

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

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



## STADT WAREN (MÜRITZ)



### **vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **Nr. 32A**

### **„Neubau Norma-Markt“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB  
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

### **Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>1.1) Plangebiet .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.1) Lage des Plangebiet  | 3         |
| 1.1.2) Plangrundlage  | 3         |
| <b>1.2) Grundlagen der Planung .....</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.2.1) Planungsziele  | 3         |
| 1.2.2) Vorhabenträger   | 3         |
| <b>1.3) Übergeordnete Planungen .....</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung                           | 4         |
| 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan                          | 4         |
| 1.3.3) Zentrenkonzept 2007  | 5         |
| <b>1.4) Bestandsaufnahme .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet | 5         |
| 1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet  | 6         |
| <b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>2.1) Vorhabenbeschreibung .....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>2.2) Begründung zentraler Festsetzungen .....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>2.3) Flächenbilanz .....</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>2.4) Erschließung .....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.4.1) Verkehrliche Erschließung                                      | 9         |
| 2.4.2) Ver- und Entsorgung  | 10        |
| <b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                              | <b>11</b> |
| <b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....</b>        | <b>11</b> |
| <b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>                        | <b>13</b> |
| <b>3.3) Mensch und seine Gesundheit .....</b>                         | <b>14</b> |
| <b>ANHANG: UVP-VORPRÜFUNG .....</b>                                   | <b>18</b> |
| <b>A.1) Allgemeines .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>A.2) Merkmale des Vorhabens .....</b>                              | <b>18</b> |
| <b>A.3) Standort des Vorhabens .....</b>                              | <b>20</b> |
| <b>A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen .....</b>                 | <b>22</b> |
| A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen                            | 22        |
| A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens                         | 22        |
| <b>A.5) Zusammenfassende Beurteilung .....</b>                        | <b>24</b> |

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche im Norden der Stadt Waren (Müritz), bestehend aus den Flurstücken 124/44, 125/21, 126/4, 124/43, 124/3, 125/20, 125/5, 125/3, 127/3, 127/5, 128/4, 129/2, 130/2, alle Flur 34, Gemarkung Waren. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst gut 0,8 ha.

Mit der Planung wird für den Geltungsbereich der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ ersetzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch Geschosswohnungsbau,
- im Osten und Südosten durch die Straße Kleyhufen und die östlich daran anschließende Einfamilienhausbebauung,
- im Westen durch gewerbliche Nutzungen sowie die Zufahrt zur Gievitzer Straße (L 202).

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung im Höhen Bezugssystem HN 76 des Vermessungsbüros Petra Zeise mit Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen.

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandorts (NORMA-Einkaufsmarkt).

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Waren (Müritz). Die Planung überdeckt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“, dessen Festlegungen durch die Planung ersetzt werden.

Angesichts der baulichen Vorprägung (Bestandsbebauung, Baurecht nach § 30 BauGB) wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von 4.207 qm deutlich unterschritten. Da der Markt mit einer Verkaufsfläche mit insgesamt 1200 qm zuzüglich 100 qm Verkaufsfläche für Bäcker / Cafe jedoch als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11(3) Satz 1 BauNVO anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die UVP-Vorprüfung (vgl. Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umweltverträglich ist.

### 1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Firma MGR Grundstücksgesellschaft Waren GmbH & Co. KG, vertreten durch die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Manfred-Roth-Straße 1, 18196 Dummerstorf.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Waren (Müritz) ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) Mittelzentrum, das den zugewiesenen Mittelbereich mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgen soll. Darüber hinaus sind die Gemeinden Grabowhöfe, Groß Dratow, Groß Gievitze, Groß Plasten, Hinrichshagen, Hohen Wangelin, Jabel, Kargow, Klink, Klocksin, Lansen-Schönau, Moltzow, Neu Gaarz, Schloen, Schwinkendorf, Torgelow am See, Varchentin, Vielitz, Vollrathruhe sowie der stadtbereich von Waren (Müritz) als Nahbereich zugeordnet, für den eine Versorgung mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs vorzusehen ist.

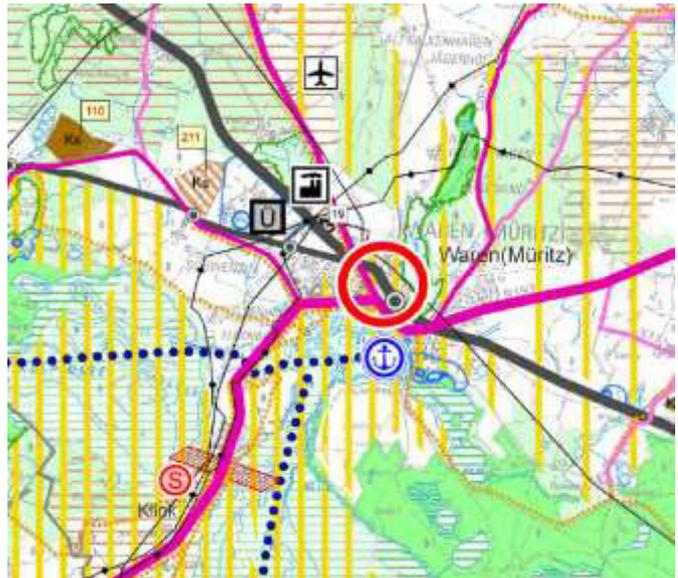


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (Ausschnitt)

Nach 4.3.2(1) RREP sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Dabei sind nach 4.3.2(2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Nach 4.3.2(3) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Nach 4.3.2(4) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 31. August 2016 liegt vor. Danach entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt für den Planbereich ein Mischgebiet dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets

### 1.3.3) Zentrenkonzept 2007

In Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 1999 wurde 2007 ein Zentrenkonzept beschlossen, das die „Warener Liste“ mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Branchen aktualisiert und ein Zentrenkonzept mit der Altstadt als Hauptzentrum (Zentraler Versorgungsbereich), wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandorten sowie zwei Sonderstandorten festschreibt. Das Einkaufszentrum an der Gievitzer Straße, das damals neben einem Lebensmittelmarkt einen Getränkehandel und einen Schuhmarkt umfasste, wurde als Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug eingestuft und bestätigt.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zum NORMA-Standort durch BBE Handelsberatung GmbH (Hamburg, Mai 2016) mögliche wurden Auswirkungen der Standorterweiterung gutachterlich untersucht (vgl. Abschnitt 3.1) und hierzu die Einzelhandelssituation in der Stadt Waren (Müritz) erneut erhoben. Demnach verfügt die Stadt Waren (Müritz) über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 18.300 m<sup>2</sup> (incl. der in Bau befindlichen stationären Verkaufsfläche des Edeka-Marktes Teterower Straße), auf denen ein Einzelhandelsumsatz von rd. 77 Mio. EUR erwirtschaftet wird. Als Betriebsformen lassen sich derzeit ein SB-Warenhaus (familia), fünf größere Lebensmittelmärkte (Edeka und Sky) sowie neun Lebensmitteldiscounter (2 x Aldi, 2x NORMA, Penny, 2x Netto Stavenhagen, Netto-Markendiscout, Lidl) differenzieren. Das Angebot wird darüber hinaus von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Getränke- und Drogeriefachmärkten ergänzt, die jedoch nur eine eingeschränkte Wettbewerbsrelevanz zum Planvorhaben aufweisen.



Abbildung 4 Abgrenzung Nahversorgungszentrum gem. Zentrenkonzept 2007



Abbildung 3 Zentrenkonzept mit Nahversorgungsstandort Gievitzer Straße als Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

### 1.4) Bestandsaufnahme

#### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet wurde in den 90er Jahren mit einem Einkaufszentrum bebaut, das ursprünglich aus einem Lidl-Markt mit rund 660 qm Verkaufsfläche, einem Reno-Schuhmarkt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche, einem Bäcker sowie einer Gaststätte bestand. Im Obergeschoss des winkelförmigen Baus war ein Fitnessstudio untergebracht. Derzeit wird das Gebäude nur noch von einem NORMA-Markt genutzt.

Für das Plangebiet besteht der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“. Der Planbereich ist als Mischgebiet für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Als Traufhöhe wurde 8,0 m, als Firsthöhe 13,0 m als Obergrenze vorgegeben.

Grundsätzlich wurde im Mischgebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe abweichend vom Regelkatalog des § 6 BauNVO stark eingeschränkt. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wurde

nur ausnahmsweise, zentrenrelevanter Einzelhandel überhaupt ausgeschlossen. Für den Planbereich wurde im Sinne einer Fremdkörperregelung nach § 1(10) BauNVO festgesetzt, dass die damals bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Schuhladen, Textilgeschäft, Fleisch- und Wurstwaren, Bäcker, Geschenkartikel) mit zentrenrelevantem Sortiment mit bis zu 1.800 qm Geschossfläche ausnahmsweise zulässig sind.

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt eine bestehende Wohnbebauung an, die planungsrechtlich ebenfalls als Mischgebiet gefasst ist. Westlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. Westlich zwischen der Gievitzer Straße und dem Parkplatz des Einkaufsmarktes und in südlicher Richtung befinden sich weitere Gewerbebetriebe: Motorradhändler „Müritz-Bike“ mit Verkaufsräumen, Werkstatt und einem Kundenparkplatz, ein Gartenbaubetrieb, ein Getränkemarkt und eine Auto-Reparaturwerkstatt mit Autowaschanlage und Reifenlagerhalle (Bosch Car Service).

Als grünordnerische Festlegungen enthält der Bebauungsplan ein Pflanzgebot für einen einheimischen Laubbaum je 1.000 qm Grundstücksfläche.

#### 1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen direkter Umgebung keine Schutzgebiete.

In einem Abstand von rund 100 m beginnt westlich der Gievitzer Straße das Land-schaftsschutzgebiet L 46 Torgelower See.

Darin eingeschlossen liegt in einem Abstand von gut 600 m zum Plangebiet das FFH-Gebiet DE 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren (Müritz). Das FFH-Gebiet greift nördlich des Siedlungsgebietes nach Osten über die Gievitzer Straße hinaus (Abstand zum Plangebiet ca. 700 m) und umfasst hier auch Flächen außerhalb des LSG.



Abbildung 5 FFH-Gebiet (blau), LSG (grün)

Überlagernd ist der Falkenhäger Bruch mit dem Falkenhäger See, den Flinswerder, die Niederung des Stadtgrabens und im Südwesten einen 40 Meter breiten Gewässerstreifen des Tiefwaren als Naturschutzgebiet 139 Ostufer Tiefwaren - Falkenhäger Bruch geschützt.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Vorhabenbeschreibung

Mit der Planung soll die bauliche Erneuerung und Erweiterung des bestehenden NORMA-Einkaufsmarkts auf rund 1.200 qm Verkaufsfläche vorbereitet werden. Mit der erweiterten Verkaufsfläche von derzeit rd. 660 m<sup>2</sup> auf maximal rd. 1.200 m<sup>2</sup> sollen die Kundenattraktivität (breite Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, mehrere Querungswege etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden. Die geplante Neustrukturierung des Standortes wird zur Attraktivitätssteigerung des durch starken Leerstand geprägten Nahversorgungsstandorts beitragen und damit den bestehenden Nahversorgungsstandort an der *Gievitzer Straße* langfristig sichern.

Der NORMA-Einkaufsmarkt ist ein klassischer Nahversorger.

Gemäß Warener Liste (Zentrenkonzept 2007) umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel,
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf.

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird als gerader Baukörper konzipiert, der im Osten des Grundstücks parallel zur Straße *Kleyhufen* angeordnet wird und dadurch der anschließenden Wohnbebauung als Schallschutz dient.

Am Standort sind rd. 90 Pkw-Stellplätze geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die *Gievitzer Straße* auf der nordwestlichen Seite des Areals. Durch die Ausrichtung des Eingangs nach Westen wird nicht nur eine gute Einsehbarkeit von der *Gievitzer Straße* aus erreicht, sondern auch die Parkplatznutzung auf den Bereich zwischen dem Einzelhandelsmarkt und den gewerblichen Nutzungen hin ausgerichtet.

Die Anlieferung wird auf der Nordseite des Marktes angeordnet (vgl. Abschnitt 3.3) und zu den benachbarten Wohngebäuden hin durch einen Schallschirm abgegrenzt, so dass immissionsrechtlich keine Vorgaben zu Anlieferzeiten erforderlich werden.

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird entsprechend dem Firmenstandard mit einseitig geneigtem Pultdach errichtet. Aussagen zur Gestaltung (Ansichten der Hochbauplanung) werden im Durchführungsvertrag geregelt.



**Abbildung 6 Ansicht eines NORMA-Einkaufsmarkts im aktuellen Design**

## **2.2) Begründung zentraler Festsetzungen**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Nahversorgung“. Die angestrebten Nutzungen entsprechen angesichts der engen Ausrichtung auf einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keinem der normierten Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB.

Als Nutzungen werden der NORMA-Einkaufsmarkt und der ergänzende Backshop einzeln mit ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Die zulässigen Nutzungen stehen gemäß § 12 (3a) BauGB unter dem Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zu deren Realisierung verpflichtet. Eine Teilung des Grundstücks in mehrere Vorhabenträger ist schon angesichts der Verfahrensart als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeschlossen.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreitet der NORMA-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit.

Um die Ausrichtung des Marktes als Nahversorger zu sichern, wird das Sortiment gemäß dem Zentrenkonzept 2007 auf das nahversorgungsrelevante Sortiment festgelegt. Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies jedoch nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einemspezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“* (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10% liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein Randsortiment mehr vorliegt.

Zu dem NORMA-Einkaufsmarkt gehören üblicherweise Werbeanlagen, die gemäß Corporate-Identity des Betriebs je Einfahrt aus einem Pylon sowie drei Fahnenmasten bestehen. Die Größe der Ansichtsseiten des Pylons wird auf übliche 9,0 qm je Ansichtsseite begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass die Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO deutlich unterschritten wird. Die zulässige Grundfläche für Gebäude wird damit gegenüber dem bisherigen Baurecht (bisher GRZ 0,6) deutlich reduziert. Dabei wird bei 1.300 qm Verkaufsfläche für NORMA und Backshop zusammen (bei einem Anteil von mindestens 30% Nebennutz- und Konstruktionsfläche) von einer erforderlichen Gebäudegrundfläche von rund 2.000 qm ausgegangen.

Durch die Reduzierung der GRZ sowie den Wegfall der Zweigeschossigkeit wird die mögliche Geschossfläche mehr als halbiert. Obergeschossflächen sind für die angestrebten Einzelhandelsnutzungen an einem Wohngebietsstandort nicht verwertbar.

Die zulässige Gebäudehöhe wird ergänzend auf ca. 10 m über Gelände festgelegt (entspricht bei einer Geländehöhe von knapp 67 m HN einer maximalen Firsthöhe von 77 m HN). Die Bebauung bleibt damit niedriger als der First des bestehenden Einkaufszentrums (ca. 78,5 m HN).

Die zulässige Gesamtversiegelung für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,9 etwas oberhalb der Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO angesetzt. Die zugelassene Überschreitung für Nebenflächen entspricht dem derzeit bereits erreichten Maß der Bebauung, so dass keine zusätzliche Versiegelung erfolgen wird.

Nach Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz) sind gemäß Nr. 3.3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich, d.h. bei insgesamt 1.300 qm Verkaufsfläche (incl. Backshop / Café) insgesamt mindestens 87 Stellplätze. Um den Kunden eine großzügige, entspannte Stellplatzsituation bieten zu können, solle die Anzahl nicht unterschritten werden.

Die Lage der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Durch das Baufenster wird eine Anordnung im Osten des Grundstücks

vorgegeben, so dass die Freifläche / Parkplätze zur *Gievitzer Straße* ausgerichtet werden. Das Baufenster erlaubt mit der Abmessung von 36,0 auf 75,0 m die Errichtung sowohl eines Vier-Gang-Marktes (Vorzugsvariante) als auch eines breiteren, aber kürzeren Fünf-Gang-Marktes mit identischer Verkaufsfläche.

### Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von acht Einzelbaumpflanzungen, die nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans randlich im Weste, Norden und Südosten des Parkplatzes gepflanzt werden sollen. Gemäß Textlicher Festsetzung 6.1 sind für Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für das Sondergebiet von 7.013 qm ergeben sich acht Einzelbaumpflanzungen, die als textliche Pflanzverpflichtung in die Planung übernommen werden.

### **Öffentliche Verkehrsflächen nach § 12 (4) BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält derzeit private Flächen, die zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet und an die Stadt übertragen werden sollen.

### **2.3) Flächenbilanz**

|                             | <b>Flächengröße</b> | <b>Zulässige Grundfläche</b> | <b>Zulässige Versiegelung</b> |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| SO Nahversorgung            | 7.328 qm            | 2.198 qm                     | 6.595 qm                      |
| Verkehrsfläche (öffentlich) | 496 qm              |                              | Bestand                       |
| Verkehrsfläche (privat)     | 442 qm              |                              |                               |
| <b>Gesamt</b>               | <b>8.266 qm</b>     |                              |                               |

### **2.4) Erschließung**

#### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird wie bisher vor allem über die Zufahrt von der *Gievitzer Straße* (L 202) erschlossen. Ergänzend besteht eine zweite Zufahrt über die Gemeindestraße im Süden des Gebiets.

Der Standort ist sowohl fußläufig aus den umliegenden Wohn- und Mischgebieten heraus als auch von der überregionalen L 202 ohne Belastung für bestehende Siedlungsbereiche gut erreichbar (z.B. von Einwohnern der Gemeinden Groß Gievitze, Torgelow am See, Lansen-Schönau).

Bei der nächstgelegenen ÖPNV-Anbindung handelt es sich um die rd. 100 m südlich gelegene Bus-Haltestelle an der *Friedrich-Wilhelm Raiffeisen Straße*.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet wurden zwar entsprechend der ursprünglichen Planung hergestellt, jedoch zum Teil bislang nicht an die Stadt übertragen und damit auch nicht formell öffentlich gewidmet. Im Bereich *Kleyhufen* umfasst die Widmung vom 10.10.2013 bislang nur die Flst. 130/9, 129/12, 128/15, 127/16, 126/17, 125/14, 124/21 und damit nicht die eigentliche Fahrbahnfläche. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird daher gemäß der tatsächlichen Fahrbahn ein im Mittel 3,5 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Vorhabenträger wird nach Abschluss der Planung als Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Widmung die Fläche an die Stadt übertragen.

Im Bereich der Zufahrt von der *Gievitzer Straße* (L 202) wird die bestehende Verkehrsfläche neu als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Auf eine Widmung sowie die Übertragung der Fläche an die Stadt als Straßenbaulastträger soll verzichtet werden, da der Straßenabschnitt nur den unmittelbar angrenzenden Grundstücken zur Erschließung dient. Eine Durchfahrt zum Bereich

*Kleyhufen* soll zur Vermeidung von unnötigem Schleichverkehr nicht ermöglicht werden. Die eingeschränkte Erschließungsfunktion nur für die Anlieger kann durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte privatrechtlich gesichert werden; die Flächen werden in der Planzeichnung entsprechend überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gekennzeichnet.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Im Sinne der Barrierefreiheit sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit für Straßen, Wege und Plätze und andere öffentlich zugängliche Bereiche nach DIN 18040-3 zu beachten.

## **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bebauten und damit ortsüblich erschlossenen Bereich.

Allgemein werden Um- und Neuverlegungen von Netzanschlüssen grundsätzlich durch die Stadtwerke durchgeführt. Für die Herstellung und Trennung der Anschlüsse gelten die entsprechenden Preisblätter zu den Versorgungsbedingungen der Stadtwerke. Die Leistungen für Umverlegungen werden nach Aufwand abgerechnet. Sämtliche erforderlichen Leistungen sollten frühzeitig mit den Stadtwerken hinsichtlich Bedarfswerten, Anschlusspunkten und Anschlussstrassen abgestimmt werden.

### Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

Die vorhandenen Trinkwasseranschlüsse für den Norma-Markt befinden sich jedoch teilweise auf Fremdgrundstücken. Im Zuge des Neubaus sollte eine Trennung der Altanschlüsse und eine Neuverlegung ausgehend von den Versorgungsleitungen in der Straße *Kleyhufen* erfolgen.

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Lage der Anlagen auf dem Grundstück neu aufzubauen. Mit den Schächten WN13R16024 (Regenwasser) und WN 03S68022 (Schmutzwasser) befinden sich die Revisionsschächte als Grenze der öffentlichen zentralen Abwasseranlage an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, die weiter genutzt werden sollten.

Bei den weiterführenden, innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes verlaufenden Entwässerungskanälen handelt es sich um Grundstücksentwässerungsanlagen, die eigentumsrechtlich den Grundstückseigentümern und Nutzern zuzuordnen sind. Nach derzeitiger Kenntnis ist jedoch davon auszugehen, dass über die privaten Entwässerungssysteme des Norma Markt auch die Abwasserleitungen von den Grundstücken *Glevitzer Straße* 90, 90 a und 92 b erfolgt.

### Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserableitung stehen Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Der bisherige Anschlusspunkt liegt am nördlichen Rand des Plangebiets.

### Stromversorgung

Die Erschließung mit Elektroenergie kann über das anliegende Netz gesichert werden. An den

Stromanschluss des Norma-Marktes ist derzeit auch ein weiteres drittes Grundstück angeschossen, was bei Neu- oder Umverlegung zu beachten ist. Auch der Stromanschluss des Grundstückes *Gievitzer Straße 94* verläuft durch das Baugrundstück und sollte im Zuge der Neubebauung aus dem Bereich des Baufelds herausgelegt werden.

#### Gasversorgung

Die Erschließung mit Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die vorhandenen Anschlüsse für den Norma-Markt befinden sich bislang teilweise auf Fremdgrundstücken. Im Zuge des Neubaus sollte eine Trennung der Altanschlüsse und eine Neuverlegung ausgehend von den Versorgungsleitungen in der Straße *Kleyhufen* erfolgen.

#### Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG rechtzeitig angezeigt werden.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden berücksichtigt. Der Erhalt des Versorgungsstandorts im Norden des Gemeindegebietssichert die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie des über die L 202 erreichbaren Nahbereichs. Zudem dient die Planung der Sicherung der Arbeitsplätze des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15).
- Die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, nicht zuletzt im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung, werden berücksichtigt. Beim Plangebiet handelt es sich um ein im Zentrenkonzept der Stadt Waren (Müritz) bestätigten Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug. Die fußläufige Erreichbarkeit wird insbesondere den Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen wie der jungen, alten und behinderten Menschen gerecht. Eine Konkurrenz zur Altstadt als zentralem Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Funktion kann ausgeschlossen werden.
- Angesichts der Lage angrenzend an eine klassifizierte Landesstraße sind die Belange des überörtlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Der Anschluss des Plangebiets liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Zusätzliche Zufahrten von bzw. zur Landesstraße sind nicht geplant.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Die Anforderungen gemäß der TA Lärm werden eingehalten. Die schalltechnische Situation im öffentlichen Verkehrsraum gegenüber dem Ist-Zustand mit dem vorhandenen Norma-Markt ändert sich nicht maßgeblich.
- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind nur untergeordnet betroffen. Der Planbe-

reich umfasst intensiv vorgeutzte Flächen [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen]. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können angesichts des vergleichsweise großen Abstands von gut 600 m sowie der Pufferwirkung des dazwischenliegenden Siedlungsbereichs (Wohngebiet, *Gievitzer Straße*) ausgeschlossen werden. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets sowie das bestehende Baurecht nach § 30 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf wertvolle Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können angesichts der Lage im Siedlungsgebiet sowie der im Umfeld bestehenden Anlagen (zum Teil mehrgeschossige Wohngebäude, bestehendes Einkaufszentrum) ausgeschlossen werden.

Mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen wurden im Rahmen einer Wirkungsanalyse zum NORMA-Standort durch BBE Handelsberatung GmbH (Hamburg, Mai 2016) untersucht. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass die Flächenerweiterung der NORMA-Filiale einen so hohen Attraktivitätsgewinn zur Folge haben würde, dass der Standort zukünftig in größerem Maße von Kunden außerhalb des Stadtgebietes von Waren (Müritz) aufgesucht wird. Darüber hinaus bleibt die vorhandene Wettbewerbssituation hinsichtlich konkurrierender Wettbewerbsstandorte in den Umlandgemeinden konstant und verhindert eine weitere räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes.

Darüber hinaus wird auch die Verkaufsflächenerweiterung der NORMA-Filiale keine grundlegende Veränderung der lokalen Einkaufsbeziehungen nach sich ziehen, denn:

- Die Flächenvergrößerung dient vor allem der Standortsicherung.
- Mit der Neubau und Erweiterung der NORMA-Filiale geht somit keine grundlegende Änderung des Sortiments einher, vielmehr wird die Maßnahme der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen und aktuellen Warenpräsentation dienen.
- Die NORMA-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf das Einzugsgebiet ausüben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.

Das Planvorhaben wird mit rd. 1,2 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten den gesamten Mehrumsatz durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Stadtgebiet von Waren (Müritz) befinden. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von insgesamt max. 1,5 % des derzeitigen projektrelevanten Umsatzes. Diese Umsatzumverteilungen beziehen sich primär auf die östlich gelegenen Versorgungsbereiche. Für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Waren (Müritz) und den dort vorhandenen relevanten Wettbewerbern wird ein maximaler Umsatzverlust von rd. 0,2 Mio. € prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal 1,3 % des derzeitigen Umsatzes. Es sind somit keine spürbaren negativen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen zu erwarten, da die Schließung oder Beeinträchtigung von Lebensmittelanbietern im Einzugsgebiet, infolge induzierter Umsatzeinbußen durch das Planvorhaben, ausgeschlossen werden kann. Der prognostizierte Wert der Umsatzverlagerung liegt mit einem hohen Sicherheitspuffer unter dem näherungsweise Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit von 10 %.

Damit können mögliche negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung argumentativ ausgeschlossen werden. Die für große Einzelhandelseinrichtungen allgemein zu vermutenden negativen Auswirkungen werden in der BauNVO beispielhaft benannt:

- Im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung zu betrachten, d.h. auf die Versorgung der (Wohn-)Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur. Angesichts der integrierten Lage des Standorts mit fußläufiger Anbindung an die bestehenden Wohngebiete

sowie der Ausweisung von Waren (Müritz) als Mittelzentrum mit Nahversorgungsauftrag u.a. für die über die *Gievitzer Straße* (L 202) erreichbaren Gemeinden Groß Giewitz, Torgelow am See, Lansen-Schönau entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Das Einzugsgebiet der neuen und erweiterten NORMA-Filiale bezieht sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet (80 %) und somit auf das Mittelzentrum Waren (Müritz), die übrigen bis zu 20 % des Umsatzes generieren sich aller Voraussicht nach aus dem weiteren Verflechtungsbereich und aus dem touristischen Potenzial und entspricht dem Kongruenzgebot.

- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten. Vielmehr dient die zeitgemäße Erneuerung und Erweiterung dem Erhalt des einzigen Nahversorgungsstandorts im Nordosten der Stadt Waren (Müritz). Der Standort liegt integriert im Siedlungsgebiet im Anschluss an zum Teil mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten und ist im Zentrenkonzept als „Nahversorgungszentrum mit Wohngebietsbezug“ aufgenommen. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches leben rd. 880 Menschen.
- Auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat die Erneuerung und Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen, da die Sortimentsstruktur des NORMA-Marktes auf Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) ausgerichtet ist. Damit werden die früher am Standort bestehenden zentrenrelevanten Läden für Schuhe (Reno) und Textilien aufgegeben. Insgesamt wird die Verkaufsfläche nur geringfügig erweitert.  
Auf Basis der in den textlichen Festsetzungen des bisher bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 zulässigen Geschossfläche in Höhe von 1.800 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass ursprünglich bis zu 1.500 m<sup>2</sup> am Standort betrieben wurden. Die aktuellen Planungen belaufen sich auf eine NORMA-Filiale mit 1.200 qm Verkaufsfläche und einen zusätzlichen, von außen zugänglichen Backshop mit Cafe auf einer Fläche von 100 qm, die teilweise Verkaufs- und teilweise Gastronomiefläche ist. Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche im Projektareal durch die NORMA-Planungen reduzieren. Außerdem soll auf die bisher erlaubten zentrenrelevanten Flächen zugunsten einer deutlichen Konzentration auf nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen verzichtet werden.  
Die Modellrechnungen zur Umsatzlenkung haben gezeigt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder einer Schädigung Zentraler Versorgungsbereiche weder in der Stadt Waren (Müritz), noch im ländlich strukturierten Untersuchungsraum kommt. Die Umlenkungsquote liegt im Sinne einer Worst-Case-Annahme deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %.

Die privaten Belange, insbesondere das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen, vgl. Abschnitt 3.2.3), ist zu berücksichtigen. Dabei sind die Orientierungswerte gemäß der planungsrechtlichen Festlegung als Mischgebiet zu berücksichtigen. Die berechneten Beurteilungspegel für den Zeitraum tags (06.00 – 22.00 Uhr) unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI. Außerhalb dieser Zeiten kommt es ohne Schallschutzmaßnahmen infolge des An- und Abfahrtsverkehrs der Lkw auf dem Betriebsgrundstück und der Be- und Entladevorgänge an der Laderampe zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes für die Nacht an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden. Um die Anforderung gemäß der TA Lärm einzuhalten, ist der im Norden des Marktgebäudes geplante Anlieferungsbereich abzuschirmen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen und Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB fest.

### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die durchgeführte UVP-Vorprüfung verwiesen, die im Anhang dokumentiert ist.

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Gebäude und vor allem die Parkplätze des Einkaufsmarkts nicht zunehmen. Die GRZ wird auf 0,3 zurückgenommen; die zugelassene Überschreitung im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von

0,9 entspricht dem Bestand. Betroffen sind ausschließlich Siedlungsbereiche, die bebaut sind und für die Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Das zukünftig eingeschossige Gebäude wird die Höhe des bisherigen Bestandsgebäudes nicht überschreiten (max. Firsthöhe 10,0 m über Gelände).

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu Lärmemissionen vor allem durch die Geräusche der Anlieferung, den Parkplatzlärm und die Anlagengeräusche. Die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm wurde gutachterlich nachgewiesen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz)) sind jedoch alle Bäume geschützt, die auf 100 cm Höhe einen Umfang von 80 cm messen.

Bisherige Pflanzverpflichtungen, die sich aus der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 32 ergeben, werden in die Planung übernommen. Für den Grundstücksanteil von 7.013 qm ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, mithin insgesamt acht Einzelbäume, zu pflanzen.

Um artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG beim geplanten Abriss des vorhandenen Gebäudes sicher ausschließen zu können, ist dieses vor Beginn der Abrissarbeiten gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren gebäudelebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen, Drempelebleche und des Kaltdachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Nutzung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich eine Weiternutzung und eventuell ein Umbau des bisherigen Marktgebäudes erfolgen. Es würde kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen.

### **3.3) Mensch und seine Gesundheit**

Das Vorhaben ist auf einer vormals bebauten Fläche geplant, umgeben von bestehender Wohnbebauung, die angesichts der Gemengelage seinerzeit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO konzipiert wurde (vgl. Bebauungsplan Nr. 32). Damit betragen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach DIN 18005:

- für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A),

Der durch den Einkaufsmarkt verursachte Gewerbelärm ist nach TA-Lärm zu bewerten. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

- in Mischgebieten tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

Die maßgeblichen Immissionsorte, d.h. die Orte im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen eine

Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist, liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Durch den NORMA-Einkaufsmarkt entstehen Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm (einschließlich der Geräusche der Einkaufswagen-Sammelbox), Anlieferung und Anlagengeräusche (Lüfter der Wärmetauscher der Kühlung und Zu- und Abluft der Lüftungsanlage), der im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH (Auftrag Nr.: 3207A, Rostock 12/2018) rechnerisch untersucht wurde.

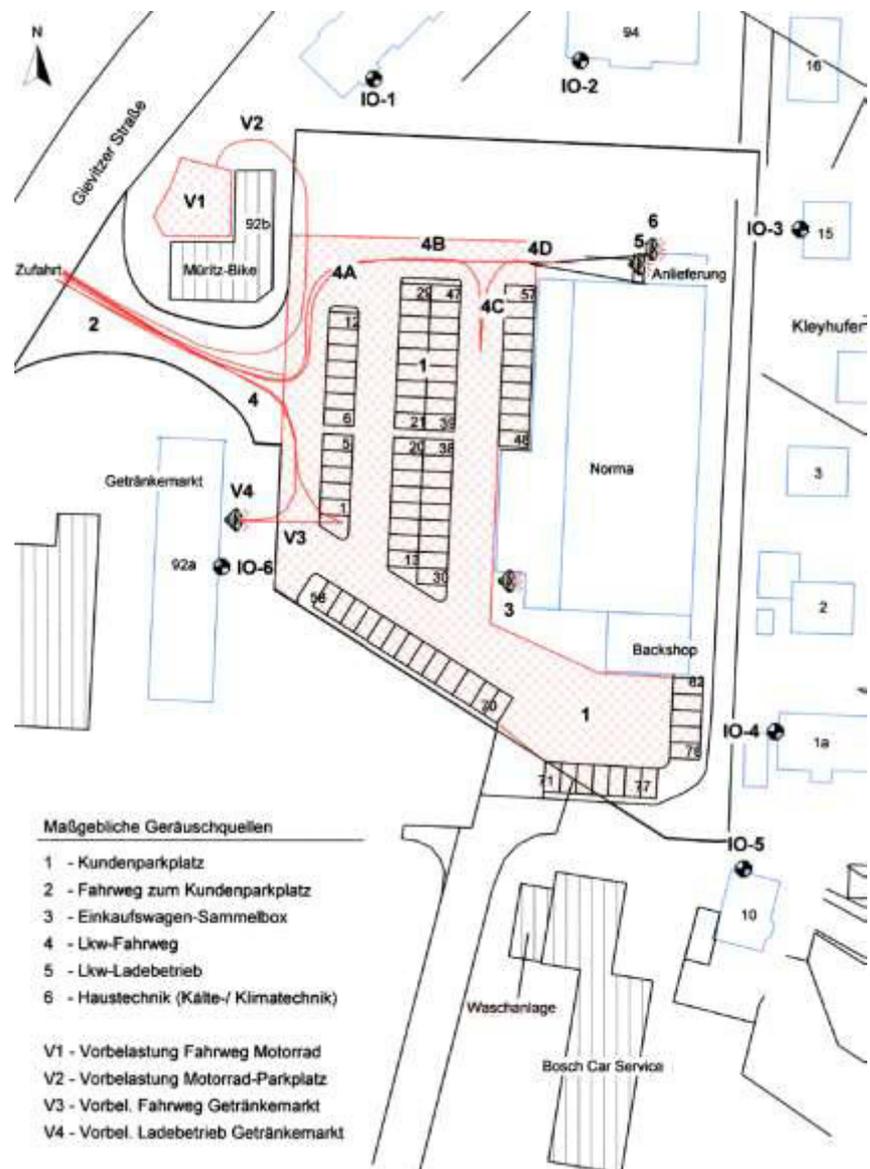
Gemäß Angaben des Betreibers kann von einem durchschnittlichen Kundenaufkommen von 4.000 Kunden pro Woche ausgegangen werden. Das ergibt pro Tag rund 670 Kunden am Tag. Im Sinne einer Berechnung auf der sicheren Seite wird von rund 800 Kunden am Tag ausgegangen, davon ein Pkw-Kunden-Anteil von 70 %. Verteilt auf den 16h-Tageszeitraum des Werktages bedeutet dies:  $(800 \text{ Kunden} \times 0,7) / 16 \text{ Stunden} = 35 \text{ Pkw-Kunden/h}$ .

Da sich ein Parkvorgang aus zwei Parkbewegungen zusammensetzt, nämlich der An- und der Abfahrt, ergeben sich insgesamt:  $35 \text{ Kunden/h} \times 2 = 70 \text{ Bewegungen/h}$ .

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2007) ergibt sich somit folgende Bewegungshäufigkeit N bei einer Netto-Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes von ca. 1.200 m<sup>2</sup>:  $70 / 1200 \approx 0,06$  Bewegungen je 1 qm Netto-Verkaufsfläche und Stunde.

Den Berechnungen liegen damit folgende Annahmen zu Grunde:

- Öffnungszeiten des Marktes von 07.00 - 20.00 Uhr
- Ein- und Ausfahrt für Kunden-Pkw und Anlieferverkehr an der Gievitzer Straße
- 800 Kunden/ Tag, davon 70 % Pkw-Kunden, damit 0,06 Bewegungen je 1 qm Netto-Verkaufsfläche u. Stunde am Tag (06.00 – 22.00 Uhr),
- Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb und Sammelbox in der Nähe des Markteinganges
- Asphaltierung aller Fahr-gassen des Kundenparkplatzes
- 3 bis 4 Anlieferung täglich zwischen 3.00 bis 22.00 Uhr, 3 Lkw-Anlieferungen bzw. Abholungen am Tag (06.00 – 22.00 Uhr), davon eine Anlieferung in der lautesten vollen Nachtstunde (z. B. 5-6 Uhr),



**Abbildung 7 Lage Lärmquellen und Immissionsorte, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH**

- Dauer des Lkw-Ladebetriebs: 2:50 h am Tag/ 0,5 h in der lautesten Nachtstunde
- Aggregate der Kälte- und Klimatechnik im Bereich der Anlieferung mit maximal zul. Summenschallleistungspegel von  $L_{WA} = 71 \text{ dB(A)}$
- Vorbelastung durch Geräuschquellen des Motorradhändlers, des Getränkemarktes und der Autowaschanlage am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Als Fazit wird durch die Gutachter festgestellt:

- Die berechneten Beurteilungspegel für den Zeitraum tags (06.00 – 22.00 Uhr) unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI. Auch die berechneten Spitzenpegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für Mischgebiete MI am Tag.
- In der lautesten vollen Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr) überschreiten berechneten Beurteilungspegel ohne Abschirmung der Anlieferung an den Immissionsorten IO1 und IO2 den Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI in der Nacht. Die Überschreitung beträgt 4 dB(A) bis 6 dB(A). An den Immissionsorten IO-3 bis IO-6 wird die Anforderung gemäß der TA Lärm eingehalten. Gleiches gilt für die Bewertung der Spitzenpegel. Die berechneten Spitzenpegel überschreiten an den IO 1 und IO2 den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für Mischgebiete MI in der Nacht um 4 dB(A) bis 6 dB(A), ansonsten wird das Spitzenpegelkriterium eingehalten.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist zur Abschirmung der Ladegeräusche während einer Nachanlieferung sowie der Fahr-/ Rangiergeräusche des Lkw ist die Errichtung die Errichtung einer Lärmschutzwand/ eines Lärmschutzwalls erforderlich. Vom Gebäude der Anlieferung führt sie zunächst um den Müllplatz herum, um dann parallel zur nördlichen Fahrgasse zu verlaufen. Die Wand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w = 20 \text{ dB}$  aufweisen. Dies wird beispielsweise durch eine Holzwand mit einer fugenlosen Deckel- oder Stülpchalung bzw. durch eine geschlossene Betonwand erreicht. Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand und des anschließenden Walls beträgt  $h = 3,5 \text{ m}$ . Es ist ein lückenloser Anschluss an den Baukörper der Anlieferung sicherzustellen. Nach Errichtung der Lärmschutz-Wand/ des -Walls unterschreiten die berechneten Beurteilungspegel an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI in der Nacht. Die Anforderung gemäß der TA Lärm wird sowohl hinsichtlich der Orientierungswerte als auch der Spitzenpegel eingehalten.
- Anlagen der Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.

Gemäß der TA-Lärm sind zudem die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück (hier: Einkaufsmarkt) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, soweit

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt unmittelbar nach Verlassen der Grundstücksgrenze an der Gievitzer Straße, so dass es keiner weiteren organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des durch den Einkaufsmarkt bedingten Verkehrs bedarf. Die schalltechnische Situation im öffentlichen Verkehrsraum gegenüber dem Ist-Zustand mit dem vorhandenen Norma-Markt ändert sich nicht maßgeblich.

Monitoring: Um zu gewährleisten, dass die haustechnischen Anlagen den Anforderungen entsprechen, ist im Durchführungsvertrag aufgenommen worden, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme (incl. der Inbetriebnahme aller Haustechnik-Aggregate der Kälte- und Kühltechnik) eine Kontrollmessung durchzuführen ist. Bei Kontrollmessungen zur Einhaltung des vorgegebenen

Schalleistungspegels ist in 5 m Entfernung ein A-bewerteter Summen-Schalldruckpegel von  $L_{A,5m} \leq 50$  dB(A) einzuhalten.

Stadt Waren (Müritz), Juni 2019

Die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 19.05.2020



Möller  
Bürgermeister



# Anhang: UVP-Vorprüfung

## A.1) Allgemeines

Nach § 3a UVPG stellt die zuständige Behörde nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen; soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie eines Entwurfs des Lageplans zum Bauantrag zugrunde.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau am Standort des NORMA-Einkaufsmarkts mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rund 1.200 qm (statt ursprünglich ca. 660 qm). Im Zuge des Neubaus werden jedoch die ergänzenden Läden (ursprünglich Schuhmarkt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche, Bäcker) und Dienstleistungsflächen (Gaststätte, Fitnessstudio) mit Ausnahme eines Bäckers / Café aufgegeben, so dass insgesamt die Nutzflächen nicht wesentlich zunehmen. Die Erweiterung bezweckt vor allem eine Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und soll der kundenfreundlichen und aktuellen Warenpräsentation dienen. Insgesamt wird eine Gesamtversiegelung im Plangebiet von bis zu 90% (entspricht 6.312 qm) zugelassen, was dem bestehenden Maß der Versiegelung entspricht.

Gemäß Angaben des Betreibers kann von einem durchschnittlichen Kundenaufkommen von 4.000 Kunden pro Woche ausgegangen werden. Das ergibt pro Tag rund 670 Kunden. Im Sinne einer Berechnung auf der sicheren Seite wird von rund 800 Kunden am Tag ausgegangen, davon ein Pkw-Kunden-Anteil von 70 %. Verteilt auf den 16h-Tageszeitraum des Werktages bedeutet dies:  $800 \text{ Kunden} \times 0,7 / 16 \text{ Stunden} = 35 \text{ Pkw-Kunden/h}$  bzw. 70 Pkw-Bewegungen/h. Die Lkw-Anlieferungen finden zwischen 03.00 bis 22.00 Uhr statt.

Durch den NORMA-Einkaufsmarkt entstehen Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm (einschließlich der Geräusche der Einkaufswagen-Sammelbox), Anlieferung und Anlagengeräusche (Lüfter der Wärmetauscher der Kühlung und Zu- und Abluft der Lüftungsanlage), der im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH rechnerisch untersucht wurde.

Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem).

## A.2) Merkmale des Vorhabens

| Kriterien  | überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase  |
|--|---|
| <u>Größe des Vorhabens</u><br>- Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 qm Verkaufsfläche (NORMA-Markt) zuzüglich 100 qm Café / Backshop<br>- Gebäudegrundfläche 2.104 qm; Gesamtversiegelung 6.312 qm, Gebäudehöhe max. 10,0 m über Gelände  | <u>Bauphase:</u><br>Voraussichtliche Bauzeit: 2019 - 20<br><u>Betriebsphase:</u> keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar  |
| <u>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</u><br><b>Wasser:</b> Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung,<br>Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von etwa 220 m nordwestlich des Untersuchungsgebietes liegt | <u>Bauphase:</u> Flachbau ohne Unterkellerung, eine örtliche Wasserhaltung ist nicht erforderlich<br><u>Betriebsphase:</u> Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem). |

| Kriterien   | überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase  |
|---|---|
| <p>der Melzersee. Wasserschutzgebiete liegen in einer Entfernung von mehr als 1.500 m in südlicher Richtung des Vorhabengebiets. Dabei handelt es sich um die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Waren (Müritz), Am Feißneck (MV_WSG_2442_08).</p> <p><b>Grundwasser:</b> Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser;</p> <p>Die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als gering bewertet. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, die Mächtigkeit bindiger Schichten beträgt weniger als 5m. Das Grundwasserdargebot ist potenziell nutzbar, jedoch gibt es aufgrund von Sulfat auch chemische Einschränkungen, es ist allerdings ein tieferer tertiärer GWL mit besserer Wasserqualität vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird mit &gt;2-5 m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses mit 306.4 mm/a hoch.</p>   |   |
| <p><b>Boden:</b> Flächenentzug, Versiegelung<br/>Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen;</p> <p>Im Plangebiet herrschen laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sickerwasserbestimmte Sande vor.</p> <p>Das Plangebiet ist vollversiegelt und mit einem Normmarkt bebaut.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse vor. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.</p>   | <p><u>Bauphase:</u> Bauarbeiten in bereits gestörtem Boden auf vollständig versiegelten Flächen (Bestandsbebauung),</p> <p><u>Betriebsphase:</u> im Vergleich zum Status-quo keine Auswirkungen</p>   |
| <p><b>Natur und Landschaft:</b><br/><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft,</u><br/>Das Vorhaben sieht den Neubau des bestehenden Normmarktes vor.</p> <p>Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist das Plangebiet als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Fläche aufgegeben würde.</p> <p>Das Plangebiet ist durch großflächige Versiegelungen geprägt. Lediglich kleine, vereinzelte Flächen zur Strukturierung der PKW-Stellflächen und zur geringfügigen Begrünung des Einkaufsmarktes sind mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten bewachsen. Im Südwesten begrenzt eine Baumreihe aus 9 Fichten (<i>Picea spec.</i>) und Kiefern (<i>Pinus spec.</i>) das Plangebiet.</p> <p>Das Landschaftsbild kann gemäß Umweltkartenportal M-V nicht bewertet werden, da das Plangebiet zum urbanen Raum gehört.</p> <p>Im Westen des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 450 m ein Gewässer-Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) mit einer Größe von 154 ha. Sowie im Nordosten in einer Entfernung von ca. 670 m ein Land-Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschie-</p> | <p><u>Bauphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, da keine Wertbiotope verändert und keine Habitate geschützter Arten beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbereichs, das Gelände ist bereits mit einem Einkaufszentrum bebaut.</p> |

| Kriterien   | überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase   |
|---|--|
| <p>dener Klassen - mittel bis hoch) mit einer Größe von 814 ha.</p> <p>Die Umweltkarten M-V (LUNG) weisen für das Plangebiet das Vorkommen von Fischotter (<i>Lutra lutra</i>), Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>), Kranich (<i>Grus grus</i>), Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) und Fischadler (<i>Pandion haliaetus</i>) im Messtischblattquadranten 2442-3 nach. Für keine dieser fünf Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teillebensräume innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen Wirkungsbereich.</p> <p><u>Abfallerzeugung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe absehbar</li> </ul> <p><u>Umweltverschmutzung und Belästigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche</li> <li>- Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier</li> </ul> <p><u>Unfallrisiko</u>, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> | <p><u>Bauphase:</u> Keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt, Die beim Rückbau des Altgebäudes anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sortiert und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zugeführt. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen. Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises)</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Anfall von gewerblichen Abfällen (vor allem recyclingfähige Verpackungen), der satzungsgemäß entsorgt wird.</p> <p><u>Bauphase:</u> vorübergehende Lärmbelastungen, die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) sind einzuhalten.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> erhebliche stoffliche Emissionen werden nicht auftreten. Zusätzliche Lärmbelastung durch verstärkten Kundenverkehr</p> <p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar</p> <p><u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar</p> |

### A.3) Standort des Vorhabens

a) bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

- Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich der Stadt Waren (Müritz) mit Baurecht nach § 30 BauGB für eine Bebauung in vergleichbarem Umfang.
- Der Standort ist über die angrenzende Landesstraße L 202 (*Gievitzer Straße*) auch für den regionalen Verkehr aus dem Nahbereich ohne Störung von Wohngebieten erreichbar.
- Das Plangebiet wird im Norden durch Geschosswohnungsbau, im Osten und Südosten durch die Straße *Kleyhufen* und die östlich daran anschließende Einfamilienhausbebauung und im Westen durch gewerbliche Nutzungen sowie die Zufahrt zur *Gievitzer Straße* (L 202) begrenzt.

- Das Plangebiet ist durch großflächige Versiegelungen geprägt. Lediglich kleine, vereinzelte Flächen zur Strukturierung der Stellflächen und zur geringfügigen Begrünung des Einkaufsmarktes sind mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten bewachsen. Bei den Arten dominieren die Hundsrose (*Rosa canina*), die Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*); Jungwuchs von Ahorn (*Acer spec.*) und Linde (*Tilia spec.*), sowie verschiedene Gräser. Im Südwesten begrenzt eine Baumreihe aus 9 Fichten (*Picea spec.*) und Kiefern (*Pinus spec.*) das Plangebiet. Die Stammumfänge liegen zwischen 40 -100 cm, die Kronendurchmesser bei 0,5-5 m.
- Am Grundstück liegen alle für die Ver- und Entsorgung benötigten Medien an. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem).

**b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes**

- Das Plangebiet ist vollständig bebaut, es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Es bestehen keine wertgebenden Elemente im Plangebiet.

**c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:**

**aa) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

- FFH-Gebiet DE 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren (Müritz) mit einem Abstand von gut 600 m zum Plangebiet in westlicher Richtung bzw. rund 700 m in nördlicher Richtung; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Landesstraße und Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

**bb) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,**

- Naturschutzgebiet 139 Ostufer Tiefwaren - Falkenhäger Bruch in einem Abstand von gut 600 m in westlicher Richtung zum Plangebiet (auch Bestandteil des FFH-Gebiets DE 2442-301)

**cc) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,**

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

**dd) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

- Landschaftsschutzgebiet L 46 Torgelower See in einer Entfernung von ca. 100 m westlich der *Gievitzer Straße*; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Landesstraße sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

**ee) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

**ff) geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,**

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

**gg) einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst**

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

**hh) gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes**

- MUE05906 Weiden-Feuchtgebüsch am Südwestrand des Torfbruches mit dem gesetzestheoretischen Begriff: Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder und einer Fläche von 1,4530 ha, Entfernung: 70 m östlich des Plangebiets

- MUE05907 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Hochstaudenflur; Typha-Röhricht; Gehölz; Birke; Teich mit dem Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,9806 ha, Entfernung: 165 m östlich des Plangebiets
- MUE05909 permanentes Kleingewässer; Teich mit dem Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0185 ha, Entfernung: 160 m nordöstlich des Plangebiets
- MUE05904 See; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Weide; sonstiger Laubbaum; lückiger Bestand/ lückenhaft; genutzt mit dem Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwälder und einer Größe von 0,6431 ha, Entfernung: 200m in nordwestlicher Richtung des Plangebiets

ii) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

jj) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

kk) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP ist die Stadt Waren (Müritz) Mittelzentrum.

ll) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden

[Abfrage aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)]

## A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen

### A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind aufgrund des geringen Umfangs und der unerheblichen Auswirkungen keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

### A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

| Schutzgut | Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes   | Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität * |
|-----------|--|---|
| Mensch    | Lärm- und Schadstoffbelastung, Funktionsbeeinträchtigung im Wohnumfeld<br>- das Vorhaben dient der wohnungsnahen (fußläufigen) Nahversorgung,<br>- Lärm durch Verkehr / Parkplatznutzung und Anlieferung sowie Anlagengeräusche, | Anforderungen nach TA-Lärm werden unter Berücksichtigung der Errichtung eines Schallschirms im Bereich der Anlieferung eingehalten (vgl. schalltechnische Begutachtung durch Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 12/2018)             |
| Wasser    | <u>Bedeutsame Grundwasservorkommen</u><br>- nicht vorhanden<br>- Der Grundwasserflurabstand beträgt >2 bis 5m.   | --  |

| Schutzgut   | Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes   | Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität * |
|---|--|---|
|   | <p>Aufgrund der sandigen Bildungen und des geringen Grundwasserflurabstands weist das Grundwasser bei einer hohen Grundwasserneubildungsrate eine relativ geringe Geschützttheit auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</li> </ul> <p><u>Oberflächenwasser mit besonderer Bedeutung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht vorhanden</li> <li>- Niederschlagswasser wird in anliegendes Trennsystem abgegeben, so dass keine stofflichen Bezüge bestehen.</li> </ul> |   |
| Boden   | <p>Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit Kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegende Beanspruchung eines bereits überbauten Areals</li> <li>- im Umfeld vorherrschender Substrattyp: grundwasserbestimmte Sande</li> <li>- keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden</li> </ul>  | --  |
| Klima / Luft  | <p>Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar</li> <li>- eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben</li> </ul>  | --  |
| Tiere / Pflanzen  | <p>ökologisch bedeutsame Funktionsbeziehungen / Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (soweit bekannt auch die Lebensräume/Vorkommen streng geschützter Arten i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Standort ist im überwiegenden Anteil bereits bebaut und weist keine wertgebenden Biotoptypen bzw. liegt in keinem funktionalen Zusammenhang wertvoller übergeordneter Strukturen.</li> </ul>   | --  |
| Landschaft  | <p>Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der eingeschossige Neubau liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets und wird sich in die Silhouette des Ortes einfügen.</li> </ul>   | -   |
| Kultur- und Sachgüter   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht betroffen, keine Bau- bzw. Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden.</li> </ul>   | -   |
| Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen |  | Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.  |

\* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

### **A.5) Zusammenfassende Beurteilung**

Durch den vergrößerten Neubau des NORMA-Marktes auf dem bisherigen Standort im Siedlungsbereich der Stadt Waren (Müritz) erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben auf einem bebauten und auch ohne Planung bereits nach § 30 BauGB bebaubaren Grundstück nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Stralsund, Dezember 2018