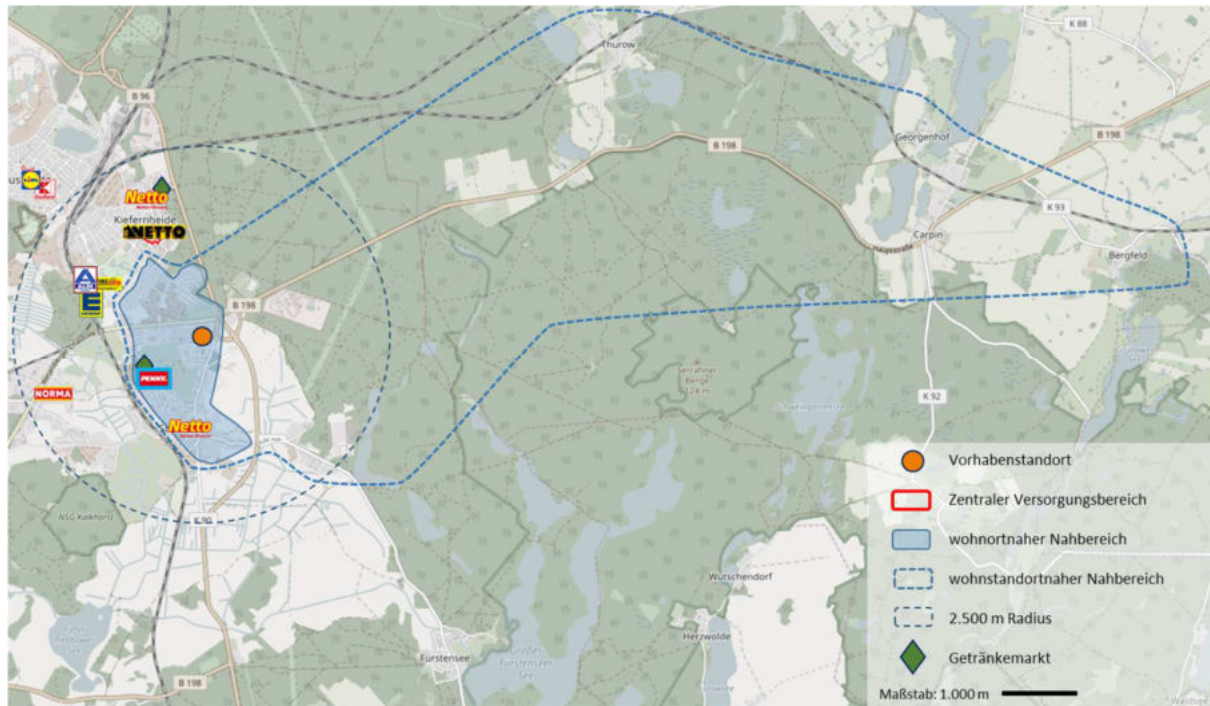
Im Folgenden werden daher die Kriterien des **AG Strukturwandel** herangezogen:

- Im EHK Neustrelitz ist kein Schema zur Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens vorhanden. Für Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> und einem nahversorgungsrelevante Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind laut EHK Neustrelitz die Kriterien der AG Strukturwandel zur Überprüfung der Nahversorgungsfunktion anzuwenden.
- Diesen Kriterien nach ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (vgl. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel“ 2002, S. 15). Dieser Schwellenwert ist aus fachlicher Sicht nicht als Demarkationswert zu verstehen, zumal er bereits innerhalb der AG Strukturwandel stets in den Kontext des Siedlungsumfeldes bzw. der umgebenden Siedlungsdichte gestellt wurde (siehe folgender Aspekt).
- Der Nahbereich ist den Empfehlungen der AG Strukturwandel nach an die Einwohnerdichte sowie siedlungsstrukturelle und zentralörtliche Gegebenheiten anzupassen. Die nähere Standortumgebung (hier: schematisch 1.000 m Radius vom Vorhabenstandort) des Planvorhabens weist eine Einwohnerdichte von unter 1.000 EW/km<sup>2</sup> auf (vgl. Zensus 2011). Demnach sei für den Nahbereich ein Radius von 2.500 m um den Vorhabenstandort anzusetzen.
- Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und des Versorgungsauftrags des Mittelzentrums Neustrelitz ist eine Anpassung dieses 2.500 m Radius begründbar.
- Das Planvorhaben stellt für die Bewohner im Kerneinzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter dar. Zudem kommt dem Planvorhaben auf Grund der günstigen Verkehrslage für die östlich gelegenen Orte entlang der Bundesstraße 198 mindestens bis zum Ortsteil Bergfeld eine Versorgungsfunktion zu, da hier keine nennenswerten Nahversorgungsangebote vorgehalten werden. Weiterhin übernimmt der Neustrelitzer Lebensmitteleinzelhandel – und somit auch das Planvorhaben – eine Versorgungsfunktion auch für das ländliche Umland ohne eigene Versorgungsstrukturen (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 61). Daher ist dem Planvorhaben perspektivisch eine wohnungsnahe und darüber hinaus eine wohnstandortnahe Versorgungsfunktion zu attestieren.

Zur Herleitung der Nahversorgungsbedeutung sind in der folgenden Abbildung der wohnortnahe und der wohnstandortnahe Nahbereich des Planvorhabens dargestellt.



Abbildung 5: Wohnortnaher und wohnstandortnaher Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2018.

### Wohnortnaher Nahbereich

- Der wohnortnahe Nahbereich wurde entsprechend der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten angepasst und entspricht dem Kerneinzugsgebiet (s. hierzu Kapitel 5.1). Somit unterschreitet er deutlich den von der AG Strukturwandel empfohlenen Radius von 2.500 m. Perspektivisch verfügt das Kerneinzugsgebiet über 4.868<sup>14</sup> Einwohner (Prognose 2022) mit einer ermittelten Kaufkraft pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 2.244 Euro pro Jahr pro Einwohner. Hieraus ergibt sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. Euro 10,9 Mio. Euro pro Jahr.

### Wohnstandortnaher Bereich

- Der Wohnstandortnahe Bereich umfasst aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts an die Bundesstraße 198 die entlang dieser gelegenen und zur Gemeinde Carpin gehörenden Ortschaften (Carpin, Bergfeld, Georgenhof, Thurow, Zinow). Eine Überschreitung des empfohlenen 2.500 m Radius erscheint aufgrund der verkehrlichen Anbindung und des Versorgungsauftrags für das Umland als angemessen. Insgesamt leben im wohnstandortnahen Bereich perspektivisch 780 Einwohner mit einer prognostizierten Kaufkraft im

<sup>14</sup> Eigene Berechnung auf Basis Zensus 2011 und LAiV-MV 2013.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 2.235 Euro pro Jahr pro Einwohner. Hieraus ergibt sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 1,7 Mio. Euro pro Jahr.

- Zusammen ergibt sich hieraus für den definierten Nahbereich eine perspektivische Kaufkraft von 12,7 Mio. Euro pro Jahr für den gesamten Nahbereich.
- **Der zu erwartende prüfungsrelevante Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 4,2 - 4,4 Mio. Euro pro Jahr (inkl. Bäcker/Metzger) (siehe Kapitel 5.2). Insofern ergibt sich im Moderate Case eine Abschöpfungsquote von 33 % und im Worst Case eine Abschöpfungsquote von 35 %.**

**Dem Planvorhaben ist folglich eine Konformität zu den Empfehlungen der AG Strukturwandel zu attestieren.**

**Das Planvorhaben dient demnach der verbrauchernahen Versorgung (s. vorstehende Argumentation und Ausführungen zu Ziel 3 des LEP M-V 2016) und entspricht somit dem Leitsatz II.**

**Das Planvorhaben ist kongruent zum EHK Neustrelitz 2012.**

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt marginal verstärkt. So wird der prognostizierte Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Carl-Meier-Straße) zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Wie bereits einleitend erläutert ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der nach Verlagerung des Penny-Marktes freistehenden Bestandsfläche nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben im vorliegenden Gutachten als Neuansiedlung angesehen. Im Zuge

einer nicht lebensmittelbezogenen Nachnutzung würde es zu einer signifikanten Reduktion der Umsatzumverteilungen kommen.

Die vorstehenden Annahmen werden bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Neustrelitz	ZVB IZ Neustrelitz	18,0	~ 0,3	1 - 2	18,0	~ 0,3	1 - 2
	ZVB NVZ Kiefernheide	2,9	0,1 - 0,2	~ 5	2,9	0,1 - 0,2	~ 5
	sonstige Lagen Neustrelitz	32,6	3,3 - 3,5	10 - 11	32,5	3,3 - 3,5	10 - 11
Wesenberg	Sonstige Lagen Wesenberg*	6,7	< 0,1	~ 1	6,7	< 0,1	~ 1
<b>Zwischensummen*</b>		<b>60,2</b>	<b>3,8 - 4,0</b>	<b>-</b>	<b>60,0</b>	<b>3,8 - 4,0</b>	<b>-</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,4					
<b>Gesamt*</b>		<b>60,2</b>	<b>4,2 - 4,4</b>	<b>-</b>	<b>60,0</b>	<b>4,2 - 4,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2018; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,2 - 4,4 Mio. Euro, davon rd. 3,8 - 4,0 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

### 6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB IZ Neustrelitz

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Neustrelitz i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen tangieren vor allem den Lebensmitteldiscounter Lidl und den Kaufland-Verbrauchermarkt. Bei dem Kaufland-

Verbrauchermarkt handelt es sich um einen differenzierten Betriebstyp zum Planvorhaben, welcher durch seine Verkaufsflächenausstattung und die Sortimentstiefe und -breite ein überörtliches Einzugsgebiet aufweist. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Kaufland-Verbrauchermarkt können somit ausgeschlossen werden.

Der im ZVB IZ Neustrelitz verortete Lidl wird ebenfalls relativ geringe Umsatzumverteilungen erfahren. Durch die Systemgleichheit fallen hier höhere Umsatzumverteilungen an, als bei dem in der Nähe verorteten Kaufland-Verbrauchermarkt. Angesichts der relativ geringen Höhe der monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen für den Fortbestand des Marktes absehbar nicht zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Neustrelitz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

### **Auswirkungen auf den ZVB STZ Kiefernheide**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Die als relativ gering zu bezeichnenden monetären Umsatzverteilungen tangieren vor allem den Netto Dansk. Dieser stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im NVZ Kiefernheide dar und profitiert von seiner gut integrierten Lage innerhalb des Stadtteils Kiefernheide (hohe Mantelbevölkerung und gute Erreichbarkeit) sowie von den vorhandenen Agglomerationseffekten mit den übrigen kleinflächigen Einzelhändlern (Kiefernheide-Center). Vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Netto Dansk sind angesichts der moderaten monetären Auswirkungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der Markt auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet ist (geringe Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Neustrelitz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Neustrelitz (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Neustrelitz, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 3,3 - 3,5 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 11 %. Diese Umsatzumverteilungen werden vor allem den Bestandsstandort des zu verlagernden Penny tangieren. Im Rahmen eines Worst Case-Szenarios wurden die Verlagerung sowie Erweiterung des Planvorhabens als Neuansiedlung behandelt. Grund für diese Annahme ist die Gesamtverkaufsfläche im Bestand von 626 m<sup>2</sup>, die eine Nachnutzung durch einen strukturprägenden

Lebensmittelanbieter nicht völlig ausschließen lässt. Nach Berechnungen von Stadt + Handel wird die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes in einen grenzwertigen Bereich für die Nachnutzung durch einen wettbewerbsrelevanten Lebensmittelanbieter sinken. Folglich ist die Nachnutzung durch einen vergleichbaren Discounter bzw. Supermarkt als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Eine Nachnutzung durch einen Spezialanbieter aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Nischenanbieter) oder die Nachnutzung durch einen Anbieter mit einem zum Planvorhaben differenter Hauptsortiment stellen demnach rechnerisch grundsätzlich ein realitätsnahes Szenario dar.

Des Weiteren werden der im Standortbereich Kühlhausberg verortete Aldi Nord Markt sowie der südlich des Planvorhabens gelegene Netto Marken-Discount vom Planvorhaben tangiert. Der Aldi Nord weist als so genannter „Hard Discounter“<sup>15</sup> einen zum Planvorhaben leicht differenter Betriebstypus auf und profitiert von den Agglomerationseffekten am Standortbereich Kühlhausberg (weitere Einzelhandelsnutzungen). Vorhabenbedingte Auswirkungen durch die als Worst Case-Betrachtung angenommene Ansiedlung des Penny-Marktes auf den Aldi Markt sind nicht zu erwarten.

Der an der Wilhelm-Stolte-Straße, südlich des Planvorhabens gelegene Netto Marken-Discount befindet sich in einer integrierten Lage im Süden des Stadtteils Strelitz-Alt mit einer relativ hohen Bevölkerungsdichte (u. a. Wohnbebauung in Plattenbauweise). Der Netto-Markt weist angesichts der Lage ein mit dem Planvorhaben vergleichbares Einzugsgebiet auf (Kerneinzugsgebiet bezogen auf den Siedlungszusammenhang und Versorgungsfunktion für weitere umliegende Siedlungsbereiche außerhalb von Neustrelitz). Die Überschneidung der Einzugsbereiche kann hinsichtlich der differenter Betriebstypen („Hybrid-Discounter“ vs. „Soft Discounter“) und der somit leicht differenter Ausrichtung im Vergleich zum Planvorhaben leicht relativiert werden. Angesichts der prognostizierten Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in diesem Bereich (33 - 35 %) ist für den Netto-Markt auch weiterhin ein nennenswertes Kaufkraftpotenzial vorhanden. Ergänzend ist angesichts der nicht zu erwartenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsstandortes (s. o.) mit einer signifikanten Verringerung der Umsatzumverteilungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist eine Marktaufgabe – auch unter Berücksichtigung des hier betrachteten Worst Case-Szenarios – nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der **integrierten Nahversorgung in Neustrelitz** sind unter Annahme des Worst Case-Szenarios der Nachnutzung des Penny-Bestandsmarktes nicht vollkommen auszuschließen.

## **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wesenberg (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)**

---

<sup>15</sup> „Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: LIDL, NETTO, PENNY).“<sup>15</sup> Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: „Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: ALDI, NORMA).“ (Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wesenberg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Aufgrund der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung und der räumlichen Distanz zum Planvorhaben sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Wesenberg auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten der **integrierten Nahversorgung in Wesenberg** sind auszuschließen.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten.**

## 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

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

### Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

#### Ziel 1:

*„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Konzentrationsgebot)*

#### Ziel 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.“ (Kongruenzgebot)*

Bzgl. Ziel 1 und 2 ist festzuhalten:

- Die Stadt Neustrelitz ist gem. LEP M-V 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Mittelbereich des Mittelzentrums Neustrelitz umfasst gemäß LEP MV 2016 die Nahbereiche der Grundzentren Feldberger Seenlandschaft, Mirow und Wesenberg.
- Das Einzugsgebiet befindet sich innerhalb dieses gemeinsamen Mittelbereiches.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP MV 2016.

## **Ziel 3:**

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot)*

*„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.*

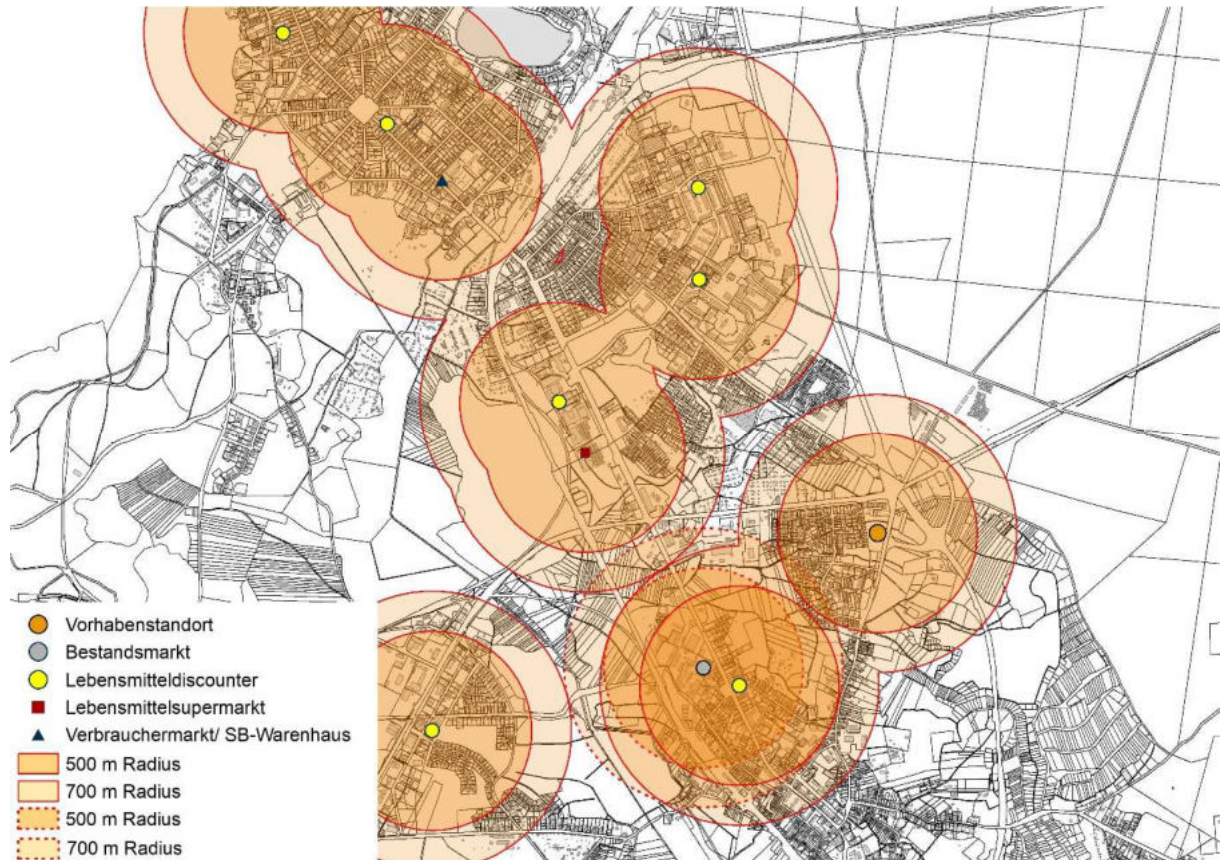
Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und verfügt über ein zentrenrelevantes und zugleich nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Demnach ist die Ausnahmeregel zu prüfen.

## **räumlicher Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung**

- In Strelitz-Alt, dem Stadtteil für welchen das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion erfüllt, ist im EHK Neustrelitz kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Eine entsprechende Realisierung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereichen ist folglich nicht umsetzbar.
- Das Planvorhaben befindet sich auf Höhe des Kreisverkehrs an der Carl-Meier-Straße im nördlichen Bereich des Stadtteils Strelitz-Alt, welcher im Süden des Stadtgebiets liegt. Der Vorhabenstandort weist eine integrierte Lage auf (s. Kapitel 3.1) und kann perspektivisch die fußläufigen Versorgungsdefizite der angrenzenden Siedlungsbereiche optimieren (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 66).
- Ergänzend könnte durch das Planvorhaben fußläufige Versorgungsdefizite im südöstlichen Bereich des Stadtteils Kiefernheide optimiert werden. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich in rd. 1,3 km südlicher Entfernung (Netto Marken-Discount) bzw. 1,6 km nördlicher Entfernung (Netto Dansk).
- Damit stellt das Planvorhaben für die Bevölkerung im Norden von Strelitz-Alt den nächstgelegenen Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dar.
- Durch die Lage an der Carl-Meier-Straße ist das Planvorhaben an den MIV angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten (s. Kapitel 3.1). Somit ist der Markt für die Einwohner im Norden von Strelitz-Alt gut erreichbar.
- Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer wettbewerbsfähigen Verkaufsflächenausstattung könnte die räumliche Nahversorgung langfristig gesichert werden.

Abbildung 6: 500-700 m-Radien um bestehende strukturprägende Angebotsstrukturen



Quelle: Stadt + Handel 2012, S. 67

- Anhand Abbildung 5 wird deutlich, dass bereits ein dichtes Nahversorgungsnetz im weiteren Umfeld des Planvorhabens besteht. Durch die Realisierung des Planvorhabens kann insbesondere für die in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens vorhandenen Siedlungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt und im Südosten des Stadtteils Kiefernheide die Nahversorgung im Lebensmittelsegment optimiert werden, da hier das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt und bisher vorhandene Defizite der fußläufigen Nahversorgung optimiert. Am aktuellen Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Netto-Markt bereits eine gute räumliche Nahversorgung gegeben.
- Hinsichtlich des Beitrags zur verbrauchernahen Versorgung sei auf Kapitel 6.1 verwiesen. Demnach kommt dem Planvorhaben für den wohnnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich eine wichtige als angemessen zu bewertende Nahversorgungsbedeutung zu (Kaufkraftabschöpfung: 33 - 35 %).

### Quantitativer und qualitativer Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung

- Der Bestandsmarkt an der Wilhelm-Stolte-Straße verfügt mit aktuell 626 m<sup>2</sup> GVKF über eine als nicht mehr marktadäquat zu bezeichnende Verkaufsflächenausstattung und ist im Hinblick auf die Verkaufsflächenansprüche moderner Lebensmitteldiscounter als unterdurchschnittlich



zu bezeichnen. In diesem Zusammenhang ist ein langfristiger Fortbetrieb aus Betreibersicht nicht gegeben.

- Im Zuge der Vorhabenrealisierung (1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Bäcker/Metzger)) wird ein langfristiger Fortbetrieb des Marktes gesichert und somit die quantitative Ausstattung langfristig gesichert. Hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen und wohnstandortnahen Bereich (s. Kapitel 6.1) ist das Planvorhaben als angemessen dimensioniert zu bewerten.

## Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

## Zusammenfassende Bewertung

- In Strelitz-Alt, dem Stadtteil für welchen das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion erfüllt, ist im EHK Neustrelitz kein zentraler Versorgungsbereich definiert oder vorgesehen. Eine entsprechende Realisierung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereichen ist folglich nicht umsetzbar.
- Durch die Realisierung des Planvorhabens kann insbesondere für die in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens vorhandenen Siedlungsbereiche im Nordosten von Strelitz-Alt und im Südosten des Stadtteils Kiefernheide die Nahversorgung im Lebensmittelsegment optimiert werden, da hier das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt und bisher vorhandene Defizite der fußläufigen Nahversorgung optimiert. Am aktuellen Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Netto-Markt bereits eine gute räumliche Nahversorgung gegeben.
- Hinsichtlich des Beitrags zur verbrauchernahen Versorgung sei auf Kapitel 6.1 verwiesen. Demnach kommt dem Planvorhaben für den wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich eine wichtige und als angemessen zu bewertende Nahversorgungsbedeutung zu
- Im Zuge der Vorhabenrealisierung und der damit einhergehenden marktgerechten Verkaufsflächendimensionierung wird ein langfristiger Fortbetrieb des Marktes gesichert.
- Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einordnung nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen des LEP-MV 2016. Insbesondere die Ausnahmeregelung des Ziel 3 wird nachweislich erfüllt.

## **7 Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertete Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen**

In diesem Kapitel erfolgt eine Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für strukturprägende Lebensmittelmärkte in Neustrelitz. In diesem Zusammenhang werden unter anderem folgende Fragen beantwortet:

- Welcher grundsätzliche Entwicklungsbedarf besteht in Neustrelitz?
- Welche Märkte sind marktgerecht aufgestellt?
- Welche Entwicklungen sind in Anlehnung an die Ansiedlungsleitsätze und Zielsetzungen zur Nahversorgungsentwicklung in Neustrelitz zu priorisieren (Chancen & Risiken-Bewertung)?

Angesichts aktuell keiner weiteren konkret vorliegenden Planungen (s. Kapitel 4.3). werden im Folgenden vorhandene Potenziale zur Entwicklung bestehender Lebensmittelmärkte bzw. zur Neuansiedlung weiterer Planvorhaben dargestellt.

### **Entwicklung der Kaufkraftpotenziale im Vergleich zum Zeitpunkt der Erstellung des EHK Neustrelitz 2012**

Zunächst werden die sich seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz ergebenden Veränderungen der Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt, aus welchen die Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten abgeleitet werden können.

- Die Einwohnerzahl hat sich seit Veröffentlichung des EHKs von 20.800 (2010) auf aktuell 20.135 leicht verringert (- 665; Stand 31.12.2017);
- Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel reduzierte sich seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz um rd. 300 m<sup>2</sup> auf rd. 12.500 m<sup>2</sup>; (rd. - 300 m<sup>2</sup>). Dieser Rückgang ist auf mehrere Geschäftsaufgaben zurückzuführen (u.a. Schlecker, Ihr Platz);
- Die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stieg seit Veröffentlichung des EHK Neustrelitz 2012 von rd. 40,7 Mio. Euro<sup>16</sup> auf 43,1 Mio. Euro (+ 2,4 Mio. Euro). Die Kaufkraftkennziffer beträgt weiterhin rd. 90;
- Der Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stieg angesichts des leichten Verkaufsflächenrückgangs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 52,2 Mio. Euro) weniger stark als die sortimentspezifische Kaufkraft an und beträgt rd. 53,5 Mio. Euro („plus“ rd. 1,3 Mio. Euro). Demnach sank die Zentralität auf rd. 124;

---

<sup>16</sup> Vgl. Stadt + Handel 2012, S. 41

- Die Zentralitätsabnahme begründet sich des Weiteren in einer relativ großen Anzahl nicht vollumfänglich marktadäquat aufgestellter Lebensmittelanbieter (siehe unten).

Es zeigt sich folglich eine leicht geringere Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber der Situation im EHK Neustrelitz 2012. Aus fachlicher Sicht ergeben sich demnach gewisse Potenziale im Hinblick auf eine Festigung der Zentralität bzw. eines gewissen Ausbaus auf den ehemaligen Wert. Dies begründet sich auch in der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustrelitz und angemessener Kaufkraftabschöpfungswerte aus dem Umland (siehe folgende Ausführungen).

## **Perspektivisches Kaufkraftpotenzial im landesplanerischen Mittelbereich**

- Das perspektivische Kaufkraftpotenzial der Stadt Neustrelitz beträgt rd. 43,0 Mio. Euro (Prognose 2022);
- Als Mittelzentrum hat die Stadt Neustrelitz einen über die Stadt hinausgehenden Versorgungsauftrag. Laut LEP MV 2016 umfasst der Verflechtungsbereich (Mittelbereich) der Stadt Neustrelitz die Zentralen Orte Wesenberg, Mirow und Feldberger Seenlandschaft sowie die diesen Zentralen Orten zugeordneten Nahbereiche<sup>17</sup>. Diese verfügen über ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial (Prognose 2022) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 29,1 Mio. Euro.
- Zusätzlich verfügt die Stadt Neustrelitz über einen Versorgungsauftrag für die Gemeinden im landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich<sup>18</sup>. Diese Gemeinden verfügen über ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial (Prognose 2022) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,5 Mio. Euro (zzgl. Stadt Neustrelitz selbst).
- Zusammen mit dem Kaufkraftpotenzial der Stadt Neustrelitz (Prognose 2022) ergibt sich somit insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von rd. 85,5 Mio. Euro für Neustrelitz und dem zugeordneten Nah- und Mittelbereich.
- Aufgrund vorhandener Nahversorgungsstrukturen im Mittelbereich (u.a. Netto Marken-Discount und Netto Dansk in Wesenberg, Edeka und Lidl in Feldberg, Edeka und Aldi Nord sowie Netto Dansk in Mirow) ist das Abschöpfungspotenzial naturgemäß begrenzt. In Anbetracht der Ausstrahlungskraft des in Neustrelitz vorhandenen Kaufland-Verbrauchermarkts, sowie des vielfältigen Angebots an Discountern und in Verbindung mit den Ortschaften ohne Nahversorgungsfunktion im Mittelbereich erscheint aus fachgutachterlicher Sicht eine Abschöpfungsquote von rd. 20 % des Kaufkraftpotenzials aus dem Mittelbereich vertretbar (rd. 5,8 Mio. Euro). Aufgrund des rudimentären Nahversorgungsangebots im Nahbereich der Stadt Neustrelitz und der geringeren räumlichen Distanz erscheint aus fachgutachterlicher

---

<sup>17</sup> Vgl. LEP MV 2016, S.31.

<sup>18</sup> Dieser beinhaltet die Gemeinden Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Userin, Wokuhl-Dabelow.

Sicht eine Abschöpfungsquote von rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials aus diesem Bereich vertretbar (rd. 4,7 Mio. Euro). Verbunden mit einer für Neustrelitz adäquaten Eigenbindungsquote von rd. 95 % (40,8 Mio. Euro) und einer üblichen Potenzialreserve von 10 % (Streukunden/Tourismus) ergibt sich ein Bindungspotenzial von rd. 55,6 Mio. Euro.

- Gegenüber dem prognostizierten Umsatz von rd. 53,3 Mio. Euro (Prognose 2022 ohne hier betrachteten Penny-Markt) ergibt sich demnach ein zusätzliches Umsatzpotenzial i. H. v. rd. 2,3 Mio. Euro. Es handelt sich demnach um ein relativ geringes zusätzliches Potenzial.

**Angesichts der ermittelten geringen zusätzlichen Umsatzpotenziale können somit nicht alle Lebensmittelmärkte (insbesondere auch solche mit Defiziten (siehe unten) in der Verkaufsflächenausstattung marktgerecht angepasst werden, ohne absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Standortstrukturen hervorzurufen. Insofern ist eine konsequente Steuerung und Priorisierung von Nahversorgungsentwicklungen zur Sicherung einer zentren- und nahversorgungsorientierten Nahversorgung weiterhin angeraten. Diese sollte sich an der zentren- und nahversorgungsbezogenen Standortgunst bestehender Märkte im Abgleich mit deren marktgerechter Aufstellung orientieren.**

### Darstellung nicht marktgerecht aufgestellter Lebensmittelanbieter in Neustrelitz

Auf Basis der Expansionsanforderungen der Lebensmittelanbieter lässt sich die derzeit seitens der Betreiber angefragten Verkaufsflächen zur Umsetzung von marktgerechten Konzepten für die jeweiligen Lebensmittelanbieter abschätzen (vgl. u.a. Aldi Nord, Netto Marken-Discount, Norma, Lidl).

Für die beiden Lebensmittelvollsortimenter in Neustrelitz (Kaufland, Edeka) lässt sich eine derzeit marktübliche Verkaufsflächendimensionierung feststellen.

Bei den neun vorhandenen Discountern in Neustrelitz lassen sich bei fünf Discountern leichte bis deutliche Defizite zu den Anforderungen zur Umsetzung eines marktgerechten Konzeptes erkennen:

- Netto Dansk im ZVB NVZ Kiefernheide
- Aldi Nord an der Penzliner Straße und Aldi Nord Am Kühlhausberg
- Penny-Bestandsmarkt des Planvorhabens an der Wilhelm-Stolte-Straße
- Norma-Markt an der Kranichstraße

### Priorisierung künftiger Entwicklungsimpulse

**Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich demnach die Entwicklungen nach Möglichkeit auf eine potenzielle Erweiterung des Netto Dansk-Marktes im NVZ Kiefernheide und nachfolgend für gut integrierte Lebensmittelmärkte zu fokussieren. Dies wären:**

- Penny (Planvorhaben)

- Aldi Nord (Penzliner Straße).

## Einordnung der aktuellen Penny-Planung

Letztlich spricht die durchgeführte stadtweite Betrachtung der Nahversorgung nicht gegen eine Erweiterung des Penny Marktes. Das Vorhaben kann als zu priorisierendes Vorhaben bewertet werden (s.o.). Zudem ist erwähnenswert, dass eine Nachnutzung des jetzigen Penny Standortes bei einer Attraktivierung der weiteren Standortstrukturen o.g. Prioritätenliste noch unrealistischer würde, was letztlich Umsatzpotenziale für Bestandsstandorte sichern würde.

**Eine Umsetzung der Penny-Planung wird empfohlen.**

## Umgang mit den weiteren Vorhaben

Die o.g. weiteren Vorhaben sollten entsprechend dieser Verträglichkeitsanalyse ebenfalls sorgsam im Hinblick auf Ihren Beitrag zur Zentrenbildung und/oder wohnortnahen Versorgung sowie der Auswirkungen auf bestehende Standortbereiche geprüft werden.

## 8 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Neustrelitz ist die Verlagerung des Penny-Marktes von der Wilhelm-Stolte-Straße 154 an die Carl-Meier-Straße auf Höhe des dortigen Kreisverkehrs geplant. Neben dem Penny-Markt ist ein Bäcker oder Metzger als Konzessionär vorgesehen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 626 m<sup>2</sup> GVKF auf 1.050 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Bäcker/Metzger) (zzgl. 50 m<sup>2</sup> Café-Bereich/Imbiss) geplant.

Auf Grund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standorts (vorhandenes Baurecht) an der Wilhelm-Stolte-Straße 154 mit 626 m<sup>2</sup> GVKF wurde im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Nachnutzung durch einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter ausgegangen. Dementsprechend wurde die Verlagerung des Penny-Marktes als Neuansiedlung behandelt um dem Worst Case-Szenario zu entsprechen.

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

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht – angesichts seiner als integriert zu bewertenden Lage sowie der Nicht-Beeinträchtigung der Zentren bzw. der Nahversorgung – dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung“.
- Das Planvorhaben dient der verbrauchernahen Versorgung (s. auch Ausführungen zu Ziel 3 des LEP M-V 2016) und entspricht somit dem Leitsatz II. Dies gilt insbesondere auch im Zuge der angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens (Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen und wohnstandortnahen Bereich von 33 - 35 %).

**Dem Planvorhaben ist eine Konformität zu den Empfehlungen der AG Strukturwandel (verbraucher-nahe Versorgungsfunktion) und somit auch zu den Zielsetzungen des EHK Neustrelitz zu attestieren.**

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

### Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot des LEP MV 2016.
- In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016.

**Entwicklungspotenziale in Neustrelitz und Bedeutung für derzeit absehbare Entwicklungsvorhaben (u.a. das hier bewertet Planvorhaben Penny)/Priorisierungsempfehlungen**

- Es zeigt sich eine leicht geringere rechnerische Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber der Situation im EHK Neustrelitz 2012. Aus fachlicher Sicht ergeben sich demnach gewisse Potenziale im Hinblick auf eine Festigung der Zentralität bzw. eines gewissen Ausbaus auf den ehemaligen Wert. Dies begründet sich auch in der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustrelitz und angemessener Kaufkraftabschöpfungswerte aus dem Umland.
- Angesichts der ermittelten geringen zus. Umsatzpotenziale können allerdings nicht alle Lebensmittelmärkte in der Verkaufsflächenausstattung marktgerecht angepasst werden, ohne absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Standortstrukturen hervorzurufen.
- Insofern ist eine konsequente Steuerung und Priorisierung von Nahversorgungsentwicklung zur Sicherung einer zentren- und nahversorgungsorientierten Nahversorgung weiterhin angeraten. Diese sollte sich an der zentren- und nahversorgungsbezogenen Standortgunst bestehender Märkte im Abgleich mit deren marktgerechter Aufstellung orientieren.
- Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich die Entwicklungen nach Möglichkeit auf eine potenzielle Erweiterung des Netto Dansk-Marktes im NVZ Kiefernheide und nachfolgend für gut integrierte Lebensmittelmärkte zu fokussieren. Dies wären:
  - Penny (Planvorhaben)
  - Aldi Nord (Penzliner Straße).
- Die durchgeführte stadtweite Betrachtung der Nahversorgung spricht nicht gegen eine Erweiterung des Penny Marktes. Insofern kann dieses Vorhaben als zu priorisierendes Vorhaben bewertet werden. Eine Umsetzung wird empfohlen.
- Die o.g. weiteren Vorhaben sollten entsprechend dieser Verträglichkeitsanalyse ebenfalls sorgsam im Hinblick auf Ihren Beitrag zur Zentrenbildung und/oder wohnortnahen Versorgung sowie der Auswirkungen auf bestehende Standortbereiche geprüft werden.

**Das Planvorhaben ist konform zum EHK Neustrelitz 2012.**

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen Ziel 1 und 2 (Konzentrations- und Kongruenzgebot).**

**Die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP-MV 2016 wird aus fachlicher Sicht durch das Planvorhaben erfüllt. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgung.**

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.**







## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage der Stadt Neustrelitz in der Region _____	12
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25
Abbildung 5:	Wohnortnaher und wohnstandortnaher Versorgungsbereich _____	31
Abbildung 6:	500-700 m-Radien um bestehende strukturprägende Angebotsstrukturen _____	38

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung in Neustrelitz nach Stadtteilen _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB IZ Neustrelitz _____	20
Tabelle 6:	ZVB NVZ Kiefernheide _____	21
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	33

## Literatur und sonstige Quellen

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Orstzentren, Bonn.

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg Vorpommern (2013): Aktualisierte 4. Landesprognose (Basisjahr 2010). Bevölkerungsentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie der kreisfreien Städte und Landkreise bis 2030 nach Einzelalter. Schwerin.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

Stadt + Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neustrelitz. Dortmund.

## Sonstige Quellen

LAIV-MV 2017

Aldi Nord 2018

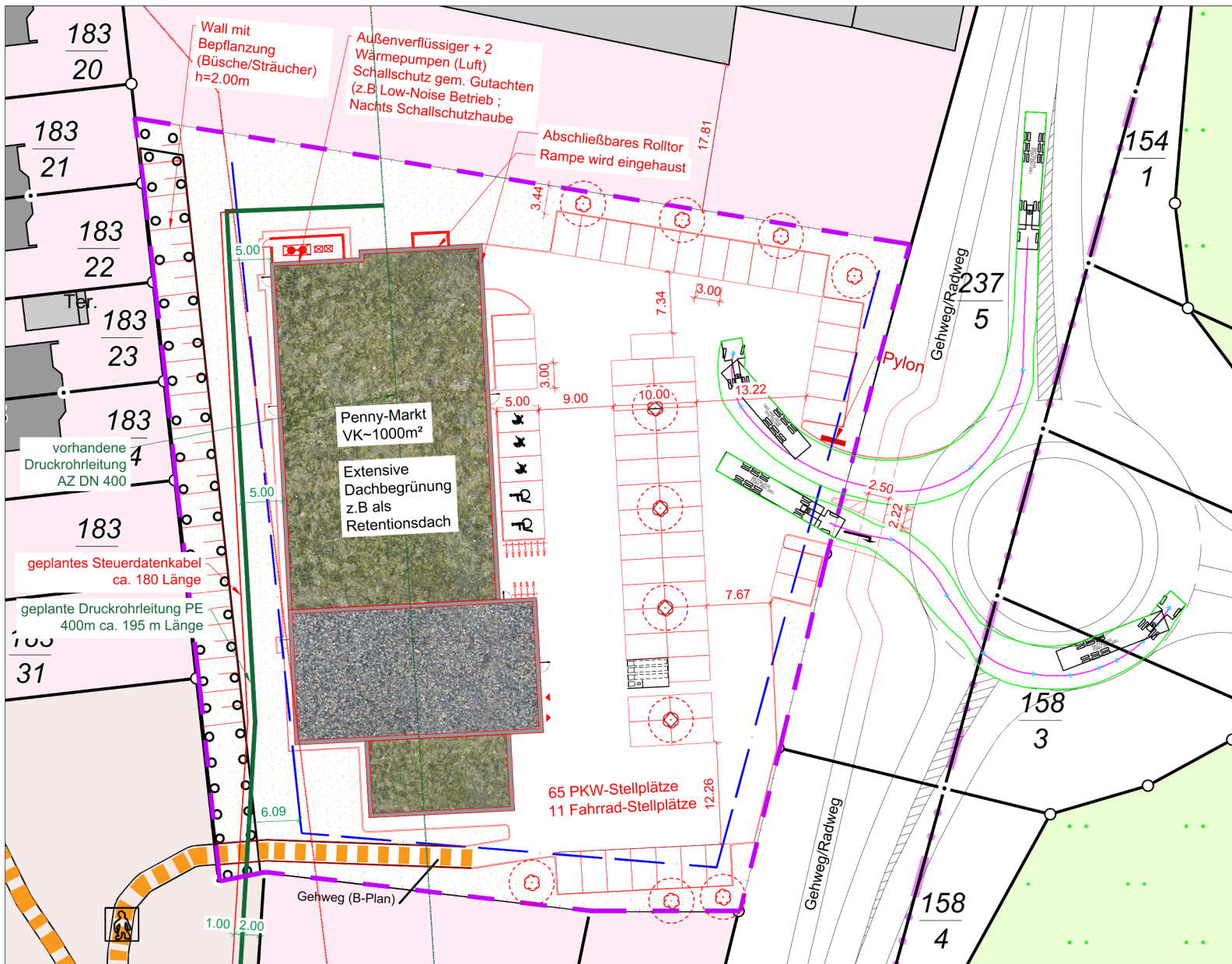
Netto Marken-Discount 2018

Rewe Group 2018

Norma 2018

Netto Stavenhagen 2018

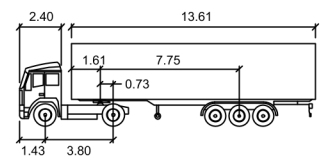
Lidl Deutschland 2018



**GRZ u. Flächennachweis:**

Grundstücksgröße	~6.716 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (BGF) Penny-Markt	~1.575 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (BGF) Bäcker	~143 m <sup>2</sup>
befestigte Fläche	~3.121 m <sup>2</sup>
Grünfläche	~1.877 m <sup>2</sup>
Penny-Markt:	
Verkaufsfläche n. Bauordnung	~999 m <sup>2</sup>
Nebenräume	~384 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, gesamt	~1.383 m <sup>2</sup>
Bäcker	~130m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	65 Stück
GRZIIvorhanden = 0.72 < 0.75 = GRZIImax	

**Bemessungsfahrzeug:**

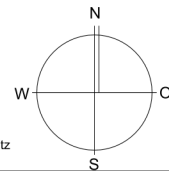


**SATTELZUG**

Breite Zugmaschine	Meter : 2.50	Zeit zw. Lenkeinschlägen	: 6.0 s
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel	: 39.0 deg
Achsbreite inkl. Reifen der Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel	: 76.0 deg
Achsbreite inkl. Reifen des Anhängers	: 2.50		

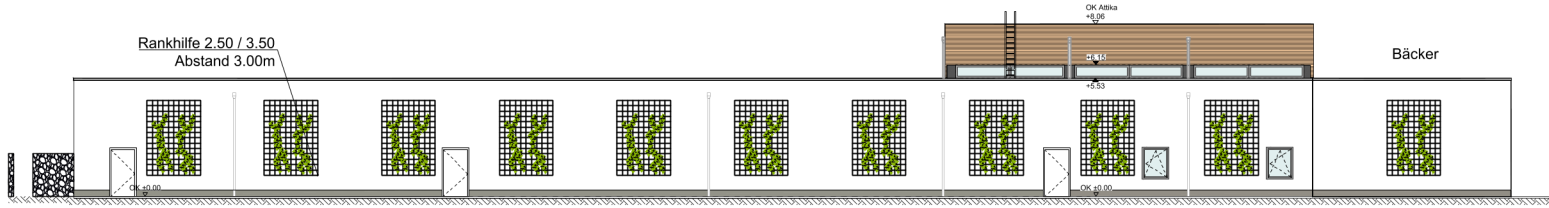
**Legende :**

- Bestand
- Neu
- Ahorn Hst. Stu. 16-18cm (je 6 Stpl. 1 Baum : 3 malverpflanzt)



Plangrundlage Kreisell: Straßenbaumat Neustrelitz (B96 Ab. 040-070; Sommer 2007)

Projekt:	Neubau Penny-Markt Carl-Meier-Str. 17235 Neustrelitz	<b>Lageplan</b>
Bauherr:	Penny-Markt GmbH Domstraße 20, 50668 Köln	
Planinhalt:	<b>Vorplanung</b>	G:\1953.0.17 Neustrelitz, Carl-Meier-Str. NB Penny\VP\1953La1.dwg
Architekturbüro Ingenieurbüro		Joachim Schmidt
Steinriedendamm 15 Gebäude 41 38108 Braunschweig Telefon: 0531/35 44 2-0 Telefax: 0531/35 44 2-30 e-mail: post@archibaufix.de		



Projekt Nr.:	1953-0-17	Größe:	DIN A3	grz.:	mik	Datum:	03.12.2019
Blatt Nr.:	1953La1i	Ordner:	VP	Layout:	LP500	Maßstab:	1:500

B-Plan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“

Teil B - Textliche Festsetzungen (i. d. F. d. 8. Änderung) - Auszüge mit Kennzeichnung der Änderungen

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

### 1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO

In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten  
nicht zulässig.

**In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 -** sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO  
Tankstellen und Vergnügungsstätten  
nicht zulässig.

In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 7 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 7 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

**Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.**

## 4.0. Bauweise

In den GE-Teilgebieten - A 1 - und - A 2 - und in den GEE-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 - **sowie für Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI-Teilgebiet - C 7 -** wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## 9.0. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

### 9.1. Dacheindeckung

Für die MI-Teilgebiete - C 3 - bis - C 8 - und sämtliche WA-Teilgebiete sind für die geeigneten Dächer nur rote, rotbraune und dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. **Im MI-Teilgebiet - C 7 - müssen Dächer von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mindestens zu 70 % als begrüntes Dach ausgebildet werden.** Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. In den Teilgebieten - D 6 - und - D 7 - sind alle geeigneten Dachflächen nur mit ziegelroter Ziegeleindeckung zulässig.




## **Fachbeitrag Artenschutz**

**zum**

## **Bauvorhaben**

„Änderung B-Plan 11/91 – Neubau von zwei Verbindungswegen“

Auftraggeber: Stadt Neustrelitz  
Amt f. Stadtplanung/Grundstücksentwicklung  
Per Mail z.Hd. Herrn A. Zimmermann/ Frau C. Schütte  
W.- Riefstahl-Platz 3  
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: Schuchardt Umweltplanung GmbH  
  
Ernst-Alban-Straße 9  
17192 Waren (Müritz)  
info@schuchardt-umweltplanung.de

Endfassung: 25.01.2021



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung .....	4
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2.	Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen .....	5
1.3.	Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Fauna .....	5
1.4.	Beschreibung des Eingriffsraumes .....	8
1.5.	Angewendete Untersuchungsmethodik .....	9
2.	Darstellung der Ergebnisse .....	10
2.1.	Vogelarten .....	10
2.2.	Amphibien- und Reptilienarten .....	10
2.3.	Fledermausarten .....	10
3.	Darlegung der betroffenen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	10
3.1.	Beschreibung der Vorhabenrelevanz .....	11
a)	Beschreibung entstehender/möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ...	11
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen .....	11
a)	Beschreiben von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 - 3 .....	11
4.2.	Flächenbezogene Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen .....	12
5.	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG .....	12
6.	Zusammenfassung .....	12
7.	Quellenverzeichnis .....	13

### Verwendete Technik & Materialien für die Geländearbeit:

Fernglas Carl Zeiss Jena 8x56

Spektiv Zeiss Victory DiaScope 85 T FL mit Vario-Okular 20-75 x

### Verwendete Software:

Microsoft Office (Word)

Adobe Pdf-Creator

Quantum GIS

Adobe Pdf-Reader

### Verwendetes Kartenmaterial:

OpenStreetMaps





**Ansprechpartner für den vorliegenden Bericht:**

Jens Geißler, Sigrid Hoffmann, Marika Schuchardt

**Abkürzungsverzeichnis**

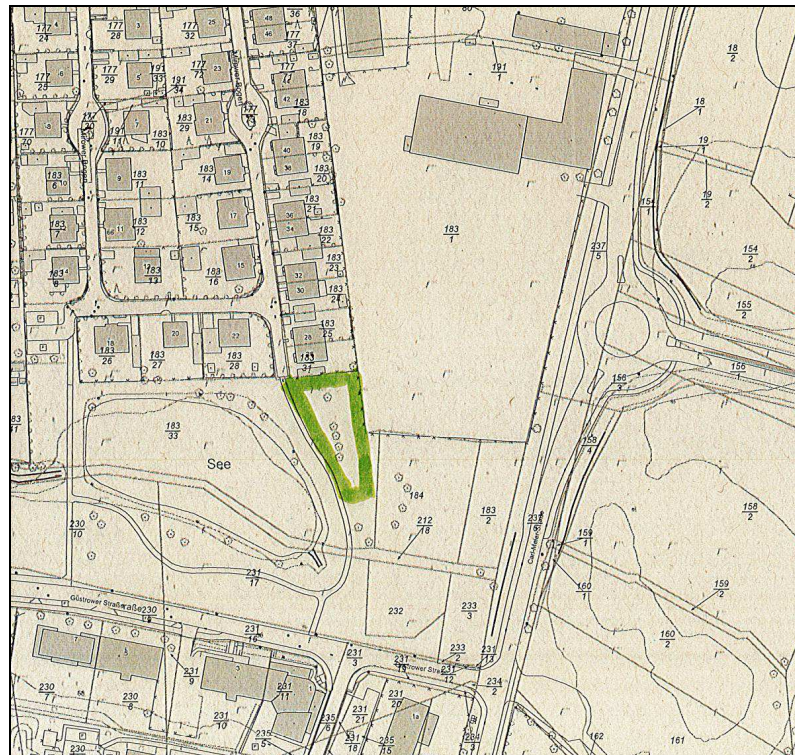
§	besonders geschützt
§§	streng geschützt
RL MV/D	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern/Deutschland
Abb.	Abbildungen
Tab.	Tabelle
EG-VO 338/97:	Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels
FFH-RL Anh. IV	Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV An. 1 Sp. 3	Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung
RL M-V	Abkürzungen der RL: <ul style="list-style-type: none"><li>- 0 ausgestorben oder verschollen</li><li>- 1 vom Aussterben bedroht</li><li>- 2 stark gefährdet</li><li>- 3 gefährdet</li><li>- V Vorwarnliste</li></ul>
Weitere Symbole:	Langfristiger Bestandstrend: < mäßiger/ << starker Rückgang; > deutliche Zunahme; = gleichbleibend



## 1. Einführung

### 1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Das geplante „Bebauungsplangebiet 91-11“ südlich des Mirower Bogen, nördlich der Güstrower Straße soll im Zuge weiterer Planung für fußläufige Zuwegungen überplant werden.



**Abbildung 1 Lageskizze B-Plan 11-91**

Da die Umsetzung von geplanten Maßnahmen zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG führen könnte, um potenzielle Gefährdungen der Fauna zu erkennen und darauf aufbauend einschätzen, verhindern bzw. abschwächen zu können, wurde eine fachkundige Begehung des geplanten Vorhabenbereiches notwendig. Darauf aufbauend ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Vom Auftraggeber wurde als Grundlage zur textlichen Bearbeitung eine stichprobenartige Begehung im Juli 2020 beauftragt.



## 1.2. Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen

Im Verlauf der Umgestaltung des Geländes/ geplanten Bebauung sind projektbezogene Wirkungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden Wirkungen aufgezeigt, die kurzfristig während der Umsetzung des Vorhabens (baubedingten Wirkfaktoren), dauerhaft durch den Bau (anlagebedingte Wirkfaktoren) sowie im Laufe der Bewirtschaftung (betriebsbedingte Wirkungen) des geplanten Vorhabens auftreten können.

### Baubedingt

- kurzzeitige Nutzung von Standorten durch Ablagerung oder Befahrung
- Störung durch Lärm, Aktivitäten auf der Baustelle
- Vergrämung durch kurzzeitigen/langfristigen Lebensraumverlust aufgrund erheblicher Störungen und Rückbau
- Tötung durch Bauaktivitäten

### Anlagebedingt

- Lebensraumverlust

### Betriebsbedingt

- -Nicht bekannt-

## 1.3. Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Fauna

Nachfolgend wurden aus dem „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ (Büro FROELICH & SPORBECK Potsdam /Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010) vorhabenbezogen, relevante Verbotstatbestände entnommen, die bezüglich der zu untersuchenden Arten, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, berührt werden könnten. Unterschieden wird nachfolgend grob in europarechtliche, bundesweite und landesweite Vorgaben.



### Europarechtliche Vorgaben

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung 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.

Art. 12 Abs. 1 FFH-Richtlinie verbietet:

- a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von Exemplaren der Tierarten nach Anhang IV a),
- b) jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV a), insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern der Tierarten nach Anhang IV a) aus der Natur,
- d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV a).

Nach Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn:

- es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen),
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten:

- a) Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen,
- b) Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- d) Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.



1. Nach Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn:

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gemäß Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

#### Bundesweite Vorgaben - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10. Januar 2006 in der Rechtssache C-98/03 veranlassten, im Hinblick auf den Artenschutz relevanten Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind am 18.12.2007 in Kraft getreten (sog. Kleine Novelle des BNatSchG). Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) erfolgte eine erneute Anpassung. Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und gelten unmittelbar, d. h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen der Landesregelung. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Verbote gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG: „Es ist verboten,

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

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.



Möglich ist dies:

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
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 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.*

#### Vorgaben des Landes - Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

#### 1.4. Beschreibung des Eingriffsraumes

Der Betrachtungsraum befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den Mirower Bogen. Nordöstlich grenzt derzeit das Betriebsgelände eines Galabau-Betriebes an, welches mit einem Erdwall umgrenzt ist.

Das B-Plangelände wird derzeit nicht genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung war keine Pflege der Fläche erkennbar. Das Gelände ist daher augenscheinlich der Sukzession überlassen und steht mit angrenzenden Flächen in Kontakt.



Die nachfolgenden Aufnahmen aus dem Juli 2020 geben einen Einblick:



### 1.5. Angewendete Untersuchungsmethodik

Am 24.07.20 bei 18 bis zu 22 Grad Celsius erfolgte eine systematische Suche und Dokumentation von Hinweisen zu Artenvorkommen der zu betrachteten Artengruppen (Avifauna, Chiroptera und Herpetofauna) des geplanten Eingriffsortes. Die Geländebegehung fand in den Vormittagsstunden bei wechselnden Witterungsbedingungen (wolkig bis regnerisch) des Untersuchungstages statt.

Die gemäß Beauftragung einmalige stichprobenartige Bestandsdokumentation erfolgte durch eine jeweilige systematische flächige Begehung des Geländes, sowie die gezielte Suche bezüglich der Habitatansprüche der unterschiedlichen Artengruppen. Zunächst wurde das Gelände von außen betrachtet sowie die dort stattfindenden Aktivitäten. Im weiteren Verlauf der Begehung wurde das Umfeld bzw. der mögliche Wirkungsbereich ausgiebig betrachtet. Abschließend wurde sich im Zentrum des B-Plangebietes aufgehalten und der Kern des geplanten Vorhabenbereiches untersucht.



## 2. Darstellung der Ergebnisse

### 2.1. Vogelarten

Es wurden nachfolgende Arten auf der Fläche und im Umfeld dokumentiert, die das Gebiet als Nahrungsgast, als Durchzügler oder möglicherweise als Bruthabitat nutzen:

Ringeltaube NG/ BV ?	Amsel BV	Buchfink NG
Nebelkrähe NG/ BV ?	Haussperling BV?	Zilpzalp BV
Star NG, Dz, BV	Kohlmeise BV	Grünfink BV
Rotkehlchen BV	Zaunkönig BV	GrauParammer BV
Elster NG	Goldammer BV	Bachstelze BV

### 2.2. Amphibien- und Reptilienarten

Am 24.07. konnten keine Artnachweise erbracht werden. Unmittelbar an das B-Plangebiet grenzt ein Teich an. Sodass mit Vorkommen von Amphibienarten bzw. Wechselbeziehungen zwischen dem B-Plangebiet und dem angrenzenden Biotop gerechnet werden muss.

### 2.3. Fledermausarten

Es konnten keine Gehölze in den Grenzen des B-Plangebietes festgestellt werden, die in Bestandteilen eine Eignung als Fledermausruhe- oder -fortpflanzungsstätten aufweisen.

## 3. Darlegung der betroffenen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Es konnten im Verlauf der Begehung Artnachweise oder -hinweise erbracht werden, die das Vorkommen von unterschiedlichen Vogelarten bestätigen. Zudem konnte durch die Begehung eine potentielle Eignung von Teilbereichen des Plangebietes für die Herpetofauna (Amphibien und Reptilien) nicht ausgeschlossen werden.





### 3.1. Beschreibung der Vorhabenrelevanz

#### a) Beschreibung entstehender/möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:

Im Verlauf von Arbeiten wird durch die geplante Bautätigkeit das Gelände im Bereich der geplanten Wege verändert. Baumaßnahmen könnten in dem Falle womöglich an den betreffenden Stellen im Baufeld zur Tötung von Individuen führen.

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:

Im Verlauf der Bautätigkeiten entstehen Störungen, die sich negativ auf die planungsrelevanten Arten auswirken.

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:

Durch die geplanten Maßnahmen, wird das Gelände so verändert, dass möglicherweise Teile potenzieller Lebensstätten verloren gehen.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen

#### a) Beschreiben von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 - 3

Im Verlauf der Geländebegehung ist eine potenzielle Habitataignung für unterschiedliche Arten der Herpetofauna festgestellt worden. Weiterhin sind unterschiedliche Vogelarten als territorial betrachtet worden. Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, ist aufgrund des (potentiellen) Vorkommens der unterschiedlichen Arten von leichten Eingriffsfolgen bei einer Überplanung auszugehen, wenn nicht Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen berücksichtigt werden. Dementsprechend ist die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit (01.03. – 15.08.) der Vogelarten eines jeden Jahres vorzunehmen. Bezüglich der Herpetofauna ist im Verlauf der Bauarbeiten zu berücksichtigen, dass ggf. einzelne Individuen dieser Artengruppe in unterschiedlichen Phasen des jeweiligen Jahreszyklus das Gelände tangieren. Mittels fachkundiger Begehungen vor Baubeginn sollte durch eine erneute Kontrolle eine dementsprechende Gefährdung ausgeschlossen werden können.



#### 4.2. Flächenbezogene Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen

Wenn das Gelände gemäß der Verminderungsmaßnahmen umgestaltet wird und in der Folge - nach Umsetzung der Bautätigkeit- ähnliche Lebensraumstrukturen aufweist, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### **5. Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

-entfällt-

### **6. Zusammenfassung**

Der Auftraggeber hat aufgrund von in Aussicht stehenden Planungen die Untersuchungen hinsichtlich potentiell betroffener Artengruppen beauftragt. Dabei sind Artnachweise erbracht worden. Die weitere Planung/ Entwicklung des Geländes sieht die teilweise Umgestaltung als fußläufige Zuwegung vor.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für die planungsrelevanten Arten vorgenommen.

Durch diese projektbezogene Prüfung von möglicherweise vorkommenden einzelnen Vertretern der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, konnten leichte vorhabenbedingte und baubedingte Beeinflussungen der betrachteten Fauna ermittelt werden.

Für die ermittelten Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Gesamtbetrachtung anhand des § 44 (1) 1. bis 3. vorgenommen. Dabei wurden Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommende und als planungsrelevant geltende Tierart festgestellt.

Hierzu zählt das möglicherweise Auftreten der baubedingten Tötung sowie die mögliche baubedingte Störung.

Zur Vermeidung/ Minimierung der Verbotstatbestände § 44 (1) 1. bis 3. wird empfohlen die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit vom 01.09. -bis Ende Februar eines jeden Jahres vorzunehmen. Bezüglich möglicherweise vorkommender Einzelindividuen sollte vor Baubeginn eine abschließende Betrachtung vorgenommen werden – sollten dann keine Funde/ Verdachtsmomente zu Vorkommen offenbart werden, so steht einer Ausführung einer Bautätigkeit nichts entgegen.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.



## 7. Quellenverzeichnis

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (Hrsg.) (2005): Naturschutz und biologische Vielfalt 20 – Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; BfN -Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (Hrsg.) (2009): Naturschutz und biologische Vielfalt Heft 70 (1) – Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere; BfN -Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005

FROEHLICH & SPORBECK (2010): Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S.2542)

LANDESAMTES FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung Heft 3, Güstrow

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ, GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES - MECKLENBURG-VORPOMMERN (NATSchAG) – VOM 23. FEBRUAR 2010

TRAUTNER, J. ET AL (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.