

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-896				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.11.2017 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klützer Straße" der Stadt Grevesmühlen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
23.11.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
28.11.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
11.12.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung billigt den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ und den Entwurf der Begründung gemäß Anlagen.
2. Die Entwürfe der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 einschließlich der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind über die öffentliche Auslegung zu informieren und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im weiteren Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird.
4. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2017 das Verfahren für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ eingeleitet.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen ist ein Antrag des Vorhabenträgers ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co.KG (Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2016)..

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Norma-Marktes zu schaffen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1991 soll für den Änderungsbereich dabei unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Standortes durch einen Angebotsbebauungsplan ersetzt

werden.

Im Zuge der **landesplanerischen Anfrage** der Stadt Grevesmühlen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg eine landesplanerische Bewertung des Standortes eingeholt. Im Rahmen einer Stellungnahme kam das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu folgendem Ergebnis:

„Der Standort der Norma Marktes in der Klützer Straße erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Der Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält jedoch für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen:

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.“

Entsprechend der gutachterlichen **„Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung** eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße“ vom 18.08.2017 (s. Anlage) ist das Vorhaben mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar.

Zur Klärung der Lärmbelastungen für das konkrete Bauvorhaben – Umbau und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes – ist eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt worden (s. Anlage). Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft führen wird.

Bei einer durchgeführten **faunistische Bestandserfassung** und artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG die artenschutzrechtliche Belange ermittelt und fachgerecht geprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Der Fachbeitrag (AFB) liegt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis in der Anlage bei.

Planungskonzeption:

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Eigentümer des Einzelhandelsbetriebes NORMA - Marktes beabsichtigten Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen schaffen.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist beabsichtigt, die innere Gestaltung zeitgemäß auszurichten, die gastronomischen Angebote zu erweitern und den Außenraum des Einkaufszentrums um Aufenthaltsflächen im Freien zu ergänzen.

Weiteres Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Nachbargemeinden beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Antragsteller/Vorhabenträger getragen. Somit entstehen für die Stadt keine Kosten.

Anlage/n:

- Entwurf Planzeichnung 1. Änderung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Klützer Straße"
- Entwurf VE-Plan zur 1. Änderung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1
- Entwurf Begründung
- Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2017
- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung Norma vom 18.08.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.09.2017

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT GREVESMÜHLEN "KLÜTZER STRASSE"

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Bestimmungen

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

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2. In dem sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:

- ein Lebensmittel-discounter bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühler Sortimentsliste sh. Punkt IV. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (100 qm) Verkaufsfläche;
- ein Bäcker mit Cafe mit einer Nutzfläche von höchstens 110 qm
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume;
- Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen;

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO) bis 0,85 überschritten werden.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.

4.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei der Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der in dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 aufgeführten Pflanzliste empfohlen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Werbestelen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

III. Hinweise

1. Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzgesetzes

Im Ergebnis des Artenschutzfachrechtlichen Fachbeitrages kann die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF-, Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen.

Fledermäuse

Entsprechend ist dieser anzunehmende Verlust durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Ziel führend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren im Umfeld. Es ist der Anbau von vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand zu empfehlen. Die Quartiere können in Fassadenfarbe eingefärbt werden. Die Quartierelemente sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Im Zuge des Gebäudeabruches kommt es zum Verlust von ca. 15 aktuell im Jahr 2017 genutzter, artenschutzrechtlich relevanter Niststätten des Hausperlings. Der Hausperling nutzt mehrjährig dieselben Niststätten. Entsprechend ist der Verlust der Nester durch den Anbau von Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren. Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Hausperlinge sind 5 Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Die Nisthilfen sind bis zum 1. März des Jahres 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

CEF-Maßnahmen sind für die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze nicht erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Fledermäuse

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabbruches Vergrümpfungsmaßnahmen für Fledermäuse wirksam umzusetzen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabbruches Vergrümpfungsmaßnahmen für den Hausperling wirksam umzusetzen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist zu empfehlen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar vor dem Gebäudeabbruch den Bestand aus Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Armesischer Brombeere (*Rubus armeniacus*) auf-den-Stock zu setzen. Durch diese Maßnahme ist die Heckenstruktur für Brutvögel im Folgejahr unattraktiv. Sollten Rodungsarbeiten erforderlich sein, sind diese ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
- OK Oberkante Hauptgebäude über Bezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegleitgrün
- Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen
- Fußgängerbereich

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Gehrecht zugunsten Allgemeinheit

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenbezugspunkt (BP), 9.04 m üNNH

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, künftig fortfallend
- Flurstücksgrenze
- 123/1 Flurstücksnummer
- vorhandene Böschung
- 9.04 Höhenangabe in Meter üNN
- Baum künftig fortfallend
- Vermaßungen alle Angaben in Meter

Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen

Fledermäuse

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

Brutvögel

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

IV. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühler Liste)

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtverwaltung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"Zentrenrelevante" Sortimente	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
Zulässige Standorte für Neuanordnungen: Siedlungsrelevante Lagen, ab-100 qm VZV ausschließlich mit ZVB Innenstadtzulässig	Zulässige Standorte für Neuanordnungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Standorte sowie ggf. auch Gewerbegebieten
Modischer Bedarf (Bekleidung neben Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogeräte, Haustechnik
Unterhaltungselektronik und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogerieartikel ¹ (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushalts-elektro-Kleingeräte	Getränke ²	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitschriften/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Unterwäsche		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren: Glas/Porzellan/Keramik		Topföfen, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz. Kfz.-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel
Heimtextilien		(nur Hardware / spartenspezifische Angebote ³)
Fahrräder und Zubehör		Campingartikel, Caravan- und Bootausstattung

¹ Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmarkt abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig
² Als Verteilform Getränkemarkt auf der Plv-Orientierung auch in verkernorientierten Gewerbegebieten möglich
³ Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Spartenmärkte für: Flecken, Jagd, Tauchen usw. Breitenregionale Sportsortimente sind stets zentrenrelevant

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Grevesmühlen vom Der Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen wurde am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des LPlG M-V an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 07.04.2017 erfolgt.

3. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat am den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

4. Der Entwurf über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen wurden unter zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umwelt-relevanten Informationen (Gutachten) vorliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Grevesmühlen,

 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die der Nachbargemeinden am ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen,

 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 1 000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den

 (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

7. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am von der Stadtverwaltung Grevesmühlen als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde durch die Stadtvertretung Grevesmühlen am gebilligt.

Grevesmühlen,

 Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung wird hiermit ausgesetzt.

Grevesmühlen,

 Bürgermeister

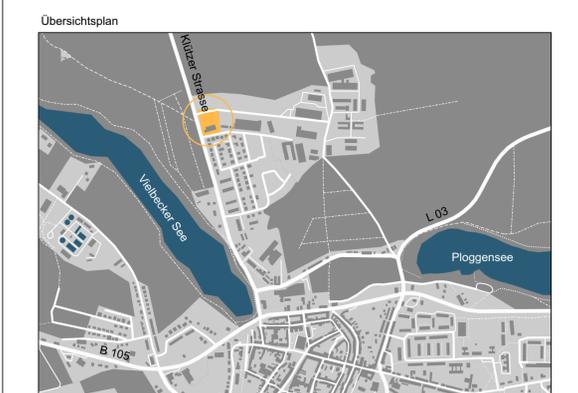
9. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen,

 Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 12 BauGB und 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung der Stadt Grevesmühlen vom folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen "Großflächiger Einzelhandel" im Bereich Klützer Straße, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text, erlassen.



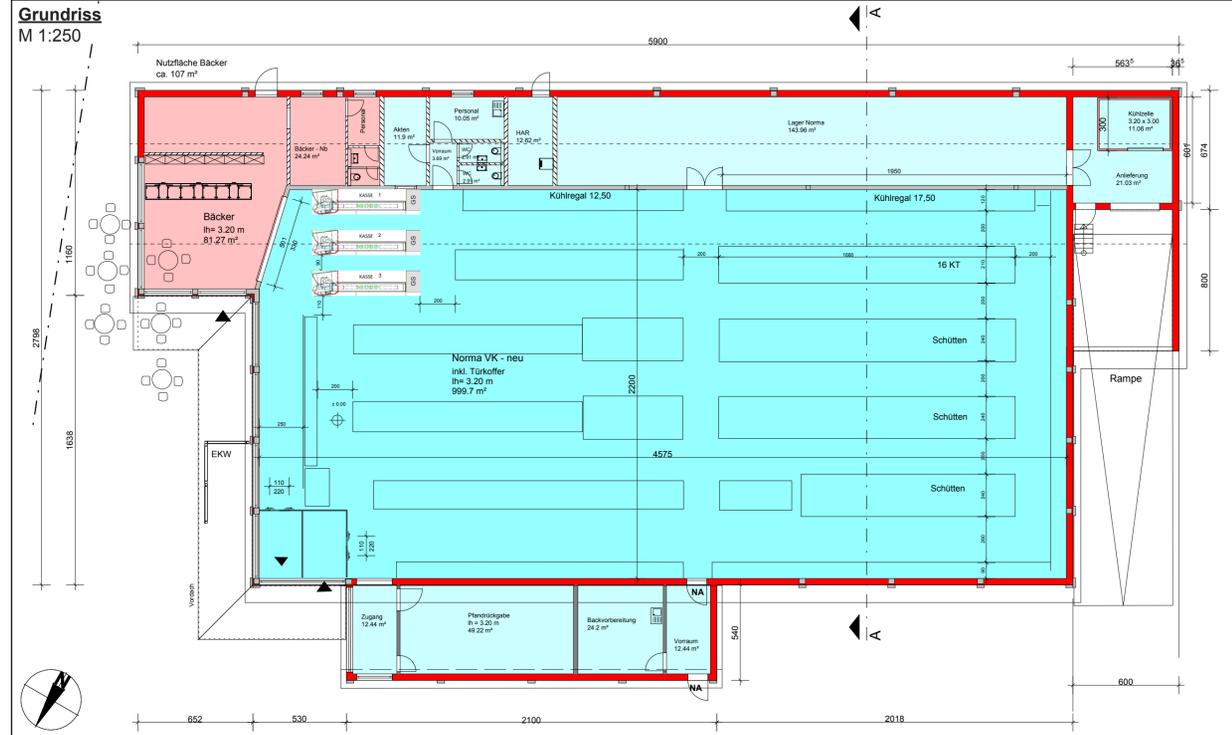
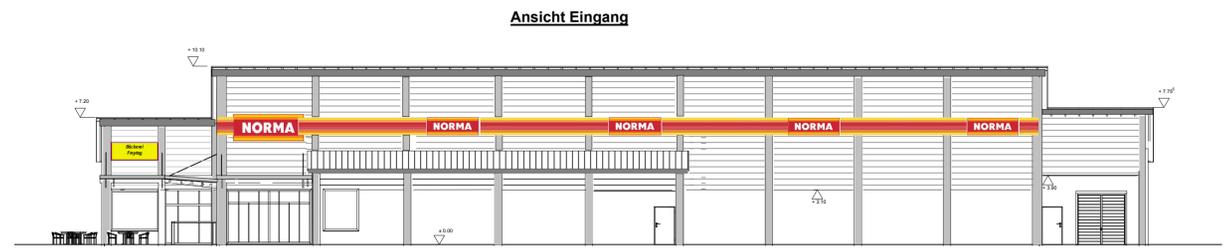
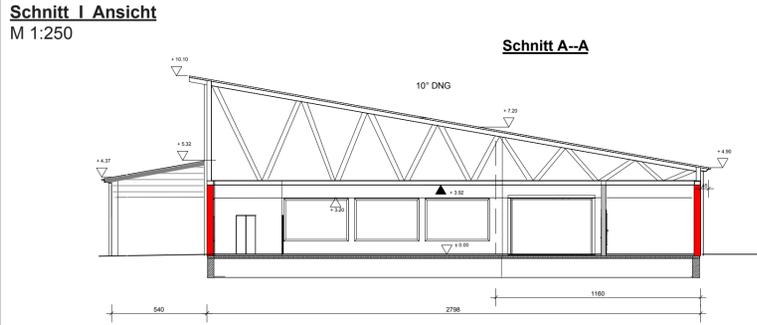
SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KLÜTZER STRASSE"

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 1. ÄNDERUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

Vorhabenträger:
 ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen - Klützer Straße GmbH & Co. HG
 Riehler Straße 36
 50668 Köln

Darstellungen:
 Die Darstellungen wurden von folgenden Ingenieurbüros ausgearbeitet:

Lageplan Grundriss Ansicht Schnitt	Außenanlagenplan
Bauplanung Wilke Charlottenhof 17 15848 Beeskow	ISW - Ingenieurbüro S. Wolf Robert - Koch - Straße 4 15326 Lebus



Stadt Grevesmühlen

**Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
für das Gebiet „Klützer Straße“**

Entwurf November 2017

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanung Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

A. EINLEITUNG	4
1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB	4
2.1 Definition der Verfügungsgewalt	5
2.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen	7
2.3 Durchführungsvertrag	8
3. Lage und Größe des Planungsgebietes	8
4. Verfahren	9
5. Bestandteile des Bebauungsplans	9
5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung	9
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	10
5.3 Fachgutachten	10
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	10
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	10
6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
6.3 Einzelhandelskonzept	14
6.4 Bebauungspläne	14
6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
7. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes	15
7.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Grevesmühlen	15
7.2 Vorhandene Bauung und Nutzung	15
7.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	15
7.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Denkmale	15
7.5 Natur, Artenschutz und Landschaft.....	15
7.6 Technische Infrastruktur.....	15
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	16
8. Städtebauliches Konzept	16
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen	17
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung	17
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
9.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
9.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	20
9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	21
9.7 Hinweise.....	21
D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
10. Auswirkungen auf die Bevölkerung.....	21

10.1 Arbeitsplatzentwicklung.....	21
10.2 Bevölkerungsentwicklung.....	21
10.3 Verkehrsentwicklung	21
10.4 Lärmentwicklung und Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft	21
11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
11.1.1 Boden.....	23
11.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser	23
11.1.3 Natur	23
11.1.4 Landschaftsbild	24
11.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem.§ 44 BNatSchG	24
11.1.6 Auswirkungen auf Luft und Klima	24
11.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	24
11.1.8 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz	25
12. Planungsrechtliche Auswirkungen.....	25
13. Nachrichtliche Übernahmen	25
13.1 Wasserschutzgebiet.....	25
14 Flächenbilanz	25

Anlagen: Auflistung der Gutachten

A. EINLEITUNG

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen, am nördlichen Ortsrand zwischen der Klützer Landstraße, der Straße zur LPG und der Klützer Straße vom 19.11.1991, wurde Anfang der 1990er Jahre am nördlichen Stadtrand von Grevesmühlen ein siedlungsstruktureller und städtebaulich randständiger Verbundstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittelangebot errichtet. Weitere zentrenrelevante Angebote und Dienstleistungen runden das Angebot ab. Wesentliche Anbieter sind Marktkauf, Norma-Markt und zwei Getränkemarkte, arrondiert um Reiscener, Spielothek und Tier- und Zoohandlung.

Das Einkaufszentrum übernimmt nicht nur für die Stadt Grevesmühlen wichtige Nahversorgungsfunktionen, sondern bietet in einem nicht unerheblichen Anteil auch zentrenrelevante Sortimente an und strahlt damit in seiner Versorgungsfunktion über die Stadtgrenzen hinaus. Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird es als sonstige Sondergebiet „Einkaufszentren“ ausgewiesen.

Die Firma Norma ist seit dem 01.05.1993 (25 ½ Jahre) wirtschaftlich erfolgreich am Standort in Grevesmühlen vertreten. Das in die Jahre gekommene Objekt ist mit erheblichen baulich-energetischen Schwächen behaftet und die Filiale wird mit einer Verkaufsfläche von 657 qm nicht mehr den mittlerweile vorherrschenden Anforderungen an eine Lebensmitteldiscountfiliale gerecht. Den aktuellen und künftigen Kundenwünschen an einen modernen Discounter kann deshalb nur durch eine Neupositionierung am Standort entsprochen werden.

Um sich in Zukunft marktgerecht und zukunftsfähig zu positionieren, möchte die Firma Norma den Standort durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm qualitativ aufwerten und sich damit der grundsätzlichen Marktentwicklung im Discountbereich anpassen. Die Angebotssituation würde sich nicht quantitativ sondern ausschließlich qualitativ deutlich verbessern und somit den etablierten Standort im Sinne der Kundenfreundlichkeit sichern. Das Sortiment wird nicht ausgeweitet.

Geplant ist ein zeitgemäßer, moderner Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm, ggf. einem Bäcker mit Café-Angebot sowie ca. 60 eigenen Parkplätzen.

Der Verkaufsraum wird mit deutlich breiteren Gängen (aktuell 1,80 m, dann ca. 3 m) und Tageslicht ausgestattet. Flachere Regale sorgen für eine gute Übersichtlichkeit und ein großzügiges, offenes und helles Erscheinungsbild.

Der neue Gebäudetyp wird über eine Wärmerückgewinnung der Kälteanlage beheizt, was den nahezu vollständigen Verzicht auf fossile Brennstoffe ermöglicht. Durch die Einhaltung der Vorschriften der EnEV, z. B. auch hinsichtlich Dämmung und Verglasung, werden die Energiekosten minimiert. Mit einer eventuell baulichen Erweiterung der Bestandsimmobilie können die ökonomischen und wirtschaftlichen Effekte eines Neubaus nicht erzielt werden, so dass mit diesem Antrag um eine Neubebauung am gegebenen Standort ersucht wird.

Den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich der Begrenzung der Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10% der Verkaufsfläche soll entsprochen werden.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplans.

2. Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hält die geplante Betriebsentwicklung des Norma-Marktes in Grevesmühlen für vertretbar und hat daher am 13.12.2016 dem Antrag zur

Einleitung eines Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß §12 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des VEP Nr. 1 (des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) der Stadt Grevesmühlen ist ein Antrag des Vorhabenträgers ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co.KG

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Norma-Marktes zu schaffen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1991 soll für den Änderungsbereich dabei unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Standortes durch einen Angebotsbebauungsplan ersetzt werden.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Neuordnung des bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (Bauplanung Wilke, 15848 Beeskow). Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

2.1 Definition der Verfügungsgewalt

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Stadt Grevesmühlen mit Schreiben vom 12.12.2016 dargelegt, dass er zur Durchführung des mit gleichem Schreiben beantragten Vorhabens bereit ist. Spätestens zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird seitens des Vorhabenträgers durch Vorlage einer Bankauskunft dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist und sich in diesem Zusammenhang zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er – mit Ausnahme der öffentlichen Straßen - Pächter der im Gebiet befindlichen Flächen ist und daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungsplanes besitzt.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen dem v.g. Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ gefasst.

Aus der nachfolgenden tabellarischen Zusammenfassung gehen die Flächen hervor, die vom Vorhabenträger durch vertragliche Vereinbarungen mit Blick auf die Realisierung des Vorhabens gesichert sind. Aus Gründen des Datenschutzes wurden personenbezogene Daten

geschwärzt und die Anschrift nicht eingetragen. Diese Tabelle ist ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Tab.1: Übersicht der vertraglich gesicherten Flächen (Flurstück, Flur, Gemarkung – die Angaben zu den jeweiligen Eigentümern sind aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt)

Name, Vorname	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	121 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	121 / 2
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	122 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	122 / 3
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 3
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 6
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 7
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 8
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	123 / 9
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	124 / 1
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Grevesmühlen	18	124 / 3

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die in der tabellarischen Übersicht aufgeführten und vertraglich gesicherten privaten Flächen farblich hinterlegt hervor. Die im räumlichen Geltungsbereich verbleibenden „weißen“ Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Grevesmühlen und stellen daher einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB dar.

Die Verfügbarkeit dieser Flächen wurde ebenfalls vertraglich gesichert (Flst. 121 / 1, 122 / 1, 123 / 1, 124 / 1 und 123 / 6 – 123 / 9) bzw. handelt es sich um Flächen, die der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind (für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen). Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen stehen somit zur Verfügung und sind seitens des Vorhabenträgers bereits entsprechend vertraglich gesichert worden.

Abb.1: Flächen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Kartengrundlage Vermessung, o.M.

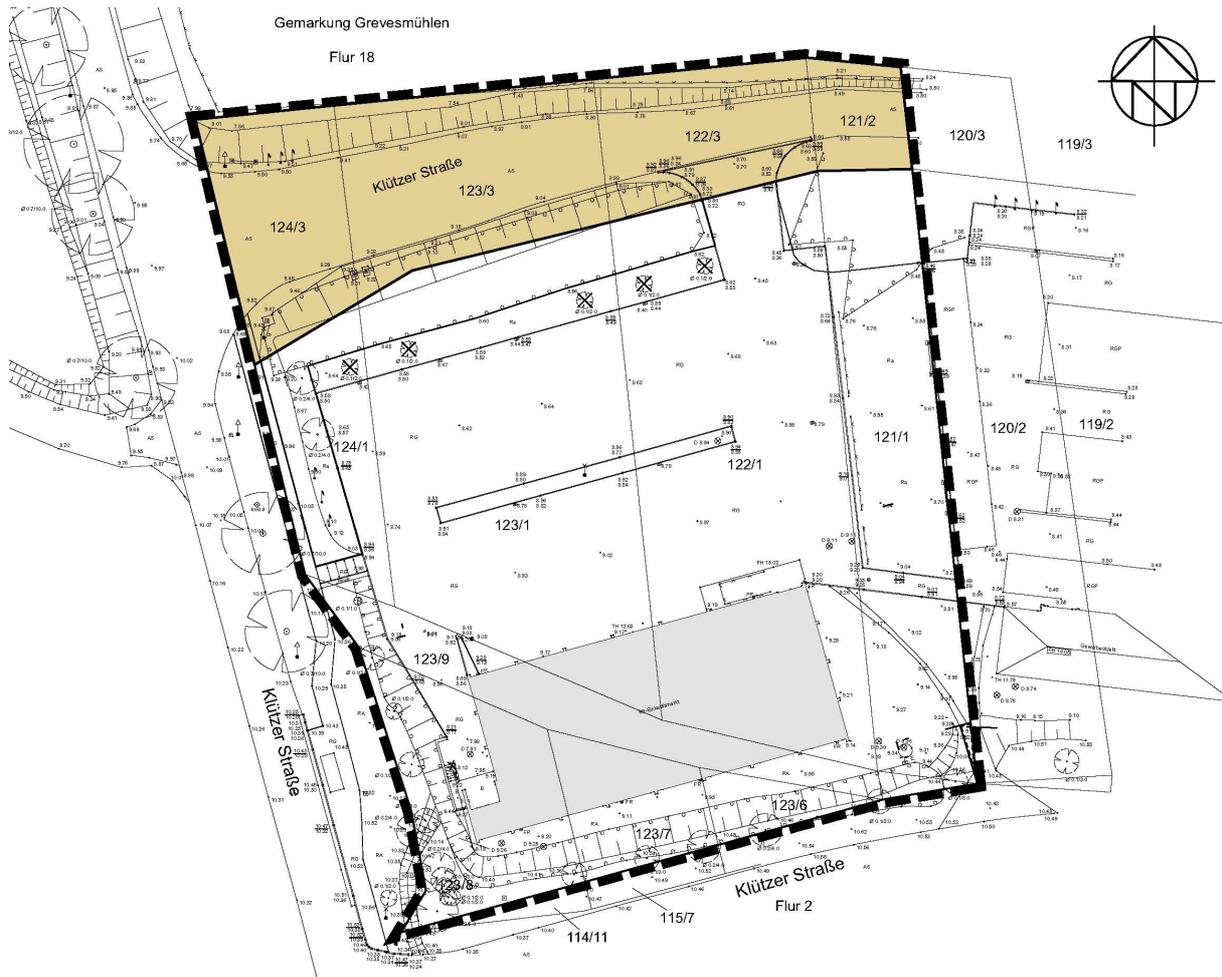


2.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus werden einzelne Flächen, die nicht unmittelbar zum Vorhaben selbst oder deren Durchführung gehören, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Diese sind im Rahmen des Planungsvorganges zu dokumentieren. Aus der nachfolgenden Plandarstellung können die nur einbezogenen Flächen und die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Flächen, die in der Gesamtheit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden, entnommen werden. Die nur einbezogenen Flächen sind darin farbig gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen (Klützer Straße) der Stadt Grevesmühlen. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weiß dargestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist auch auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten, um diese Flächen hinreichend zu bestimmen.

Hierbei handelt es sich um die Flst. 121 / 1, 122 / 2, 123/3 und 124/3, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Darlegung des Anschlusses des Plangebietes an die Erschließungseinrichtungen als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Abb. 2: Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt) und des mit Kennzeichnung der einbezogenen Grundstücksflächen (farbig hinterlegt), o.M.



2.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Grevesmühlen vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Standort des Norma-Marktes befindet sich im Siedlungsgebiet Klützer Straße am nördlichen Stadtrand, das durch Gemengelage geprägt ist.

Das Plangebiet liegt an der westlichen Seite der Klützer Straße (L 03) in Höhe der Einmündungen L03 / Klützer Straße. Bei der Klützer Straße (L 03) handelt es sich um eine klassifizierte Landesstraße, die das nördliche Stadtgebiet mit der Innenstadt im Süden verbindet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (= Plangebiet bzw. Änderungsbereich) besitzt eine Fläche von ca. 7.400 qm und liegt innerhalb der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 18.

4. Verfahren

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- " ... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...",
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung bzw. Anpassung einer konkreten, vorhabenbezogenen Planung an geänderte Erfordernisse. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Weder die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung noch die Erweiterung der Baugrenze haben Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planungsabsicht; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert.

Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

5. Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus folgenden Bestandteilen:

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Diese Begründung liegt dem Bebauungsplan bei und enthält drei Anlagen.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan und zwei Ansichten des Vorhabens (als Anlage 1 beigefügt).

Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern beschränkt sich auf das Vorhabengebiet (Sondergebiet Einzelhandel einschließlich Zufahrt). Diese Möglichkeit ist nach § 12 Abs. 4 BauGB gegeben.

5.3 Fachgutachten

Die folgenden Gutachten liegen dieser Begründung als Anlage bei.

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 für den Neubau eines NORMA – Marktes in 23936 Grevesmühlen, TÜV NORD Umweltschutz, Rostock, September 2017
- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, August 2017
- Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse bezüglich der Brutvögel und Fledermäuse sowie Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, September 2017

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung insbesondere aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (LEP 2016) und
- dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Danach ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Norma-Markt hat bereits im Bestand eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt Grevesmühlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen daher darauf ab, die Einzelhandelseinrichtung durch das Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten langfristig am Standort „Grevesmühlen“ zu sichern. Die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum kommt mit der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung ihrer Aufgabe nach, die grundzentrale Versorgung in ihren Teilräumen zu gewährleisten. Damit entspricht sie dem im Abschnitt 3.1.2. des LEP („Daseinsvorsorge“) formulierte Ziel, demnach zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Dabei zielt die Planung insbesondere auch auf folgende Ziele ab: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Umgestaltung einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung handelt, ist die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

Bei dem Planvorhaben im Mittelzentrum Grevesmühlen handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Regelungsvorschriften des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 hier insbesondere Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu beurteilen.

Beurteilungsrelevant sind dabei insbesondere die Lage, die Größe und die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Kapitel 4.3.2 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind derartige Einzelhandelsvorhaben nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

Grevesmühlen übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung einer Funktion eines Mittelzentrums und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Weiterhin übernimmt die Stadt Grevesmühlen wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlichen Mittelbereich und damit wesentliche Aufgaben zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. Das Einkaufszentrum in der Klützer Straße trägt in besonderem Maße seit vielen Jahren zur Kaufkraftbindung und Sicherung der Zentralität von Grevesmühlen bei und als Verbundstandort in die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Grevesmühlen eingebunden. Da die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die grundsätzliche Zulässigkeit des Planvorhabens im Rahmen der Bipolarität mit der Innenstadt gegeben.

Gemäß Kapitel 4.3.2 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

Eine wesentliche Änderung der inneren Struktur der Einzelhandelseinrichtung wird nicht erfolgen. Die mit dem Planvorhaben angestrebte Vergrößerung des Verkaufsflächenangebotes für den Norma-Markt wird nicht unmittelbar zu einer Erweiterung des Warensortimentes führen. Ziel ist es vielmehr, die bereits heute abgebotene vorhandene Warenangebot noch kundenfreundlicher präsentieren zu können und damit den fortgeschrittenen Nutzungsansprüchen der Kunden Rechnung zu tragen.

Zudem handelt es sich um einen Bestandsstandort, der eine wichtige Funktion in der bipolaren Struktur Grevesmühlen hat. Aufgrund der Siedlungsstruktur im Mittelbereich und der Lagebeziehungen zu anderen Mittelzentren sind keine Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge und auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte und auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

Gemäß Kapitel 4.3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte nach mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Die Stadt Grevesmühlen hat ergänzend zu der in der Abb.21 des LEP genannten „zentrenrelevanten Kernsortimenten“, ihre ortsspezifische Zentrenrelevanz im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2013 ermittelt und in der „Grevesmühlener Sortimentsliste“ zusammengefasst. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen und Floristik „zentren- und nahversorgungsrelevant“.

Das Planungsvorhaben ist sonach zentrenrelevant im Sinne des LEP-Programmsatzes 4.3.2 (3). Gemäß LEP- Programmsatz (3) sind Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Die Abgrenzung der ZVB für das Mittelzentrum Grevesmühlen erfolgte 2013 im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage der Stadt Grevesmühlen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als untere Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Bewertung

des Standortes eingeholt. Im Rahmen ihrer Stellungnahme kam das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu dem folgenden Ergebnis:

„Der Standort der Norma Marktes in der Klützer Straße erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Der Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält jedoch für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen:

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.“

Entsprechend der gutachterlichen „Auswirkungsanalyse für den geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, vom 18.08.2017, ist das Vorhaben mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar.

Das Vorhaben entspricht dem im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP) formulierten Ausnahmetatbestand, dass großflächige Lebensmittelmärkte an Standorten auch außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden dürfen.

Der Gutachter erklärt, dass alle diese o.g. Tatbestandsmerkmale für den geplanten Neubau des Norma-Marktes am Standort Klützer Straße erfüllt werden und dementsprechend keine Zielkonflikte vorliegen.

Abb.3: Zusammenfassung

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Grevesmühlen ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Erweiterungsstandort von Norma liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
Integrationsgebot	Der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot wird entsprochen. Der Norma-Markt ist seit 26 Jahren in Grevesmühlen ansässig und als der Traditionsmarkt für das Einzelhandelsbild von Grevesmühlen prägend. Der Standort ist an das Wohngebiet Klützer Straße angebunden, außerdem ist er für die Nahversorgung des entsprechenden Nahbereichs von hoher Bedeutung. Somit übt Norma trotz siedlungsstrukturell randständiger Lage eine noch angemessene Nahversorgungsfunktion aus. Diese Funktion ist durch eine stark erhöhte Marktdurchdringung im Nahbereich nachweisbar. Eine städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich ist für einen modernen Lebensmittelmarkt nicht umsetzbar, was bereits im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013 thematisiert wurde. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Vorhaben entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Grevesmühlen, der mittelzentrale Verflechtungsbereich der Stadt wird nicht überschritten.
Auswirkungen des Vorhabens	Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Mit jeweils 4 - 5 % ggü. ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich und Nahversorgungslagen Lidl / Netto Nord sowie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ggü. ZVB Innenstadt befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem niedrigen Niveau.

GMA-Zusammenstellung 2017

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im besiedelten Bereich. (Konzentrationsgebot)

In dem RREP WM wird als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Für den Norma-Markt ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstantieren.

Der Standort verfügt über ein dicht besiedeltes Umfeld und kann aus den Wohngebieten Klützer Straße / Rosenweg gut fußläufig und /oder per Rad aufgesucht werden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevesmühlen bei einer Entfernung von 700 m gegeben. In diesem Radius wohnen derzeit über 340 Einwohner. Weitere rd. 170 Einwohner sollen im Rahmen der Entstehung der neuen Wohngebiete (B-Plan Nr. 30: neu entstandene Einfamilien- und Doppelhäuser mit etwa 40 EW bis Ende 2017, B-Plan Nr. 34.1: Baugrundstücke bezugsfertig bereits im Sommer 2017 und B-Plan Nr. 34.2, Erschließung für 2018 geplant) hinzukommen, so dass in naher Zukunft ca.

510 Menschen im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort wohnen werden. Aus diesen Wohngebieten besteht eine gute fußläufige Verbindung an den Norma-Markt durch straßenbegleitende Gehwege. Zudem besitzt Norma eine hohe Nahversorgungsbedeutung für den Ortsteil Santow (rd. 90 EW), auch wenn die Entfernung zum Ortsteil rd. 1 km beträgt. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist der betroffene Bereich als sonstige Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3 Einzelhandelskonzept

Seit Oktober 2003 liegt ein Einzelhandelsgutachten für das Stadtgebiet vor. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten wurde das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und am 10.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit verfügt Grevesmühlen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der stadtspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Grevesmühlen. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das städtische Zentrenkonzept und die Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Gemäß Punkt 4.5.1 des Einzelhandelskonzeptes sollen aber bereits am Markt befindliche Betriebe unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen sich auch künftig weiterentwickeln und an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen ist das Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

6.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen am nördlichen Ortsrand zwischen der Klützer Landstraße, der Straße zur LPG und der Klützer Straße. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum“ ist am 22.10.1991 genehmigt und am 19.11.1991 öffentlich bekannt gemacht worden.

Momentan sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sowie Anpflanzflächen festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen sind im Einkaufszentrum „Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Läden, Gaststätten, Kreditinstitute und Büros“ allgemein zulässig.

Weiterhin setzt der VEP eine Baugrenze fest, die beinahe nahtlos den Gebäudebestand darstellt. Einen Spielraum, das Gebäude innerhalb der Baugrenze zu verschieben bzw. zu erweitern, gibt es nicht.

Die neu aufgestellte Bebauungsplanänderung soll mit ihrer Inkrafttreten den bisher gültigen VEP im betroffenen Bereich ersetzen. Dieser orientiert sich in seinen Festsetzungen am bisher geltenden VEP, regelt sie aber in modernerer Form und der einem Angebots-Bebauungsplan angemessenen Flexibilität.

6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich derzeit mehrheitlich nach § 30 Abs. 2 BauGB. Auch durch die Aufstellung des Änderungsverfahrens wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 30 Abs. 2 BauGB richten.

7. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Grevesmühlen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 121/1 und 121/2 (Klützer Straße), 122/1, 122/3 (Klützer Straße), 123/1, 123/3 (Klützer Straße), 123/5 - 123/9, 124/1, 124/3 (Klützer Straße) und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Nordlich der Klützer Straße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden wird es er begrenzt durch die Wohnbebauung entlang der Klützer Straße. Die Klützer Straße dient als Wohnsammelstraße der Erschließung des Wohnbereiches südlich der Klützer Straße. Das Plangebiet wird im Osten durch das Marktkauf-Grundstück begrenzt.

7.2 Vorhandene Bauungs und Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst die Betriebsgrundstücke des Norma-Marktes. Seit Fertigstellung und Eröffnung des Einkaufszentrums im Jahr 1995 wird es als solches genutzt. Zum Markt gehört eine großzügig angelegte Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Änderungsbereiches. Die Fläche auf der die Erweiterung und Umgestaltung stattfinden soll, ist bereits mehrheitlich versiegelt. Es handelt sich somit um einen anthropogen geprägten Landschaftsraum.

7.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Dafür ist das Umfeld von Wohnnutzungen geprägt. Konflikte der ansässigen Bevölkerung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums sind bisher nicht bekannt.

7.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Denkmale

Topografie

Das bereits bebaute Grundstück weist eine von Süden nach Norden leicht abfallende, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Die Höhe der Fläche liegt bei ca. 8,3 m über HN an der nördlichen und bei ca. 9,35 m über HN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind aufgrund der bestehenden Bebauung als ausreichend tragfähig für das Einkaufszentrum inklusive der Erweiterung einzustufen.

Altlasten

Es liegen bislang keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Altlasten vor.

7.5 Natur, Artenschutz und Landschaft

Die Planung sieht vor allem die Umgestaltung bereits versiegelter Flächen vor. Zwar wird auch ein Grünstreifen mit Strauchbewuchs von den geplanten Umbaumaßnahmen erfasst, dieser hat flächenmäßig jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Die sonst in Anspruch genommenen Flächen werden bisher teilweise als Stellplatz benutzt bzw. sind ehemalige Außenflächen des Marktes. Sie sind daher anthropogen überformt und weitestgehend versiegelt. Aus diesem Grund ist nicht von einem relevanten Eingriff in die Natur auszugehen.

Für ein Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bestehen im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange (Besonderer Artenschutz§ 44 ff. BNatSchG) jedoch grundsätzlich zu beachten.

7.6 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Das Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar an der Klützer Straße.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung,

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenableitung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planänderung hat darauf keinen Einfluss.

Löschwasserversorgung

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträger und der Stadt Grevesmühlen geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Grevesmühlen beinhaltet die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke zur Sicherung des Grundschutzes.

Für das sonstige Sondergebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h, der für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden muss. Durch den vorhandenen Hydranten Nr. 1440 in 260m Entfernung auf dem Flurstücke 112/3 der Flur 18 in Grevesmühlen kann eine Löschwassermenge von 48 qm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Für noch fehlende Löschwassermengen sind durch den Vorhabenträger weitere Entnahmestellen einzurichten bzw. Maßnahmen zu treffen. Ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung der der bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits an der Klützer Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Grevesmühlen und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck soll das Gebäude funktional den heutigen Einzelhandelsanforderungen entsprechen sowie energetisch ertüchtigt werden.

Der derzeitige Standort befindet sich in einem durch Wohngebiete und in der weiteren Umgebung gewerblich geprägten Umfeld des Stadtgebietes Klützer Straße von Grevesmühlen. Weitere, der Nahversorgung dienende Einrichtungen und zur Versorgung der Bevölkerung sind östlich anschließend vorhanden, sodass sich die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes auf den Standort an der Klützer Straße konzentriert.

Durch die Neuordnung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll auch weiterhin zu einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfes für die umgebenden Wohngebiete beigetragen werden.

Der bisherige Einzelhandelsstandort des NORMA-Marktes ist aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren nicht mehr ausreichend bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal der Neubau der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bei Erhöhung der Verkaufsflächen (Bestand: 657 qm Verkaufsfläche zulässig, Planung: 1.000 qm Verkaufsfläche) ermöglicht werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der

im unmittelbaren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und sollen daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Eigentümer des Einzelhandelsbetriebes NORMA - Marktes beabsichtigten Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen schaffen. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist beabsichtigt, die innere Gestaltung zeitgemäß auszurichten, die gastronomischen Angebote zu erweitern und den Außenraum des Einkaufszentrums um Aufenthaltsflächen im Freien zu ergänzen.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unter Kap. 1 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des NORMA - Marktes im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Wie aus dem städtebaulichen Konzept (Kapitel 7) hervorgeht, soll der bestehende Normamarkt und seine Funktion erhalten werden. Zur Umsetzung des unter Kap. 5.3 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm und ein Bäcker mit Café auf maximal 110 qm Nutzfläche zulässig. Zusätzlich wird in die Festsetzungen eine Grevesmühlener Sortimentsliste aufgenommen, die sicherstellt, dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Aktions assortimente bis 10% bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung des bisherigen Planes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung

- **GR = 1.050 qm**
- **GH = 3,00m**

wird aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgende Bestimmungen:

- **GRZ 0,8**; ergänzt durch die textliche Festsetzung:
„Die Grundflächenzahl darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO) bis zu 0,85 überschritten werden“.
- **OK 10,50 m ü. BP** (Bezugspunkt ist 9,04 üNHN);

Die Begründung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt im Zusammenhang mit der Begründung der textlichen Festsetzungen.

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Die hier festgesetzte GRZ ist am Bestand des Einzelhandelsbetriebes einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen orientiert.

Durch die textliche Festsetzung wird eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO situationsgerecht verändert. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten regulären Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (also u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten) um 50 % bzw. bis zu einer aufsummierten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Wegen der erforderlichen Stellplätze und der nur begrenzten Grundstücksgröße wird diese Zahl im vorliegenden Fall bis zur GRZ 0,85 erhöht. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz- GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Erforderlich sind also

- a) städtebauliche Gründe;
- b) ausgleichende Umstände.

Die **städtebaulichen Gründe liegen** hier darin, dass das Plangebiet inmitten des Stadtgebietes von Grevesmühlen gelegen ist. In den Stadtzentren und anderen integrierten Lagen mit zentraler Versorgungsfunktion ist eine hohe Ausnutzung und Verdichtung allgemein üblich. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu knapp 90 % versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird somit keine höhere Ausnutzung - als im Bestand vorhanden - ermöglicht. Die optimale Ausnutzung bereits verdichteter Flächen mit guter Erschließung ist im Sinne der Innenentwicklung, da der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt wird.

Als **ausgleichender Umstand** darf angerechnet werden, dass bereits durch den vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Einrahmung des Plangebiets durch Begrünung bestimmt wurde, die inzwischen zum größten Teil vollzogen wurde - ebenso wie durch den Ursprungsplan vorgesehene Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Der hier vorliegende Bebauungsplan ordnet nun die Erhaltung und Ergänzung dieser ausgleichenden Grünmaßnahmen an.

Zulässige maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (hier: Oberkante Hauptgebäude) wird mit 10,50 m - über dem mit 9,04 m üNN festgelegten Bezugspunkt (BP) - nach oben begrenzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Die bisherige Gebäudehöhe beträgt 3 m über dem Niveau der westlich angrenzenden Klützer Straße. Aus Gründen der möglichst flexiblen Umbauoptionen für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks wird eine größere Gebäudehöhe im noch angemessenen Umfang ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude, die eine ähnliche Höhe erreichen. Auch eine Erweiterung auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen würde sich daher in die Umgebung einpassen und keine städtebaulichen Konflikte verursachen.

Bezugspunkt (BP)

Der Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe ist bei 9,04 m üNN festgesetzt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche:

- Baugrenze
- abweichende Bauweise

- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen.

Baugrenze

Die Änderung der Baugrenze ist erforderlich, um die vom Eigentümer beabsichtigten Umbaumaßnahmen verwirklichen zu können. Es entsteht ein vergrößertes Baufenster. Der neue Verlauf der Baugrenze berücksichtigt den geplanten Umbau des Marktes.

Die Vergrößerung und Vereinfachung des durch Baugrenzen umgrenzten Baufensters hat keine erheblichen Auswirkungen für die Umgebung, da die Verortung des Baukörpers auf dem Betriebsgelände vom Grundsatz her unverändert bleibt. Der Gebäudekomplex kann sich nur innerhalb dieser Grenzen bewegen und wird durch die Festsetzungen zum baulichen Maß eingegrenzt.

abweichende Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, können zugelassen werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 1 übernommen und entspricht dem tatsächlichen baulichen Bestand bzw. Planungsabsichten.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 BauNVO 199012013)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Auf eine zeichnerische, eingegrenzte Verortung der Stellplatzflächen wird verzichtet; eine textliche Regelung ist hier geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet - zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig sein, um auch für die Zukunft und eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll in erster Linie der Standort der Gebäude des Norma-Marktes räumlich verortet werden. Die Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel auf das Betriebsgelände angeordnet werden können.

Diese Regelungsabsicht ergibt sich indirekt auch aus den zuvor erläuterten Festsetzungen zur GRZ. Die maximal zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,85 für Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich von Stellplätzen, kann innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters nicht untergebracht werden. Es soll an dieser Stelle ermöglicht werden, dass möglichst die gesamte Fläche des Baugrundstückes baulich ausgenutzt werden kann; Deshalb ist es erforderlich, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen, Stellplätze und freistehende Werbeanlagen überschritten werden dürfen. Würden bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sein, würden die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ins leere laufen und zugleich die rentable Nutzung des Einkaufszentrums in Frage gestellt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

„(. . .) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

Mit der o.g. textlichen Festsetzung wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5

BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Regelung steht auch mit der städtebaulichen Zielstellung, die mit der Festsetzung des Baufensters verfolgt wird, im Einklang.

Fazit: Die Regelung der o.g. textlichen Festsetzung ist erforderlich und abwägungsgerecht.

Hinweis:

Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Werbeanlagen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in dessen Umgebung unzumutbar sind, sind gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig. Damit sind unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Störung des Orts- und Landschaftsbildes gelten die Vorschriften des § 10 Landesbauordnung M-V (LBauO) zum Verunstaltungsgebot. Eine dem Standort angemessene Aufstellung von Werbeanlagen soll auch künftig zulässig sein; dies dient der Berücksichtigung der privaten Belange.

9.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Klützer Straße“ sind ganz in den Geltungsbereich einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche hat lediglich klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden.

Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls klarstellenden Charakter.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes hat lediglich klarstellenden Charakter. Damit wird der vorhandene Fußweg an der Ostseite der Klützer Straße (L 03) planungsrechtlich abgesichert.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

An Teilen der nördlichen, östlichen, südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Flächen erfassen im Wesentlichen den Bestand an Grünflächen auf dem Grundstück, soweit es nicht mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes kollidiert.

Weiterhin soll eine Flexibilität für die Ein- und Ausfahrtbereiche geschaffen werden, sofern diese zukünftig in ihrer Lage und / oder Ausdehnung verändert werden sollen. Dem sollen die Flächen mit Erhaltungsbindung nicht im Wege stehen.

Weiterhin stellt die Festsetzung für den Pflanzbestand auf den Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden VEP-Änderung ab. Der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Pflanzbestand ist u.a. dem aktuellen Vermessungsplan zu entnehmen. Die möglicherweise notwendigen Neupflanzungen sollen sich aus Gründen einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung des Standortes an der Pflanzliste standortgerechter, einheimischer Pflanzen orientieren.

9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches erfasst das Betriebsgrundstück sowie daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Klützer Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit sämtliche Flächen des zu ersetzenden VEPs.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

9.7 Hinweise

Bei den Hinweisen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information hier noch einmal aufgeführt.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10. Auswirkungen auf die Bevölkerung

10.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sichert langfristig den Standort im Verbundstandort und damit die vorhandenen Arbeitsplätze. Durch die Aufwertung des Nahversorger erhöht sich aber auch die Wahrscheinlichkeit, im geringen Umfang auch neue Arbeitsplätze zu schaffen. Kurzfristig wird durch die Erweiterung und damit verbundenen Bauarbeiten ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitskräften generiert, der jedoch nicht dauerhaft ist.

10.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Planumsetzung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung. Allerdings erhöht die Planung in gewissem Maße die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Einzelhandelsstandortes. Das Versorgungsangebot für die Bevölkerung, insbesondere des Stadtgebietes Klützer Straße / Rosenweg und der neuen Bebauungsplangebiete Nr.30, Nr. 34/1 und Nr. 34/2, wird ebenfalls langfristig gesichert.

10.3 Verkehrsentwicklung

Im Vergleich zum aktuellen Bestand erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich, da lediglich ein bestehender Einzelhandelsbetrieb in deutlich begrenztem Umfang vergrößert werden soll. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es ist ggf. lediglich während der Bauarbeiten mit damit verbundenem, zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

10.4 Lärmentwicklung und Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Nachbarschaft

Durch die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen Nutzungen sind Geräuscheinwirkungen gewerblicher Art an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um einen neu geplanten Standort handelt, sondern um einen bereits langjährig genutzten Einzelhandelsbetrieb. Durch die Planung soll sich ein ansässiger Einzelhandelsbetrieb in geringerer Umfang vergrößern können, so dass dadurch keine Verkehrszunahme zu befürchten ist.

Zur Klärung der Lärmbelastungen für das konkrete Bauvorhaben – Umbau und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes – ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zu schützende Wohn- und kleingärtnerische Nutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zu schützenden Nutzungen ermittelt und beurteilt. Die zu schützenden Wohnnutzungen liegen alle im unbeplanten Innen-

bereich und sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Der Schallschutz in der Nachbarschaft ist gegeben, wenn folgende Maßnahmen beachtet und realisiert werden:

- Beschränkung der Öffnungszeiten für den NORMA-Markt und den Bäcker auf 07.00 bis 21.00 Uhr.
- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumluftechnik auf maximal 59 dB(A) für die Zuluft, 60 dB(A) für die Abluft und 68 dB(A) für die Ventilatoren der Kühltechnik.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den Bäcker auf den Tagzeitraum.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den NORMA-Markt auf den Tagzeitraum oder die Errichtung
- einer Einhausung im Bereich der NORMA-Anlieferung auf einer Länge von acht Metern.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist bei Beachtung der Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Auf der westlich gelegenen Landesstraße L03 kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1.

Die benannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen. Einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan bedarf es zur Lösung der Lärmproblematik im vorliegenden Fall nicht. Dies kann und muss je nach Bedarf vorhabenkonkret im Genehmigungsverfahren erfolgen. Denn: Nutzungs- oder Betriebszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; das ist durch die Rechtsprechung geklärt (so ausdrücklich VGH Kassel, Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Die Minderung des Schalleistungspegels technischer Anlagen kann durch baulich-technische Maßnahmen oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann und muss in der Genehmigung beauftragt werden.

Im Hinblick auf die Abwägung der Inhalte des Bebauungsplans müssen die gutachterlichen Ergebnisse für das konkrete Vorhaben auf die Bauleitplanung übertragen werden, denn die dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegende TA Lärm dient der schalltechnischen Erfassung vorliegender Gutachten von (gewerblichen) Anlagen, die dem Immissionsschutzrecht (§§ 5 und 22 BImSchG) unterliegen. Für die hier vorliegende „klassische“ (Angebots-) Bauleitplanung ist die TA Lärm somit nur mittelbar, als Orientierungshilfe, einschlägig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Gewerbelärm nach der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) beurteilt, die sich - als einziges technisches Regelwerk - unmittelbar auf die Planung bezieht und der Abschätzung von (Verkehrs- und) Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient. Neben einem Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthält die DIN 18005 (in Beiblatt 1) schalltechnische Orientierungswerte, die nach der Schutzwürdigkeit des Baugebietes abgestuft sind. Da die Zahlenwerte der DIN 18005 mit den Richtwerten der TA Lärm - soweit sie die gewerblichen Anlagen betreffen - übereinstimmen, können die folgenden Schlussfolgerungen für die Abwägung der allgemeinen Planungsinhalte des Bebauungsplans getroffen werden:

- 1.) Da die Richtwerte in der Mehrheit unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu befürchten sind. Ein verträgliches Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzung mit dem gewerblichen Standort ist möglich.

2.) Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulich-technische Maßnahmen bei der Genehmigung und Umsetzung in den Griff bekommen werden, sodass auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

3.) Die Schlussfolgerungen zu 1.) und 2.) können auch für die übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen übertragen werden, die im Gutachten nicht betrachtet wurden: Im Rahmen der Beantragung einer künftigen gewerblichen Nutzung, die im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret absehbar ist, ist der Nachweis über die Lärmauswirkungendes Vorhabens zu erbringen. Kann das konkrete Vorhaben, die im behördlichen Zulassungsverfahren einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht erreichen, so ist es nicht zulässig.

Lärmbelastung während der Bauphase:

Für einen kurzen Zeitraum ist ggf. mit einer Zunahme der Lärmemissionen aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

11.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

11.1.1 Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt nur eine sehr geringe Zunahme des Versiegelungsgrades, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum eingeschränkt werden.

Die versiegelte Fläche des erweiterten Einzelhandelsbetriebes einschließlich der Nebenanlagen beträgt ca. 4.500 qm , das entspricht einem Versiegelungsgrad von knapp 80 %.

11.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, empfiehlt es sich grundsätzlich, das anfallende Niederschlagswasser für die überbauten und versiegelten Flächen je nach Möglichkeit durch oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Das vorhandene Einkaufszentrum verfügt über eine funktionsfähige Niederschlagsbehandlung; diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist festzustellen , dass durch die geringfügige Neuversiegelung keine relevanten-Auswirkungen auf das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate resultieren.

11.1.3 Natur

Die Flächen im festgesetzten Sondergebiet sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt und nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einzelne Grünstreifen aufgelockert. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird ein Grünstreifen versiegelt.

Sofern vorhandener Baumbestand beseitigt werden soll, ist er gemäß der textlichen Festsetzungen zu ersetzen. Daher sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

11.1.4 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Planung nicht zu erkennen, da sich der Einzelhandelskomplex inmitten des Grevesmühlener Siedlungsgebietes befindet.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind in der näheren Umgebung des Einkaufszentrums nicht vorhanden.

11.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem.§ 44 BNatSchG

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist eine artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen erfolgt. Dabei wurde der Gebäudebestand und die Freiflächen auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten untersucht, um abzuklären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) bestehen.

Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes und der angrenzenden Freiflächen in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse, um weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse abzuklären.

Es existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Planung negativ auf das Schutzgut Tiere sowie auf besonders geschützte Arten auswirkt. Durch die bestehende Nutzung des

Einkaufszentrums und der weitgehend versiegelten Fläche ist nicht von einem bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna auszugehen. Ebenso befinden sich keine alten, ungenutzten Gebäude auf dem Grundstück, die möglicherweise als Quartier für Fledermäuse u.ä. dienen.

Der Gebäudebestand wurde von innen und außen begutachtet. Am und im Gebäudebestand wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Es wurden jedoch starke Flugbewegungen durch Zwergfledermäuse auf dem Parkplatz des NORMA-Marktes und auf der Klützer Straße beobachtet.

Im Übrigen sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

11.1.6 Auswirkungen auf Luft und Klima

Als Folge der Planung ist mit einer nur sehr geringen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und kurzfristig mit keiner veränderten räumlichen Anordnung der Bebauung zu rechnen. Demnach sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Die im Bebauungsplan gesicherten Bepflanzungen wirken sich positiv auf das Klein-Klima und die Luftqualität aus; beide Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

11.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

11.1.8 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Mit der Umnutzung bereits versiegelter Flächen und der damit verbundenen Weiterentwicklung vorhandener Standorte wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie Versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

12. Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird der VEP Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen geändert; dieser liegt dann in der Fassung der ersten Änderung vor.

Die hier vorbereiteten materiellen Änderungen werden in die 1. Änderung integriert.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Bei den nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information hier noch einmal aufgeführt.

13.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

14 Flächenbilanz

Gesamtfläche	rd. 7.350 qm
• SO	rd. 6.100 qm
• Verkehrsfläche	rd. 1.250 qm

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am gebilligt.

Stadt Grevesmühlen,

.....

(Bürgermeister)

Anlagen: Gutachten:

1. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 für den Neubau eines NORMA – Marktes in 23936 Grevesmühlen, TÜV NORD Umweltschutz, Rostock, September 2017
2. Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, August 2017
3. Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse bezüglich der Brutvögel und Fledermäuse sowie Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, September 2017

Rostock, 21.09.2017
TNUC

**Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den
Neubau eines NORMA-Marktes in 23936 Grevesmühlen**

Auftraggeber: ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße
GmbH & Co. KG
Riehler Straße 36
50668 Köln

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 661 923 / 917SST037

Umfang des Berichtes: 29 Seiten
2 Anhänge (17 Seiten)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Rainer Kacan
Tel.: 0381 7703 452
E-Mail: rkacan@tuev-nord.de

M.Sc. Nils Arbeiter
Tel.: 0381 7703 532
E-Mail: narbeiter@tuev-nord.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung.....	5
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
2 Örtliche Verhältnisse / Vorhabenbeschreibung.....	6
3 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik.....	7
4 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen der DIN 18005	8
5 Ermittlung der Geräuschemissionen.....	9
5.1 NORMA-Markt mit Bäcker - Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1	10
5.1.1 Kundenparkplätze	10
5.1.2 Lieferverkehr und Entladung NORMA-Markt und Bäcker	11
5.1.3 Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelbox NORMA-Markt	14
5.1.4 Kühltechnik / Lüftungstechnik.....	15
5.2 Geräuschemissionen des Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	15
5.2.1 Kundenparkplätze Marktkauf mit Getränkemarkt	15
5.2.2 Lieferverkehr und Entladung Marktkauf mit Getränkemarkt.....	16
5.2.3 Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelbox Marktkauf und Getränkemarkt.....	17
5.2.4 Müllpressen Marktkauf	18
5.2.5 Kühltechnik / Lüftungstechnik Marktkauf.....	18
6 Berechnung und Bewertung der Geräuschimmissionen.....	19
6.1 Immissionsorte / Immissionsempfindlichkeit	19
6.2 Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen	20
6.3 Beurteilungspegel NORMA-Markt mit Bäcker - Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1	20
6.4 Beurteilungspegel Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	21
6.5 Beurteilungspegel Gesamtbelastung	22
6.6 Spitzenpegel.....	23
7 Schallschutzmaßnahmen.....	24
8 Straßenverkehr, zusätzliches Verkehrsaufkommen	26
9 Anforderungen an den Schallschutz	26
10 Angaben zur Qualität der Prognose.....	27
Quellenverzeichnis	28
Formel- und Abkürzungsverzeichnis	29

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005.....	8
Tabelle 2:	Berechnungsparameter und Schalleistungspegel für den Parkplatz des NORMA-Marktes mit Bäcker.....	11
Tabelle 3:	Emissionswerte Lieferverkehr und Entladung des NORMA-Marktes mit Bäcker.....	13
Tabelle 4:	Berechnungsparameter und Schalleistungspegel für den Parkplatz des Marktkaufes mit Getränkemarkt /1/.....	16
Tabelle 5:	Emissionswerte Lieferverkehr und Entladung des Marktkaufs mit Getränkemarkt.....	17
Tabelle 6:	Immissionsorte mit Angabe der Gebietsnutzungsart und der Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum .	19
Tabelle 7:	Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum für den NORMA-Markt mit Bäcker.....	21
Tabelle 8:	Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum für den Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.....	22
Tabelle 9:	Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum der Gesamtbelastung - NORMA-Markt mit Bäcker und Marktkauf mit Getränkemarkt.....	22
Tabelle 10:	Spitzenpegel im Tag- und Nachtzeitraum am jeweils lautesten Geschoss.....	23
Tabelle 11:	Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen.....	24
Tabelle 12:	Spitzenpegel im Tag- und Nachtzeitraum am jeweils lautesten Geschoss unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen.....	25

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1	Lagepläne	3 Seiten
Anhang 1.1	Lage Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 1 und Kennzeichnung der Immissionsorte	
Anhang 1.2	Lage der Schallquellen - NORMA-Markt und Bäcker im Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1	
Anhang 1.3	Lage der Schallquellen - Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1	
Anhang 2	Ergebnisse der Einzelpunktberechnung	14 Seiten
Anhang 2.1	Teilpegel NORMA-Markt und Bäcker im Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1	
Anhang 2.2	Teilpegel Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	
Anhang 2.3	Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1	
Anhang 2.4	Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen - keine Nachtanlieferung NORMA-Markt und Bäcker	
Anhang 2.5	Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen - keine Nachtanlieferung Bäcker und Einhausung NORMA-Anlieferung	

Zusammenfassung

In der Klützer Straße in Grevesmühlen soll der bestehende NORMA-Markt zurückgebaut und ein NORMA-Markt mit größerer Grundfläche neu errichtet werden. Dazu wird der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 geändert. TÜV NORD Umweltschutz wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben beauftragt. Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass die mit der 1. Planänderung verbundenen Geräusche die Anforderungen der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau erfüllen. Dazu wurden aufgrund der mit dem Auftraggeber abgestimmten Planinhalte, eigener Erhebungen und Literaturangaben die Emissionswerte der immissionsrelevanten Betriebsvorgänge ermittelt. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung wurden fünf Immissionsorte untersucht.

Die Berechnungen ergaben an den Immissionsorten im Tagzeitraum Beurteilungspegel von 46 bis 54 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Tagzeitraum an den Immissionsorten unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Kleingartenanlagen von 55 dB(A) an den Immissionsorten 4 und 5 mit 54 dB(A) um 1 dB unterschritten. An den Immissionsorten IO 1 und 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um 3 dB und am IO 3 um 7 dB überschritten.

Der Schallschutz im Sinne der DIN 18005 in der Nachbarschaft der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 ist aber in der Umgebung des Plangebietes gegeben, wenn folgende Maßnahmen beachtet und realisiert werden:

- Beschränkung der Öffnungszeiten für den NORMA-Markt und den Bäcker auf 07.00 bis 21.00 Uhr.
- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumluftechnik auf maximal 59 dB(A) für die Zuluft, 60 dB(A) für die Abluft und 68 dB(A) für die Ventilatoren der Kühltechnik.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den Bäcker auf den Tagzeitraum.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den NORMA-Markt auf den Tagzeitraum oder die Errichtung einer Einhausung im Bereich der NORMA-Anlieferung auf einer Länge von acht Metern.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist bei Beachtung der Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Auf der westlich gelegenen Landesstraße 3 kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1.

Dipl.-Ing. Rainer Kacan

M.Sc. Nils Arbeiter

TÜV NORD Umweltschutz

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

In der Klützer Straße in Grevesmühlen soll der bestehende NORMA-Markt zurückgebaut und ein NORMA-Markt mit größerer Grundfläche neu errichtet werden. Dazu wird der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 geändert.

TÜV NORD Umweltschutz wurde von ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co. KG beauftragt für das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Durch die schalltechnische Untersuchung soll nachgewiesen werden, dass Geräuschemissionen des neu zu errichtenden NORMA-Marktes in der Nachbarschaft zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen führen.

Als Basis für die schalltechnische Untersuchung dienten folgende Unterlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zu den B-Plänen Nr. 30 und Nr. 34 der Stadt Grevesmühlen /1/;
- Topografische Karte und Luftbild /2/;
- Lageplan (Stand: 10.08.2017);
- Grundriss, Schnitt, Ansicht (Stand: 09.08.2017);
- Informationen zum Planvorhaben durch den Auftraggeber;
- Ortsbesichtigung am 08.08.2017.

2 Örtliche Verhältnisse / Vorhabenbeschreibung

Die örtlichen Verhältnisse sind im Lageplan in Anhang 1.1 wiedergegeben.

Der Standort des geplanten Neubaus des NORMA-Marktes mit Bäcker befindet sich in der Klützer Str. 58 in 23936 Grevesmühlen. Die Erschließung ist, da es sich um einen Ersatzbau handelt, über die nördlich verlaufende Klützer Straße gegeben. Diese ist wiederum an die östlich gelegene Landstraße L 03 angebunden. Nördlich des Standortes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich Einfamilienhäuser und im Osten Kleingärten. In westlicher Richtung schließen sich weitere gewerbliche Flächen in Form eines Marktkauf-Centers an.

Die Zufahrt zum geplanten NORMA-Markt mit Bäcker wird zum überwiegenden Teil nur von dessen Kunden genutzt. Der benachbarte Marktkauf verfügt über eine eigene Zufahrt und einen eigenen Parkplatz. Im Zuge der Neubaumaßnahmen ist im nordöstlichen Bereich der Parkflächen die Errichtung einer Zufahrt zum Parkbereich des Marktkauf-Centers geplant.

Der neu zu errichtende NORMA-Markt wird über eine Netto-Verkaufsfläche von ca. 998 m² und Nebenflächen von ca. 207 m² verfügen (alter Markt 657 m² und 143 m²). Der Bereich des Bäckers ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 82 m² (Nebenfläche ca. 24 m²) geplant. Der Neubau liegt im südlichen Teil der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1. Die Anzahl der Stellflächen auf dem Parkplatz nördlich des Filial-Gebäudes erhöht sich nicht.

Die Lieferzone des neu zu errichtenden NORMA-Marktes liegt wie bisher an der zurückgesetzten Nordfassade im westlichen Bereich des Gebäudes. Der Ladebereich wird so ausgeführt, dass die Zufahrt für die Lkw-Anlieferung abgesenkt ist und die geöffnete Ladeklappe des Lkw sich in Höhe

der Laderampe befindet. Die Lieferfahrzeuge des NORMA-Marktes fahren von der westlich gelegenen Landstraße L 03 kommend über die nördlich gelegene Klützer Straße auf den Parkplatz und rangieren rückwärts in die Ladezone. Das Verlassen des Ladebereiches erfolgt vorwärts auf den v.g. Weg. Die Entladung der Fahrzeuge erfolgt mit Palettenhubwagen über die eigene Ladebordwand.

Die Belieferung des neu zu errichtenden NORMA-Marktes mit Trockenware und Gefrierware erfolgt jeweils zweimal wöchentlich werktags im Tagzeitraum von 08:00 bis 18:00 Uhr. Die Obst-, Gemüse- und Frischfleischlieferung erfolgt einmal pro Tag im Nachtzeitraum.

Der Eingang des NORMA-Marktes wird sich an der Nordfassade des Gebäudes im östlichen Bereich befinden. Die Einkaufswagen-Sammelbox ist direkt neben dem Eingangsbereich an der Ostfassade angeordnet.

Die Öffnungszeiten für den NORMA-Markt werden nach Absprache mit NORMA werktags (Montag bis Samstag) von 07:00 bis 21:00 Uhr angenommen.

Die Anlieferung für die Bäckerfiliale erfolgt an der Nordfassade im östlichen Bereich. Die Zufahrt wird dabei ebenfalls über den Parkplatz realisiert.

Die Öffnungszeiten der Bäckerfiliale sind werktags (Montag bis Samstag) von 06:00 bis 20:00 Uhr.

Die Belieferung soll vor der Ladenöffnung und somit im Nachtzeitraum vor 06:00 Uhr. erfolgen. Gegebenenfalls ist eine weitere Belieferung im Tagzeitraum notwendig.

Der Eingang der Bäckerfiliale wird sich an der Nordfassade des Gebäudes im östlichen Bereich befinden.

3 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen für den neu zu errichtenden NORMA-Markt mit Bäcker erfolgt auf der Grundlage von Prognosen für die Emittentenart Gewerbe.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden die Emissionswerte der immissionsrelevanten Vorgänge im Sinne einer Maximalbetrachtung ermittelt (⇒Kapitel 5). Mit diesen Emissionswerten werden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten berechnet (⇒Kapitel 6).

Bei Schallschutzkonflikten werden Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

4 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen der DIN 18005

Die DIN 18005 /3/, /4/ gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Nach § 50 BImSchG /5/ sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen der Schallquellen wird in den Kapiteln auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Der Beurteilungspegel L_r ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm /6/ unterliegen ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gemäß DIN 18005 aus dem Schalleistungspegel L_w der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 /4/ sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte [dB(A)]	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40 /35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA) , Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
c)	Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
e)	Dorf- und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
f)	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
g)	Sonstige Sondergebiete	45 ... 65	35 ... 65

Anm: Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachver-

ständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf dem Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist grundsätzlich der Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung der Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben.

Dies ist jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zum Schutz vor äußeren Lärmquellen können deshalb auch nach Baugesetzbuch /7/, § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Dabei ist der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) anzustreben.

5 Ermittlung der Geräuschemissionen

Maßgebende Geräuschquellen im Zusammenhang mit der der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 sind:

- die Parkplätze des NORMA-Marktes mit Bäcker;
- der Lieferverkehr sowie die Entladung des NORMA-Marktes und des Bäckers;
- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelboxen;
- die Kühl- und Lüftungstechnik.

Die maßgebenden Geräuschquellen werden nachfolgend beschrieben. Die Lage der Schallquellen ist im Anhang 1.2 einsehbar.

Des Weiteren ist die Vorbelastung durch den vorhandenen, östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen Marktkauf mit Getränkemarkt zu ermitteln. Die maßgeblichen Geräuschquellen (⇒Anhang 1.3) sind dabei:

- die Parkplätze des Marktkaufes und Getränkemarktes;
- der Lieferverkehr sowie die Entladung des Marktkaufes und Getränkemarktes;
- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelboxen;
- die Müllpressen;
- die Kühl- und Lüftungstechnik.

Die Parkplätze des ebenfalls vor Ort vorhandenen Spielcasinos, des Reisecenters und des Zoos werden aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der Parkflächen mit dem v.g. Marktkauf zusammen betrachtet. (Weiteren Emissionsquellen wie z.B. der Lieferverkehr spielen für die v.g. Gewerbe aufgrund ihrer Art und Größe am Standort keine Rolle.)

5.1 NORMA-Markt mit Bäcker - Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1

5.1.1 Kundenparkplätze

Insgesamt stehen den Kunden des NORMA-Marktes mit Bäcker nach der Neuerrichtung 63 Stellplätze zur Verfügung. Die Oberfläche des Parkplatzes ist mit ebenem gefastem Pflaster befestigt. Aufgrund der Lage des Marktes mit Wohnstandorten in unmittelbarer Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Kunden den Standort auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad anfährt.

Gemäß Tabelle 33 der bayerischen Parkplatzlärmstudie /8/ ergibt sich für die Parkplatzart *Discounter* unter Berücksichtigung der Netto-Verkaufsfläche von ca. 998 m² für Markt und 82 m² für den Bäcker eine maximale Bewegungshäufigkeit von ca. 184 Bewegungen pro Stunde. Dies entspricht etwa 92 Kunden mit Pkw pro Stunde zwischen 6:00 und 21:30 Uhr (insgesamt 1.426 Kunden mit Pkw). Eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum ist nicht anzunehmen.

Für die Ermittlung der Parkplatzlärmemissionen dient das zusammengefasste Berechnungsverfahren der 6. Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /8/. Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$L_{WA,1h} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \log (B \cdot N) \text{ [dB(A)]}$$

mit	L_{W0}	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h (= 63 dB(A))
	K_{PA}	Zuschlag für die Parkplatzart (vgl. Tab. 34 in /8/)
	K_I	Zuschlag für die Impulshaltigkeit (vgl. Tab. 34 in /8/)
	K_D	Zuschlag für den Durchfahr- und Parksuchverkehr
		Berücksichtigung der Intensität der Nutzung (Fahrzeuggestaltung je Stellplatz und Bezugsgröße)
		$K_D = 2,5 \cdot \lg (f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$, sonst $K_D = 0$
	f	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße (vgl. Kapitel 8.2.1 in /8/)
	B	Bezugsgröße (zur Ermittlung der Bewegungshäufigkeit) - Netto-Verkaufsfläche von 1.082 m ²
	N	Bewegungshäufigkeit (Anzahl der Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße pro Stunde – Anhaltswerte in Tab. 33 in /8/ z.B. 0,17 für Discounter, Getränkemarkt; 0,1 für Verbrauchermarkt bis 5.000 m ²)
	$B \cdot N$	Anzahl der Bewegungen auf dem Parkplatz pro Stunde
	K_{StrO}	Zuschlag für Fahrbahnoberflächen
	$f \cdot B$	Anzahl der Stellplätze entsprechend der Bezugsgröße.

Die Besonderheiten eines Parkplatzes an Discountermärkten (Klappern der Einkaufswagen und andere Geräusche) werden durch die Zuschläge K_{PA} und K_I abgebildet. Den Geräuschanteil der durchfahrenden Kfz beschreibt der Zuschlag K_D . Der Zuschlag K_{StrO} entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierter oder mit Betonstein gepflasterten Oberflächen laut /8/, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} bereits berücksichtigt wird.

Geräuschemissionen des Parkplatzes werden als gleichmäßig in den Halbraum strahlende Flächenschallquelle in einer Höhe von 0,5 m über dem Boden modelliert.

Die Berechnungsparameter für den Parkplatz des NORMA-Marktes mit Bäcker sind in Tabelle 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Berechnungsparameter und Schallleistungspegel für den Parkplatz des NORMA-Marktes mit Bäcker

ID-Nr.	Bezeichnung	N x B je Std. in- nerhalb der Einwirkzeit T / N	Einwirkzeit	K _{PA}	K _I	K _D	K _{StrO}	L _{WA}
				[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
Q001	Parkplatz	184	6 – 21:30 Uhr	5	4	4,5	-	99,1

5.1.2 Lieferverkehr und Entladung NORMA-Markt und Bäcker

Anhand von Angaben des Auftraggebers wird den Berechnungen das nachfolgend aufgeführte maximale, werktägliche Lieferregime zugrunde gelegt.

- ein Lkw, Bäcker (< 12,5 t) zwischen 5:00 und 6:00 Uhr, 2 Paletten, ca. 10 min Entladedauer
- ein Lkw, Bäcker (< 12,5 t) zwischen 12:00 und 17:00 Uhr, 2 Paletten, ca. 10 min Entladedauer
- ein Lkw mit Kühlaggregat (> 12,5 t) zwischen 8:00 und 18:00 Uhr, 3 Paletten, ca. 30 min Entladedauer
- ein Lkw, Trockenware (> 12,5 t) zwischen 8:00 und 18:00 Uhr, 30 Paletten, ca. 50 min Entladedauer
- ein Lkw, Obst, Gemüse, Frischfleisch (> 12,5 t) zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, 10 Paletten, ca. 45 min Entladedauer

Alle Lieferfahrzeuge befahren das Gelände über die Zufahrt Klützer Straße. Die Lieferfahrzeuge des NORMA-Marktes rangieren rückwärts in die Ladezone der Nordfassade im westlichen Bereich des Gebäudes ein. Dort werden sie entladen und verlassen dann vorwärts das Grundstück.

Die Lieferfahrzeuge des Bäckers rangieren rückwärts in den Bereich des Einganges der Nordfassade im östlichen Bereich ein. Dort werden sie entladen und verlassen dann vorwärts das Grundstück.

Die Emissionen der **Fahrbewegungen der Lieferfahrzeuge** werden als Linienschallquellen modelliert. Die Schallleistungspegel für die Fahrten der Transportfahrzeuge auf dem Betriebsgelände werden entsprechend dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ /9/ ermittelt. Für Lkw > 12,5 t Gesamtgewicht und > 105 kW Motorleistung wird in /9/ ein auf 1 m Wegelement und eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von $L_{WA'} = 63 \text{ dB(A)/m}$ und für Lkw < 12,5 t und < 105 kW ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA'} = 62 \text{ dB(A)/m}$ angegeben. Bei Ran-

giervorgängen liegt der Schalleistungspegel je nach Umfang der erforderlichen Rangiertätigkeiten 3 – 5 dB(A) höher.

Für die Fahrten pro Stunde auf dem Betriebsgelände wird der längenbezogene Schalleistungspegel ($L_{WA',1h}$ in dB(A)/m) nach folgender Formel berechnet:

$$L_{WA',1h} = L_{W0'} + 10 \log n$$

- mit $L_{W0'}$ - gemittelter Ausgangsschalleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde und 1 m
 n - Anzahl der Fahrzeuge einer Leistungsklasse pro Stunde.

Die **Entladung** erfolgt mittels Hubwagen und Rollcontainer. Typische Geräusche beim Entladen der Lkw sind das Öffnen und Schließen der Ladebordwand, das Aufsetzen dieser auf den Rammentisch/Boden, das Rollen der Hubwagen/Rollcontainer und das Scheppern des Ladegutes. Geräuschemissionen der Entladevorgänge werden nach den Studien des RWTÜV von 1995 /10/ und 2005 /9/ bestimmt.

Danach werden für das Öffnen und Schließen der fahrzeugeigenen Ladebordwand und für das Überfahren der Hubwagen/Rollcontainer über die Ladebordwand folgende stundenbezogene Schalleistungspegel angegeben:

- Öffnen, Schließen Ladebordwand: $L_{WA,1h} = 67$ dB(A)
- Hubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand (voll): $L_{WA,1h} = 84$ dB(A)
- Hubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand (leer): $L_{WA,1h} = 85,2$ dB(A)
- Rollcontainer über Ladebordwand (voll und leer): $L_{WA,1h} = 78$ dB(A).

Der längenbezogene Schalleistungspegel für das Rollen der Hubwagen vom Lkw ins Lager wird für einen Vorgang pro Stunde wie folgt ermittelt:

$$L_{WAT',1h} = L_{WAT} - 37 + 10 \log M + k$$

- Mit $L_{WAT',1h}$: längenbezogener Schalleistungspegel inkl. Impulszuschlag, bezogen auf eine Stunde und 1 m Wegelement
- L_{WAT} : Schalleistungspegel eines Hubwagens inkl. Impulszuschlag
 100 dB(A) leer auf unebenem Asphalt
 90 dB(A) beladen auf unebenem Asphalt
- M: mittlere Anzahl der Bewegungen pro Stunde
- k: Korrekturwert für längere Einwirkdauern bei Lastfahrten
 (= 3 dB(A))

Da für Rollcontainer diesbezüglich keine Angaben verfügbar waren, werden für das Rollen der Rollcontainer in den Bäcker die gleichen Emissionsansätze wie für Hubwagen herangezogen.

Je nach Art der transportierten Waren können Spitzenwerte bis zu $L_{WAFmax} = 115$ dB(A) auftreten. Für den Betrieb des Kühlaggregates am Lkw (Gefrierware) während der Entladung wird ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 97$ dB(A) /8/ für 30 Minuten in Ansatz gebracht.

Die Berechnungsparameter für den Lieferverkehr und die Entladung sind in der Tabelle 3 zusammengefasst.

Tabelle 3: Emissionswerte Lieferverkehr und Entladung des NORMA-Marktes mit Bäcker

emissionsrelevante Vorgänge ID ¹⁾	Bezeichnung	Quell- Art ²⁾	Zeitraum	Schall- leistungspe- gel ³⁾
Belieferung				
Q002a	ein Lkw > 12,5 t	LQ	22 – 6 Uhr ⁴⁾	63,0 dB(A)/m
Q002b	2 Lkw (max. einer mit Kühlaggregat) > 12,5 t	LQ	8 – 18 Uhr	56,0 dB(A)/m
Q003a	ein Lkw > 12,5 t, Rangieren	LQ	22 – 6 Uhr ⁴⁾	68,0 dB(A)/m
Q003b	2 Lkw (max. 1 mit Kühlaggregat) > 12,5 t, Rangieren	LQ	8 – 18 Uhr	61,0 dB(A)/m
Q004	ein Kühlaggregat (30 min)	PQ	8 – 18 Uhr	97,0 dB(A)
Q005a	ein Lkw (Bäcker) < 12,5 t	LQ	5 – 6 Uhr	62,0 dB(A)/m
Q005b	ein Lkw (Bäcker) < 12,5 t	LQ	12 – 17 Uhr	55,0 dB(A)/m
Q006a	ein Lkw < 12,5 t, Rangieren - tags	LQ	12 – 17 Uhr	59,2 dB(A)/m
Q006b	ein Lkw < 12,5 t, Rangieren - nachts	LQ	5 – 6 Uhr	67,0 dB(A)/m
Entladung				
Q007a	Ladebordwand Öffnen, Schließen 2 Lkw NORMA - tags	PQ	8 – 18 Uhr, 4 Vorgänge	63 dB(A)
Q007b	Ladebordwand Öffnen, Schließen Lkw NORMA - nachts	PQ	22 – 6 Uhr, 2 Vorgänge	70 dB(A)
Q008a	Hubwagen NORMA über Ladebordwand (voll) 2 Lkw - tags	PQ	8 – 18 Uhr, 33 Vorgänge	89,2 dB(A)
Q008b	Hubwagen NORMA über Ladebordwand (voll) - nachts	PQ	22 – 6 Uhr, 10 Vorgänge	94 dB(A)
Q009a	Hubwagen NORMA über Ladebordwand (leer) 2 Lkw - tags	PQ	8 – 18 Uhr, 33 Vorgänge	90,4 dB(A)
Q009b	Hubwagen NORMA über Ladebordwand (leer) - nachts	PQ	22 – 6 Uhr, 10 Vorgänge	95,2 dB(A)
Q010a	Hubwagen NORMA Rollen leer 2 Lkw - tags	LQ	8 – 18 Uhr, 33 Vorgänge	71,2 dB(A)/m
Q010b	Hubwagen NORMA Rollen leer 1 Lkw - nachts	LQ	22 – 6 Uhr, 10 Vorgänge	73 dB(A)/m
Q011a	Hubwagen NORMA Rollen voll 2 Lkw - tags	LQ	8 – 18 Uhr, 33 Vorgänge	61,2 dB(A)/m
Q011b	Hubwagen NORMA Rollen voll 1 Lkw - nachts	LQ	22 – 6 Uhr, 10 Vorgänge	63 dB(A)/m
Q012a	Ladebordwand Öffnen, Schließen Lkw Bäcker - nachts	PQ	5 – 6 Uhr, 2 Vorgänge	70 dB(A)
Q012b	Ladebordwand Öffnen, Schließen Lkw Bäcker - tags	PQ	12 – 17 Uhr, 2 Vorgänge	63 dB(A)

emissionsrelevante Vorgänge		Quell- Art ²⁾	Zeitraum	Schall- leistungspe- gel ³⁾
ID ¹⁾	Bezeichnung			
Q013a	Rollcontainer Bäcker, über Ladebordwand (voll und leer) - nachts	PQ	5 – 6 Uhr, 4 Rollis, 8 Vorg.	87 dB(A)
Q013b	Rollcontainer Bäcker, über Ladebordwand (voll und leer) - tags	PQ	12 – 17 Uhr, 4 Rollis, 8 Vorg.	80 dB(A)
Q014a	Rollcontainer Bäcker, Rollen leer - nachts	LQ	5 – 6 Uhr, 4 Rollis, 4 Vorg.	69 dB(A)/m
Q014b	Rollcontainer Bäcker, Rollen leer - tags	LQ	12 – 17 Uhr, 4 Rollis, 4 Vorg.	62 dB(A)/m
Q015a	Rollcontainer Bäcker, Rollen voll - nachts	LQ	5 – 6 Uhr, 4 Rollis, 4 Vorg.	59 dB(A)/m
Q015b	Rollcontainer Bäcker, Rollen voll - tags	LQ	12 – 17 Uhr, 4 Rollis, 4 Vorg.	52 dB(A)/m

¹⁾ ID – Identifikationscode für die Berechnungen

²⁾ Art der Digitalisierung der Quelle: PQ – Punktquelle, LQ – Linienquelle, FQ – Flächenquelle

³⁾ Schalleistungspegel als L_{WA} [dB(A)] oder L_{WA} ' [dB(A)/m]

⁴⁾ Bezug lauteste Nachtstunde (=1 h)

5.1.3 Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelbox NORMA-Markt

Die Geräuschemissionen der Einkaufswagen-sammelbox werden als Punktschallquelle modelliert. Gemäß den vom Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Untersuchungen (⇒Kap. 8.2 /9/) erfolgt die Berechnung der Schalleistungspegel für die Einkaufswagen-sammelbox nach der Beziehung:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \lg n - 10 \lg T_r/1h$$

mit: $L_{WA,r}$ auf die Beurteilungszeit bezogener Schalleistungspegel
 $L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde
 $L_{WA,1h} = 72$ dB(A) für Einkaufswagen aus Metall
 n Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r
 T_r Beurteilungszeit in h

Die Einkaufswagen-sammelbox befindet sich direkt am Eingang in den Markt.

Aufgrund der angenommenen maximalen Gesamtkundenzahl von maximal 1.426 am Tag ergeben sich 200 Ein- und Ausstapelvorgänge pro Stunde zwischen 07.00 – 21.15 Uhr (für die Nutzung des Bäckers zwischen 6:00 und 07:00 Uhr ist nicht die Nutzung eines Einkaufswagens anzunehmen). Damit errechnet sich ein auf die Beurteilungszeit bezogener Schalleistungspegel für die Einkaufswagen-Sammelbox mit Einkaufswagen aus Metall von:

$$L_{WA,r} = 83,5 \text{ dB(A)} \quad (\text{Q016}).$$

5.1.4 Kühltechnik / Lüftungstechnik

Maßgebende Geräuschquellen der Kühl- und Lüftungstechnik sind die im Außenbereich des Gebäudes angeordneten Öffnungen für Frisch- und Fortluft der Heizungs-/Lüftungsanlage sowie die Ventilatoren des Verflüssigers der Kühlanlage. Geräuschimmissionen des Lüftungsgerätes im Gebäudeinneren sind auf Grund der massiven Bauweise nicht relevant.

Die Angaben zu den Emissionsdaten wurden vom Auftraggeber übermittelt.

Für die Kühltechnik werden vier Ventilatoren auf der Südseite des Gebäudes im Bereich der Lieferzone installiert. Der Gesamtschallleistungspegel (Herstellerangabe) beträgt:

- Ventilatoren (Q017) (2 x je 2 Ventilatoren mit je $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$): $L_{WA} = 68 \text{ dB(A)}$.

Es wird ein durchgängiger Betrieb im Tag- und Nachtzeitraum unterstellt.

Die Öffnungen für die Frisch- und Fortluft der Raumluftechnik werden sich ebenfalls an der Südfassade des Marktgebäudes befinden. Die Angaben zu den Schalleistungspegeln wurden vom Hersteller übermittelt.

- Zuluft (Q018): $L_{WA} = 59,2 \text{ dB(A)}$;
- Abluft (Q019): $L_{WA} = 60,2 \text{ dB(A)}$.

Unter Berücksichtigung eines Maximalfalls wird mit folgenden Betriebszeiten gerechnet:

- Tagzeitraum: durchgängige Betriebszeit;
- Nachtzeitraum: 50 % im Maximalfall.

Geräuschemissionen der Kühltechnik und der Zu- und Abluft werden als Punktschallquellen in einer Höhe von 3,1 m modelliert.

5.2 Geräuschemissionen des Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

5.2.1 Kundenparkplätze Marktkauf mit Getränkemarkt

Der Parkplatz des Marktkaufes befindet sich westlich und nördlich des Marktgebäudes. Vor dem Gebäude des Getränkemarktes befindet sich der Parkplatz an der westlichen Fassade.

Die Ermittlung der Parkplatzlärmemissionen erfolgt, wie in Kap. 5.1.1 beschrieben, mit dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie /8/.

Demnach ergeben sich für die Parkplätze, aufgrund der Netto-Verkaufsfläche von 3.300 m² des Marktkaufes und von 500 m² des Marktkauf-Getränkemarktes /1/, die in Tabelle 4 genannten Berechnungsparameter.

Tabelle 4: Berechnungsparameter und Schalleistungspegel für den Parkplatz des Marktkaufes mit Getränkemarkt /1/

ID-Nr.	Bezeichnung	N x B je Std. innerhalb der Einwirkzeit T / N	Einwirkzeit	K _{PA}	K _I	K _D	K _{StrO}	L _{WA}
				[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
Q021	Parkplatz Getränkemarkt ²⁾	85 ¹⁾	7 – 21 Uhr	5	4	4,2	-	95,5
Q029	Parkplatz Marktkauf	330 ³⁾	7 – 21 Uhr	5	4	5,9	-	103,1

¹⁾ N x B = 0,17 x 500; ²⁾ außerhalb Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1; ³⁾ N x B = 0,1 x 3.300;

5.2.2 Lieferverkehr und Entladung Marktkauf mit Getränkemarkt

Anhand der Angaben von Marktkauf /1/ wird den Berechnungen nachfolgend aufgeführtes maximales, werktägliches Lieferregime zugrunde gelegt.

Marktkauf:

- ein Lkw (< 12,5 t mit 7,5 t) zwischen 4:00 und 7:00 Uhr, ca. 30 min Entladedauer;
- ein Lkw mit Kühlaggregat (> 12,5 t mit 40 t) zwischen 4:00 und 21:00 Uhr, ca. 60 min Entladedauer;
- ein Lkw (> 12,5 t mit 40 t) zwischen 4:00 und 21:00 Uhr, ca. 60 min Entladedauer;
- 4 Lkw (< 12,5 t mit 7,5 t) zwischen 7:00 und 21:00 Uhr, je ca. 30 min Entladedauer.

Marktkauf-Getränkemarkt:

- 7 Lkw (< 12,5 t mit 7.5 t) zwischen 6:00 und 14:00 Uhr, je ca. 30 min Entladedauer.

Die Lieferfahrzeuge für den Marktkauf bzw. den Marktkauf-Getränkemarkt kommen über die Klützer Straße, rangieren nördlich des Marktgebäudes bzw. westlich des Getränkemarktes im Bereich der Anlieferzone. Dort werden sie mit Palettenhubwagen oder Rollcontainern entladen und verlassen dann vorwärts das Gelände wieder über die Klützer Straße.

Aufgrund der Tatsache, dass nach der Anfahrt über die Klützer Straße unmittelbar das Rangieren beginnt wird jeweils keine Anfahrt modelliert.

Die Ermittlung der Emissionen der **Fahrbewegungen** der Lieferfahrzeuge und der **Entladung** erfolgen gemäß Kap. 5.1.2.

Die Entladezeit beträgt bei den Lkw mit 40 t 60 Minuten und bei den kleineren Lkw (<12,5 t) etwa 30 Minuten.

Für den Betrieb des Kühlaggregates am Lkw (Fleisch und Obst) während der Entladung wird ein Schalleistungspegel von L_{WA} = 97 dB(A) /8/ für 15 Minuten im Nachtzeitraum und 30 Minuten im Tagzeitraum in Ansatz gebracht (im Tagzeitraum ist aufgrund der höheren Umgebungstemperaturen mit einer längeren Betriebszeit zu rechnen).

Im Gegensatz zum NORMA erfolgt die Entladung beim Marktkauf ebenerdig. Gemäß /9/ wird den Berechnungen für das Entladen (Entladen von Rollcontainern und Paletten mit Hubwagen im Freien ohne Rampe) ein Schalleistungspegel von 95 dB(A) zugrunde gelegt.

Die Berechnungsparameter für den Lieferverkehr und die Entladung sind in der Tabelle 5 zusammengefasst.

Tabelle 5: Emissionswerte Lieferverkehr und Entladung des Marktkaufs mit Getränkemarkt

emissionsrelevante Vorgänge		Quell- Art ²⁾	Zeitraum	Schall- leistung ³⁾
ID ¹⁾	Bezeichnung			
Belieferung Marktkauf				
Q022a	ein Lkw < 12,5 t, Rangieren	LQ	4 – 7 Uhr ⁴⁾	67,0 dB(A)/m
Q022b	3 Lkw < 12,5 t, Rangieren	LQ	7 – 20 Uhr	60,6 dB(A)/m
Q022c	1 Lkw < 12,5 t, Rangieren	LQ	20 – 21 Uhr	67,0 dB(A)/m
Q023a	ein Lkw mit Kühlaggregat > 12,5 t, Rangieren (1 Vorgang in 1 h)	LQ	4 – 21 Uhr	68,0 dB(A)/m
Q023b	ein Lkw > 12,5 t, Rangieren (1 Vorgang in 1 h)	LQ	4 – 21 Uhr	68,0 dB(A)/m
Q024	Kühlaggregat (30 min)	PQ	4 – 21 Uhr	97,0 dB(A)
Belieferung Marktkauf-Getränkemarkt				
Q025a	6 Lkw < 12,5 t, Rangieren ⁵⁾	LQ	7 – 14 Uhr	66,3 dB(A)/m
Q025b	1 Lkw < 12,5 t, Rangieren ⁵⁾	LQ	6 – 7 Uhr	67,0 dB(A)/m
Entladung Marktkauf				
Q026a	Entladung im Nachtzeitraum 1 Lkw <12,5 t (ca. 30 min)	FQ	4 – 6 Uhr	95 dB(A)
Q026b	Entladung im Nachtzeitraum 1 Lkw >12,5 t (ca. 60 min)	FQ	4 – 6 Uhr	95 dB(A)
Q026c	Entladung im Tagzeitraum 1 Lkw >12,5 t (ca. 60 min)	FQ	7 – 20 Uhr	95 dB(A)
Q026d	Entladung im Tagzeitraum 3 Lkw <12,5 t (ca. je 30 min)	FQ	7 – 20 Uhr	95 dB(A)
Q026e	Entladung im Tagzeitraum Ruhezeit 1 Lkw <12,5 t (ca. je 30 min)	FQ	20 – 21 Uhr	95 dB(A)
Entladung Marktkauf-Getränkemarkt				
Q027a	Entladung im Tagzeitraum 6 Lkw <12,5 t (ca. je 30 min) ⁵⁾	FQ	7 – 14 Uhr	95 dB(A)
Q027b	Entladung im Tagzeitraum Ruhezeit 1 Lkw <12,5 t (ca. je 30 min) ⁵⁾	FQ	6 – 7 Uhr	95 dB(A)

1) ID – Identifikationscode für die Berechnungen

2) Art der Digitalisierung der Quelle: PQ – Punktquelle, LQ – Linienquelle, FQ – Flächenquelle

3) Schalleistungspegel als L_{WA} [dB(A)] oder $L_{WA'}$ [dB(A)/m]

4) es wird von einer Nachtlieferung ausgegangen - Bezug lauteste Nachtstunde (=1 h)

5) außerhalb Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

5.2.3 Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Sammelbox Marktkauf und Getränkemarkt

Die Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelbox des Marktkaufes und des Marktkauf-Getränkemarktes werden als Punktschallquelle modelliert.

Die Einkaufswagensammelbox des Marktkaufes befindet sich auf dem Parkplatz im Bereich der Zufahrt und die des Marktkauf-Getränkemarktes unmittelbar neben dessen Eingang.

Die Berechnung der Schalleistungspegel für die Einkaufswagensammelboxen erfolgt gem. Kap. 5.1.3.

Zur Berechnung der Häufigkeit wird angenommen, dass jeder Kunde von Marktkauf und vom Getränkemarkt, der mit PKW kommt, auch einen Einkaufswagen nimmt. Damit ergeben sich gemäß /1/ für den Marktkauf $n = 5\,280$ Ereignisse und für den Einkaufsmarkt $n = 1\,360$ Ereignisse (dies entspricht auch der Anzahl der resultierenden PKW-Bewegungen).

Aufgrund der angenommenen maximalen Kundenzahl von 5.280 am Tag für den Marktkauf ergeben sich 754 Ein- und Ausstapelvorgänge pro Stunde zwischen 07.00 – 21.00 Uhr und für den Marktkauf-Getränkemarkt bei max. 1.360 Kunden 194 Ein- und Ausstapelvorgänge pro Stunde. Damit errechnen sich auf die Beurteilungszeit bezogene Schalleistungspegel für die Einkaufswagen-Sammelboxen mit Einkaufswagen aus Metall von:

$L_{WA_r} = 89,3 \text{ dB(A)}$	Einkaufswagen-Sammelbox Marktkauf (Q028)
$L_{WA_r} = 83,4 \text{ dB(A)}$	Einkaufswagen-Sammelbox Marktkauf-Getränkemarkt (Q029) (außerhalb Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1)

5.2.4 Müllpressen Marktkauf

Die Geräuschemissionen der Müllpressen östlich des Marktgebäudes und das Absetzen bzw. Aufnehmen der Müllcontainer durch das Transportfahrzeug werden auf der Grundlage von durchgeführten Messungen /11/ und von Literaturangaben bestimmt.

Bei dem Betrieb der Müllpressen wurde ein Schalleistungspegel von

$L_{WA} = 84,9 \text{ dB(A)}$	Müllpresse 1 und 2 (Q030, Q031) ermittelt.
-------------------------------	--

Es wird jeweils eine Betriebsdauer von 1 h im Tagzeitraum veranschlagt. Die Höhe der Schallquelle wird mit 1,5 m über Boden veranschlagt.

Das Aufnehmen bzw. Absetzen des Containers wird auf der Grundlage von /9/ mit einem Schalleistungspegel von

$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$	Container aufnehmen / absetzen (Q032)
------------------------------	---------------------------------------

über einen Zeitraum von ca. 5 Minuten je Vorgang (2 Vorgänge am Tag) berücksichtigt. Zusätzlich wird der Fahrweg der Müllcontainer-Lkw (2 Lkw pro Tag, Hin- und Rückfahrt + Rangieren) mit einem längenbezogenen Schalleistungspegel von 63 dB(A)/m für das Fahren (Q033) und von 68 dB(A)/m für das Rangieren (Q034) angenommen. Die v.g. Vorgänge erfolgen im Tagzeitraum zwischen 7 und 20 Uhr.

5.2.5 Kühltechnik / Lüftungstechnik Marktkauf

Maßgebende Geräuschquellen der Kühl- und Lüftungstechnik sind die im Außenbereich des Gebäudes (Dach) angeordneten Zu- und Abluftöffnungen sowie die Ventilatoren des Verflüssigers der Kühlanlage. Geräuschmissionen der Lüftungskanäle und des Verdichters im Gebäudeinneren werden auf Grund der massiven Bauweise als nicht relevant eingeschätzt.

Auf dem Gebäudedach ist die Kühl- und Lüftungstechnik installiert. Ein Kälteaggregat befindet sich im westlichen Bereich. Im östlichen Bereich befinden sich die Abluft sowie ein Verflüssiger der Fa.

Güntner. Auf der Grundlage von Schallmessungen am Standort in 2007 /11/ und von Herstellerangaben der Fa. Güntner wird für die Verflüssiger jeweils ein Schallleistungspegel von /1/:

$L_{WA} = 72 \text{ dB(A)}$	Verflüssiger 1 (Q035)
$L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$	Verflüssiger 2 der Fa. Güntner (Q036)
$L_{WA} = 72,7 \text{ dB(A)}$	Luftauslass Abluft (Q037) veranschlagt.

Die v.g. Aggregate werden als in den Halbraum abstrahlende Punktschallquellen (Q035, Q037) bzw. Flächenquelle (Q036) in einer Höhe von 1,5 m über dem Dach modelliert.

Unter Berücksichtigung eines Maximalfalls wird mit folgenden Betriebszeiten gerechnet:

- Tagzeitraum: durchgängige Betriebszeit;
- Nachtzeitraum: 50 % im Maximalfall.

6 Berechnung und Bewertung der Geräuschimmissionen

6.1 Immissionsorte / Immissionsempfindlichkeit

Als maßgebende Immissionsorte zur Beurteilung der Geräuschimmissionen werden Immissionsorte mit den jeweils geringsten Abständen zu den Emissionsquellen festgelegt. Dies sind die Wohngebäude südlich des neu zu errichtenden NORMA-Marktes mit Bäcker in der Klützer Straße 46, 49, 50 und die westlich des Standortes gelegenen Kleingärten. Durch die Wahl der Immissionsorte ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der Beurteilungsmaßstäbe an diesen Immissionsorten die Beurteilungsmaßstäbe auch an allen anderen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Immissionsorte sind in Tabelle 6 zusammengestellt und ihre Lage in Anhang 1.1 gekennzeichnet. Ebenfalls sind in Tabelle 6 die Gebietseinstufung, die Anzahl der Geschosse und die Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ aufgeführt.

Tabelle 6: Immissionsorte mit Angabe der Gebietsnutzungsart und der Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Anzahl der Geschosse	Gebiets- einstufung	OW DIN 18005 [dB(A)]	
				Tag	Nacht
IO 1	Klützer Straße 46	1	WA	55	40
IO 2	Klützer Straße 49	1	WA	55	40
IO 3	Klützer Straße 50	1	WA	55	40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV ¹⁾ „Klützer Straße“ e.V.	1	Kleingarten	55	55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	1	Kleingarten	55	55

¹⁾ KGV = Kleingartenverein

6.2 Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen

Die Berechnungen erfolgen für den Betrieb an Werktagen im Tag- und Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde). Die Berechnung der Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen erfolgt nicht, da der NORMA-Markt und der Bäcker zu diesen Zeitpunkten nicht geöffnet sind.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von Einzelpunktberechnungen nach Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware CadnaA, Version 2017 MR 1 der DataKustik GmbH mit A-bewerteten Schallleistungspegeln.

Es wird eine Temperatur von 10 °C und eine relative Feuchte von 70 % angenommen. Die meteorologische Korrektur C_{met} wird nicht berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse gelten für eine Wetterlage, welche die Schallausbreitung begünstigt (Mitwindwetterlage bis 3 m/s und Temperaturinversion). Erfahrungsgemäß liegen Langzeitmittlungspegel unterhalb der berechneten Werte.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die perspektivisch zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

6.3 Beurteilungspegel NORMA-Markt mit Bäcker - Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1

Die Berechnungen erfolgen für den in Kapitel 5.1 beschriebenen Betriebsablauf mit den aufgeführten Emissionskennwerten und Einwirkzeiten der einzelnen Schallquellen. Die Einzelpunktberechnungen werden für die in Kapitel 6.1 beschriebenen Immissionsorte für den Betrieb an Werktagen im Tag- und Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) auf der Grundlage der zuvor genannten Richtlinien und Annahmen zum Betriebsablauf durchgeführt.

Die Zusammenstellung der Beurteilungspegel für das jeweils lauteste Geschoss erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 7.

Tabelle 7: Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum für den NORMA-Markt mit Bäcker

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	Orientierungswert DIN 18005 [dB(A)]
		Tag / Nacht	Tag / Nacht
IO 1	Klützer Straße 46	42 / 43	55 / 40
IO 2	Klützer Straße 49	47 / 43	55 / 40
IO 3	Klützer Straße 50	47 / 47	55 / 40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“ e.V.	54 / 54	55 / 55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	52 / 54	55 / 55

Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker werden an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel zwischen 42 und 54 dB(A) tags sowie zwischen 43 und 54 dB(A) nachts hervorgerufen.

Der gebietsabhängige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und Kleingartenanlagen wird im Tagzeitraum an den Immissionsorten unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der gebietsabhängige Orientierungswert für Kleingartenanlagen von 55 dB(A) an den Immissionsorten 4 und 5 mit 54 dB(A) um 1 dB unterschritten. An den Immissionsorten IO 1 und 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um 3 dB und am IO 3 um 7 dB überschritten.

6.4 Beurteilungspegel Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Die Berechnungen erfolgen für den in Kapitel 5.2 beschriebenen Betriebsablauf mit den aufgeführten Emissionskennwerten und Einwirkzeiten der einzelnen Schallquellen. Die Einzelpunktberechnungen werden für die in Kapitel 6.1 beschriebenen Immissionsorte für den Betrieb an Werktagen im Tag- und Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) auf der Grundlage der zuvor genannten Richtlinien und Daten zum Betriebsablauf durchgeführt.

Die Zusammenstellung der Beurteilungspegel für das jeweils lauteste Geschoss erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 8.

Tabelle 8: Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum für den Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	Orientierungswert DIN 18005 [dB(A)]
		Tag / Nacht	Tag / Nacht
IO 1	Klützer Straße 46	43 / 33	55 / 40
IO 2	Klützer Straße 49	48 / 34	55 / 40
IO 3	Klützer Straße 50	52 / 35	55 / 40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“ e.V.	46 / 31	55 / 55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	37 / 29	55 / 55

Durch den Betrieb des Marktkaufes mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 werden an den betrachteten schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel zwischen 37 und 52 dB(A) tags sowie zwischen 29 und 35 dB(A) nachts hervorgerufen.

Der gebietsabhängige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und Kleingartenanlagen wird im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum an den Immissionsorten unterschritten.

6.5 Beurteilungspegel Gesamtbelastung

Die Berechnungen erfolgen für die in den Kapiteln 5.1 und 5.2 beschriebenen Betriebsabläufe mit den aufgeführten Emissionskennwerten und Einwirkzeiten der einzelnen Schallquellen. Die Einzelpunktberechnungen werden für die in Kapitel 6.1 beschriebenen Immissionsorte für den Betrieb an Werktagen im Tag- und den Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) auf der Grundlage der zuvor genannten Richtlinien und Annahmen und Daten zu den Betriebsabläufen durchgeführt.

Die Zusammenstellung der Beurteilungspegel für das jeweils lauteste Geschoss erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 9.

Tabelle 9: Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum der Gesamtbelastung - NORMA-Markt mit Bäcker und Marktkauf mit Getränkemarkt

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	Orientierungswert DIN 18005 [dB(A)]
		Tag / Nacht	Tag / Nacht
IO 1	Klützer Straße 46	46 / 43	55 / 40
IO 2	Klützer Straße 49	51 / 43	55 / 40
IO 3	Klützer Straße 50	53 / 47	55 / 40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“ e.V.	54 / 54	55 / 55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	52 / 54	55 / 55

Beim bestimmungsgemäßen Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker werden in der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung des Marktkaufes mit Getränkemarkt Beurteilungspegel an den umge-

benden schutzbedürftigen Nutzungen zwischen 46 und 54 dB(A) tags sowie zwischen 43 und 54 dB(A) nachts hervorgerufen.

Der gebietsabhängige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und Kleingartenanlagen wird im Tagzeitraum an den Immissionsorten unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der gebietsabhängige Orientierungswert für Kleingartenanlagen von 55 dB(A) an den Immissionsort 4 und 5 mit 54 dB(A) um 1 dB unterschritten. An den Immissionsorten IO 1 und 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um 3 dB und am IO 3 um 7 dB überschritten.

Pegelbestimmend sind im Nachtzeitraum am IO 1 die Geräuschimmissionen in der Entladezone des NORMA-Marktes und an den Immissionsorten IO 2 und IO 3 die Entladung im Bereich des Bäckers.

6.6 Spitzenpegel

Mit Bezug zu den Punkten 2.8 und 6.1 der TA Lärm /6/ erfolgt eine Berücksichtigung der beim Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker potentiell auftretenden kurzzeitigen Geräuschspitzen.

Demnach dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte (in diesem Fall die Orientierungswerte) am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Spitzenpegel von bis zu 115 dB(A) können durch das Scheppern des Ladegutes bzw. Quietschen des Lkw im Bereich der Lieferzone, von bis zu 108 dB(A) durch das Druckluftgeräusch der Betriebsbremse der Lkw bzw. von 99,5 dB(A) durch das Schlagen von Türen und Kofferraumklappen auf dem Parkplatz bzw. im Bereich der Entladung hervorgerufen werden.

Die an den am dichtesten zu den Lärmquellen liegenden Immissionsorten erzielten, maximalen Spitzenschalldruckpegel sind für das jeweils lauteste Geschoss in Tabelle 10 dokumentiert.

Tabelle 10: Spitzenpegel im Tag- und Nachtzeitraum am jeweils lautesten Geschoss

Immissionsort		Spitzen- pegel- kriterium [dB(A)] Tag / Nacht	L _{pA,max} ¹⁾ [dB(A)] Tag / Nacht		
Nr.	Bezeichnung		Türenschiagen Parkplätze ²⁾	Scheppern Ladegut	Bremse Lkw
IO 1	Klützer Straße 46	85 / 60	45 / -	60 / 60	55 / 55
IO 2	Klützer Straße 49	85 / 60	55 / -	67 / 67	63 / 63
IO 3	Klützer Straße 50	85 / 60	56 / -	71 / 71	62 / 62
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	56 / -	72 / 72	65 / 65
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	54 / -	74 / 74	63 / 63

¹⁾ L_{pA,max} = Spitzenpegel; ²⁾ Es wird jeweils der am dichtesten zum Immissionsort liegende Stellplatz betrachtet.

Einzelne Geräuschspitzen unterschreiten im Tagzeitraum an allen Immissionsorten die zulässigen Werte.

Im Nachtzeitraum liegt an den IO 2 und IO 3 eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm durch das Scheppern des Ladegutes und das Bremsen des Lkw im Bereich des Bäckers vor.

7 Schallschutzmaßnahmen

Die vorangegangenen Berechnungen zeigen, dass es im Bereich der Klützer Straße im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Orientierungswertes und des Spitzenpegelkriteriums durch die Anlieferung des NORMA und des Bäckers kommt.

Diese Überschreitungen können zum einen vermieden werden, wenn die Nachtbelieferung des Bäckers und des NORMA-Marktes entfällt und diese auf den Tagzeitraum (z.B. 06.00 – 07.00 Uhr) verlegt wird.

Soll eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes erfolgen ist zum anderen im Bereich der NORMA Anlieferung auf einer Länge von acht Metern die Errichtung einer Einhausung mit nur einer Öffnung für die Zufahrt (Lage siehe Anhang 1.2) vorzusehen.

Die entsprechend aus den vor genannten Schallschutzmaßnahmen resultierenden Beurteilungspegel und Spitzenpegel sind in der Tabelle 11 und der Tabelle 12 dargestellt.

Tabelle 11: Beurteilungspegel L_r für den Tag- und Nachtzeitraum der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	Orientierungswert DIN 18005 [dB(A)]
		Tag / Nacht	Tag / Nacht
Schallschutzmaßnahme: keine Nachtanlieferung NORMA-Markt und Bäcker			
IO 1	Klützer Straße 46	46 / 35	55 / 40
IO 2	Klützer Straße 49	51 / 34	55 / 40
IO 3	Klützer Straße 50	53 / 35	55 / 40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“ e.V.	55 / 31	55 / 55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	53 / 30	55 / 55
Schallschutzmaßnahme: keine Nachtanlieferung Bäcker und Einhausung NORMA-Anlieferung			
IO 1	Klützer Straße 46	45 / 40	55 / 40
IO 2	Klützer Straße 49	51 / 39	55 / 40
IO 3	Klützer Straße 50	53 / 40	55 / 40
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“ e.V.	54 / 54	55 / 55
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“ e.V.	50 / 47	55 / 55

Tabelle 12: Spitzenpegel im Tag- und Nachtzeitraum am jeweils lautesten Geschoss unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen

Nr.	Immissionsort Bezeichnung	Spitzen- pegel- kriterium [dB(A)] Tag / Nacht	$L_{pA,max}$ ¹⁾ [dB(A)] Tag / Nacht		
			Türenschiagen Parkplätze ²⁾	Scheppern Ladegut	Bremse Lkw
Schallschutzmaßnahme: keine Nachtanlieferung NORMA-Markt und Bäcker					
IO 1	Klützer Straße 46	85 / 60	45 / -	60 / -	55 / -
IO 2	Klützer Straße 49	85 / 60	55 / -	67 / -	63 / -
IO 3	Klützer Straße 50	85 / 60	56 / -	71 / -	62 / -
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	56 / -	72 / -	65 / -
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	54 / -	74 / -	63 / -
Schallschutzmaßnahme: keine Nachtanlieferung Bäcker und Einhausung NORMA-Anlieferung					
IO 1	Klützer Straße 46	85 / 60	41 / -	54 / 53	51 / 51
IO 2	Klützer Straße 49	85 / 60	55 / -	67 / 53	63 / 42
IO 3	Klützer Straße 50	85 / 60	56 / -	71 / 51	62 / 41
IO 4	Gartenlaube Nr. 11 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	56 / -	69 / 69	65 / 65
IO 5	Gartenlaube Nr. 9 KGV „Klützer Straße“	85 / 85	54 / -	61 / 61	63 / 63

¹⁾ $L_{pA,max}$ = Spitzenpegel; ²⁾ Es wird jeweils der am dichtesten zum Immissionsort liegende Stellplatz betrachtet.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Kleingartenanlagen werden im Tag- und Nachtzeitraum bei den Schallschutzvarianten **keine Nachtanlieferung des NORMA-Marktes und des Bäckers** bzw. **keine Nachtanlieferung Bäcker und Einhausung der NORMA-Anlieferung** an den Immissionsorten eingehalten (siehe Tabelle 11).

Im Tag- und Nachtzeitraum werden durch einzelne Geräuschspitzen an allen Immissionsorten die zulässigen Werte unter Berücksichtigung der beiden Schallschutzmaßnahmen unterschritten (⇒Tabelle 12).

8 Straßenverkehr, zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen bedingt durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den Neubau eines NORMA-Markt setzt sich auch weiterhin aus den An- und Abfahrten der Kunden und der Lieferfahrzeuge zusammen. Ziel des Neubaus mit der größeren Netto-Verkaufsfläche ist die Optimierung der Präsentation der Waren auf einer größeren Grundfläche sowie die Vereinfachung von Arbeitsabläufen, Lieferregime und die Lagerung von Waren durch ein größeres Raumangebot. Eine wesentliche Erhöhung der Kundenzahlen ist nicht Planungsgrundsatz. Entsprechend erhöht sich durch die Planänderung auch nicht die Kundenparkplatzanzahl. Der bestehende An- und Abfahrtsverkehr ändert sich zukünftig nicht wesentlich. Folglich kommt es auf der westlich gelegenen Landstraße L 03 (siehe Anhang 1.1) zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass nachdem die Fahrzeuge den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 verlassen haben, eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 zuzuordnenden Verkehrsräusche auf der öffentlichen Straße sind somit nicht erforderlich.

9 Anforderungen an den Schallschutz

Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Der Schallschutz in der Nachbarschaft ist gegeben, wenn folgende Maßnahmen beachtet und realisiert werden:

- Beschränkung der Öffnungszeiten für den NORMA-Markt und den Bäcker auf 07.00 bis 21.00 Uhr.
- Beschränkung der installierten Schallleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumluftechnik auf maximal 59 dB(A) für die Zuluft, 60 dB(A) für die Abluft und 68 dB(A) für die Ventilatoren der Kühltechnik.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den Bäcker auf den Tagzeitraum.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den NORMA-Markt auf den Tagzeitraum oder die Errichtung einer Einhausung im Bereich der NORMA-Anlieferung auf einer Länge von acht Metern. Diese Einhausung muss im direkten Anschluss an den Baukörper des NORMA-Marktes erfolgen.

10 Angaben zur Qualität der Prognose

Die Genauigkeit der Berechnungsergebnisse wird durch die Genauigkeit der angenommenen Emissionskennwerte der Schallquellen (Schallleistungspegel der Schallquellen) und die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen bestimmt.

Für die Ermittlung der Emissionen der Schallquellen wurden stets konservative Annahmen getroffen, so dass die Schallemissionen eher überbewertet werden. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN 9613-2 /12/ durchgeführt. Für leichte Mitwindbedingungen wird in Tabelle 5 der DIN 9613-2 eine geschätzte Genauigkeit von ± 3 dB angegeben.

Die meteorologische Korrektur C_{met} wurde bei den Berechnungen nicht berücksichtigt. Der für die Schallausbreitungsrechnung zugrunde gelegte Betriebsfall stellt einen Maximalfall dar. Für die Berechnung wurde das detaillierte Prognoseverfahren entsprechend Punkt A.2.3 der TA Lärm auf der Basis A-bewerteter Schallpegel angewandt, wodurch zusätzliche Sicherheiten vorhanden sind.

Aufgrund der getroffenen Annahmen und der Berechnungsparameter wird eingeschätzt, dass die ermittelten Beurteilungspegel die mittlere Obergrenze der zu erwartenden Schallimmissionen darstellen.

Quellenverzeichnis

- /1/ TÜV NORD Umweltschutz - Schalltechnische Untersuchung zu den B-Plänen Nr. 30 und Nr. 34 der Stadt Grevesmühlen, TÜV-Auftrags-Nr.: 912UBS013/10 vom 05.08.2013
- /2/ Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen: <https://www.gaia-mv.de> (Abruf: August 2017)
- /3/ DIN 18005-1, Teil 1 –Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- /4/ Bbl. 1 zu DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- /5/ Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), in der aktuellen Fassung
- /6/ TA Lärm: 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des BImSchG - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).- Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang, Nr. 26 am 28.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- /7/ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- /8/ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007.
- /9/ RWTÜV Systems GmbH: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten in: Umwelt und Geologie – Lärmschutz in Hessen, Heft 3 - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie - Wiesbaden, 2005
- /10/ RWTÜV Anlagentechnik GmbH: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen (erstellt für das Hessische Landesamt für Umwelt in Wiesbaden), Essen, Mai 1995
- /11/ Akustikbüro Schröder und Lange GmbH: Schalltechnische Begutachtung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen an der Klützer Straße, Auftrags-Nr.: 2274, Rostock, 11.05.2007
- /12/ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Beuth Verlag, 1999

Formel- und Abkürzungsverzeichnis

Zeichen	Einheit	Bedeutung
Anm.		Anmerkung
h	Stunden	Zeiteinheit
FQ		Flächenquelle
IO		Immissionsort
Kfz		Kraftfahrzeug
KGV		Kleingartenverein
m	Meter	Längeneinheit
min	Minuten	Zeiteinheit
$L_{m,E}$	dB(A)	Emissionspegel
$L_{pA,max}$	dB(A)	Maximalschalldruckpegel
L_r	dB(A)	Beurteilungspegel
L_{WA}	dB(A)	Schalleistungspegel
L_{WA}'	dB(A)/m	längenbezogener Schalleistungspegel
$L_{WA,1h}$	dB(A)	zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde
$L_{WA,r}$	dB(A)	beurteilter Schalleistungspegel
L_{W0}	dB(A)	Ausgangsschalleistungspegel für z. B. eine Bewegung/h
Lkw		Lastkraftwagen
LQ		Linienquelle
OW	dB(A)	Orientierungswert der DIN 18005
PQ		Punktquelle
v.g.		vor genannt
vgl.		vergleiche

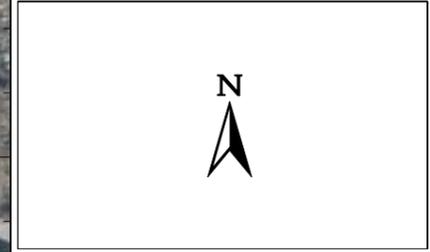


Auftraggeber:
 ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen
 Klützer Straße GmbH & Co. KG
 Riehler Straße 36
 50668 Köln

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den Neubau eines NORMA-Markt in 23936 Grevesmühlen

Lage Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 1 und Kennzeichnung der Immissionsorte

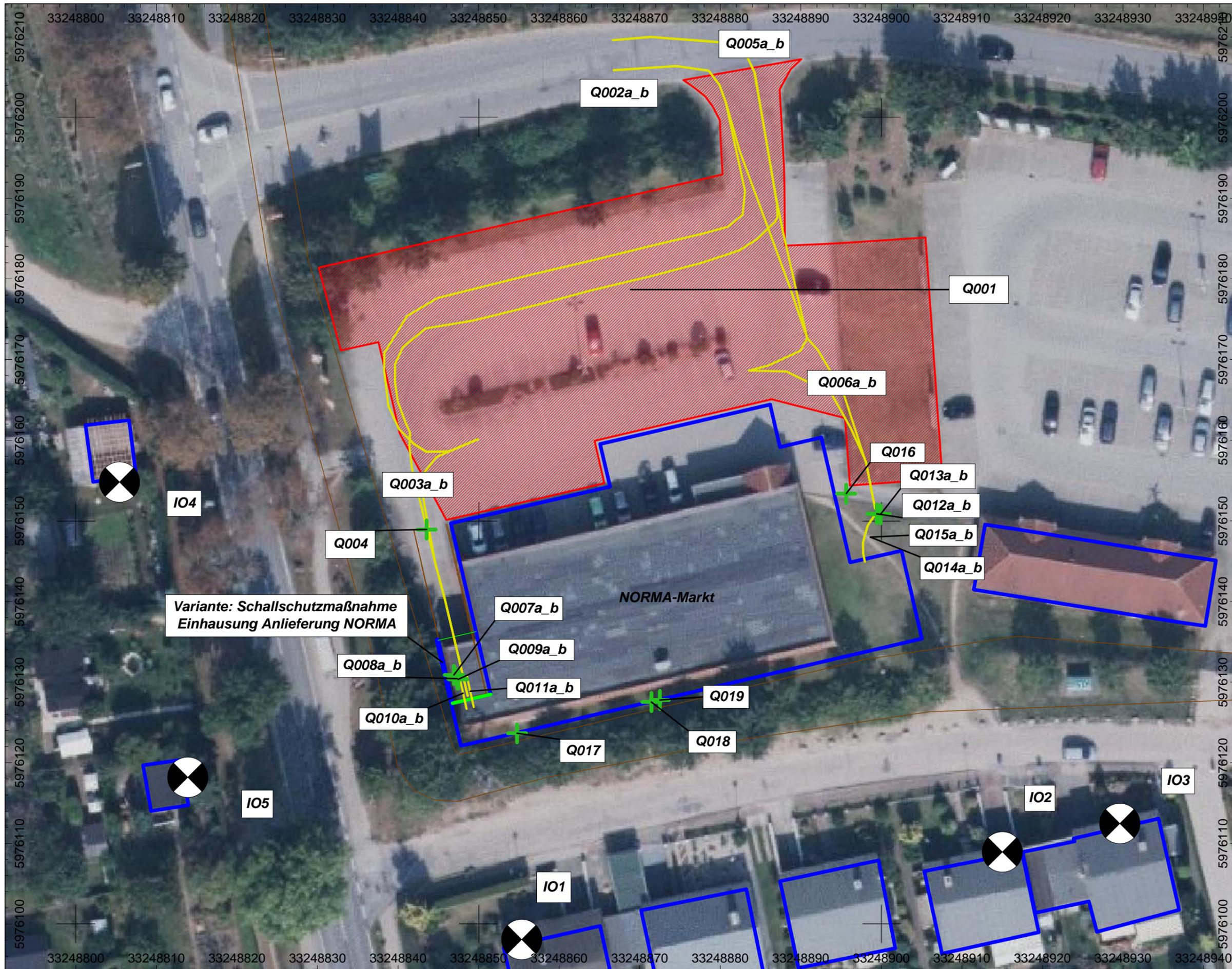
Luftbild: © GeoBasis-DE/M-V 2017
 Maßstab 1:1.100



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
 Trelleborger Straße 15
 18107 Rostock



Bearbeiter:	Rainer Kacan
Datum:	21.09.2017
Auftrags-Nr.	917SST037
	Anhang 1.1



Auftraggeber:
 ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen
 Klützer Straße GmbH & Co. KG
 Riehler Straße 36
 50668 Köln

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den Neubau eines NORMA-Markt in 23936 Grevesmühlen

Lage der Schallquellen - NORMA Markt und Bäcker im Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1

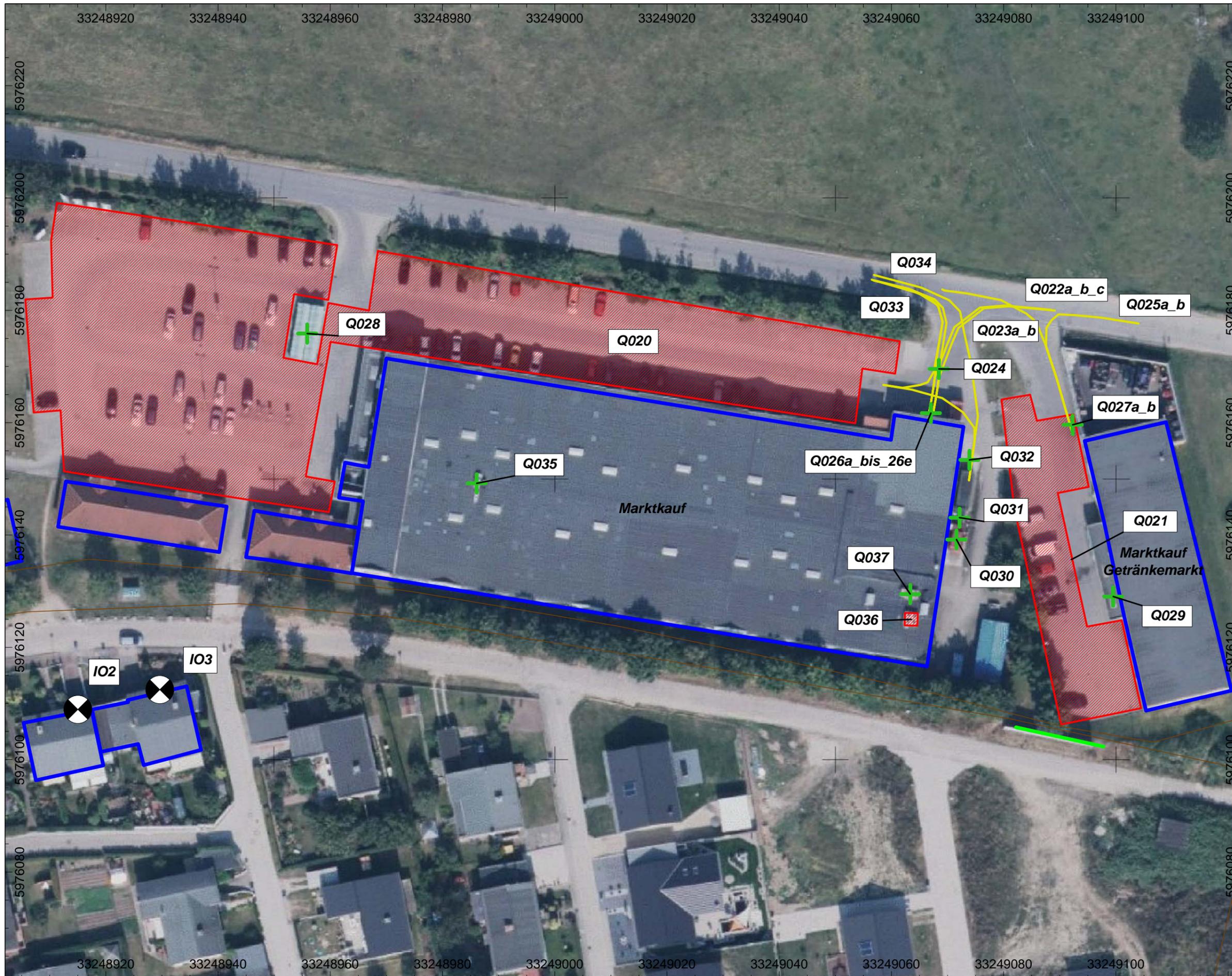
Luftbild: © GeoBasis-DE/M-V 2017
 Maßstab 1:450

	Punktquelle
	Linienquelle
	Flächenquelle
	Straße
	Haus
	Schirm
	Höhenlinie
	Immissionspunkt
	Rechengebiet

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
 Trelleborger Straße 15
 18107 Rostock



Bearbeiter:	Rainer Kacan
Datum:	21.09.2017
Auftrags-Nr.	917SST037
	Anhang 1.2



Auftraggeber:
 ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen
 Klützer Straße GmbH & Co. KG
 Riehler Straße 36
 50668 Köln

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den Neubau eines NORMA-Markt in 23936 Grevesmühlen

Lage der Schallquellen - Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1

Luftbild: © GeoBasis-DE/M-V 2017
 Maßstab 1:650

	Punktquelle
	Linienquelle
	Flächenquelle
	Straße
	Haus
	Schirm
	Höhenlinie
	Immissionspunkt
	Rechengebiet

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
 Trelleborger Straße 15
 18107 Rostock

Bearbeiter:	Rainer Kacan
Datum:	21.09.2017
Auftrags-Nr.	917SST037
	Anhang 1.3

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Anhang 2.1 - Teilpegel NORMA-Markt und Bäcker im Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1

ID	Quelle Bezeichnung	Teilpegel in dB(A) ¹⁾				
		IO 1 Tag	IO2 Tag	IO3 Tag	IO4 Tag	IO5 Tag
Q001	Parkplatz NORMA Bäcker	39,4	46,5	47,1	52,1	49,2
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	18,9	19,5	22,3	29,2	27,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	23,0	11,9	10,7	34,2	34,1
Q004	Kühlaggregat Lkw	30,7	16,4	15,0	40,5	40,8
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	10,0	15,8	18,6	17,2	15,8
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	7,8	20,3	25,4	19,2	4,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	5,8	-3,3	-5,0	16,8	17,0
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	30,8	25,5	24,1	43,0	43,2
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	31,8	26,6	25,3	44,2	44,3
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	16,6	11,0	9,9	29,6	21,9
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	6,4	0,7	-0,5	19,6	12,4
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	-4,9	5,9	13,2	-13,0	-13,0
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	12,4	24,2	30,3	4,1	4,3
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	1,0	8,6	13,3	-6,4	-6,4
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	-9,0	-1,4	3,3	-16,4	-16,4
Q016	Einkaufswagen Box Norma	19,4	28,9	32,9	13,0	12,5
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	33,6	22,7	20,7	7,9	21,6
Q018	Zuluft	21,2	16,9	14,3	-4,9	7,7
Q019	Abluft	21,9	18,2	15,5	-4,0	8,5
	Σ	42	47	47	54	52

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

ID	Quelle Bezeichnung	IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
		Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht		
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	27,9	28,6	31,3	38,2	36,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	32,0	20,9	19,8	43,2	43,2
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	22,0	27,8	30,6	29,2	27,9
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	26,8	39,3	44,4	38,3	23,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	14,8	5,7	4,0	25,9	26,0
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	37,7	32,3	31,0	49,8	50,0
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	38,7	33,4	32,1	51,0	51,2
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	20,4	14,8	13,7	33,4	25,8
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	10,2	4,6	3,4	23,4	16,2
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	7,1	18,0	25,2	-1,0	-0,9
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	24,4	36,3	42,3	16,2	16,3
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	13,0	20,6	25,3	5,6	5,6
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	3,0	10,6	15,3	-4,4	-4,4
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	31,7	20,8	18,7	6,0	19,7
Q018	Zuluft	16,3	12,0	9,4	-9,8	2,8
Q019	Abluft	17,0	13,2	10,5	-9,0	3,6
	Σ	43²⁾	43²⁾	47²⁾	54	54

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben;

²⁾ Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A)

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Anhang 2.2 - Teilpegel Marktkauf mit Getränkemarkt im Bereich bzw. angrenzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

ID	Quelle Bezeichnung	Teilpegel in dB(A) ¹⁾				
		IO 1 Tag	IO2 Tag	IO3 Tag	IO4 Tag	IO5 Tag
Q020	Parkplatz Marktkauf	42,5	47,9	51,3	45,5	35,5
Q021	Parkplatz Marktkauf Getränkemarkt	25,7	29,0	31,3	24,1	30,3
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	16,2	17,3	17,6	17,2	13,3
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	8,8	9,9	10,3	9,8	5,9
Q025a_b	Lkw Marktkauf Getränkemarkt <12,5 t	17,8	18,7	19,1	17,9	14,8
Q026a_bis e	Entladung Lkw Marktkauf	12,3	14,8	15,6	18,4	11,5
Q027a_b	Entladung Lkw Marktkauf Getränkemarkt	20,1	22,2	22,8	16,5	17,3
Q028	Einkaufswagen Box Marktkauf	33,1	36,3	41,0	34,4	25,2
Q029	Einkaufswagen Box Marktkauf Getränkemarkt	13,7	16,3	16,3	11,6	17,2
Q030	Müllpresse1	-5,0	-2,2	-1,0	-7,1	-5,7
Q031	Müllpresse2	-5,1	-2,0	-1,1	-7,1	-5,9
Q032	Container aufnehmen absetzen	2,6	5,3	6,2	0,7	0,9
Q033	Lkw Müllcontainer Fahrweg	4,0	5,1	5,6	5,5	1,1
Q034	Lkw > 12,5 t Rangieren Müllcontainer	10,0	11,3	11,8	11,5	7,3
Q035	Verflüssiger1	19,1	25,0	27,3	12,5	16,7
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	14,2	18,3	20,0	11,8	16,3
Q037	Luftauslass Abluft	12,9	17,3	20,2	9,7	14,0
	Σ	43	48	52	46	37

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Quelle		IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
ID	Bezeichnung	Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht	Nacht	Nacht
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	19,8	20,9	21,3	20,8	16,9
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	20,8	21,9	22,4	21,9	17,9
Q024	Kühlaggregat Lkw Marktkauf	31,6	33,2	33,6	29,2	28,2
Q026a_bis e	Entladung Lkw Marktkauf	17,8	20,3	21,1	23,9	17,0
Q035	Verflüssiger1	14,2	20,0	22,4	7,5	11,8
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	9,2	13,4	15,1	6,9	11,4
Q037	Luftauslass Abluft	7,9	12,3	15,3	4,8	9,1
	Σ	33	34	35	31	29

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Anhang 2.3 - Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

ID	Quelle Bezeichnung	Teilpegel in dB(A) ¹⁾				
		IO 1 Tag	IO2 Tag	IO3 Tag	IO4 Tag	IO5 Tag
Q001	Parkplatz NORMA Bäcker	39,4	46,5	47,1	52,1	49,2
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	18,9	19,5	22,3	29,2	27,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	23,0	11,9	10,7	34,2	34,1
Q004	Kühlaggregat Lkw	30,7	16,4	15,0	40,5	40,8
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	10,0	15,8	18,6	17,2	15,8
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	7,8	20,3	25,4	19,2	4,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	5,8	-3,3	-5,0	16,8	17,0
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	30,8	25,5	24,1	43,0	43,2
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	31,8	26,6	25,3	44,2	44,3
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	16,6	11,0	9,9	29,6	21,9
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	6,4	0,7	-0,5	19,6	12,4
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	-4,9	5,9	13,2	-13,0	-13,0
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	12,4	24,2	30,3	4,1	4,3
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	1,0	8,6	13,3	-6,4	-6,4
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	-9,0	-1,4	3,3	-16,4	-16,4
Q016	Einkaufswagen Box Norma	19,4	28,9	32,9	13,0	12,5
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	33,6	22,7	20,7	7,9	21,6
Q018	Zuluft	21,2	16,9	14,3	-4,9	7,7
Q019	Abluft	21,9	18,2	15,5	-4,0	8,5
Q020	Parkplatz Marktkauf	42,5	47,9	51,3	45,5	35,5
Q021	Parkplatz Marktkauf Getränkemarkt	25,7	29,0	31,3	24,1	30,3

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

ID	Quelle Bezeichnung	IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
		Tag	Tag	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Tag		
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	16,2	17,3	17,6	17,2	13,3
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	8,8	9,9	10,3	9,8	5,9
Q025a_b	7 Lkw Marktkauf Getränkemarkt <12,5 t	17,8	18,7	19,1	17,9	14,8
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	12,3	14,8	15,6	18,4	11,5
Q027a_b	Entladung Lkw Marktkauf Getränkemarkt	20,1	22,2	22,8	16,5	17,3
Q028	Einkaufswagen Box Marktkauf	33,1	36,3	41,0	34,4	25,2
Q029	Einkaufswagen Box Marktkauf Getränkemarkt	13,7	16,3	16,3	11,6	17,2
Q030	Müllpresse1	-5,0	-2,2	-1,0	-7,1	-5,7
Q031	Müllpresse2	-5,1	-2,0	-1,1	-7,1	-5,9
Q032	Container aufnehmen absetzen	2,6	5,3	6,2	0,7	0,9
Q033	Lkw Müllcontainer Fahrweg	4,0	5,1	5,6	5,5	1,1
Q034	Lkw > 12,5 t Rangieren Müllcontainer	10,0	11,3	11,8	11,5	7,3
Q035	Verflüssiger1	19,1	25,0	27,3	12,5	16,7
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	14,2	18,3	20,0	11,8	16,3
Q037	Luftauslass Abluft	12,9	17,3	20,2	9,7	14,0
	Σ	46	51	53	54	52

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Quelle		IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
ID	Bezeichnung	Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht	Nacht	Nacht
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	27,9	28,6	31,3	38,2	36,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	32,0	20,9	19,8	43,2	43,2
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	22,0	27,8	30,6	29,2	27,9
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	26,8	39,3	44,4	38,3	23,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	14,8	5,7	4,0	25,9	26,0
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	37,7	32,3	31,0	49,8	50,0
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	38,7	33,4	32,1	51,0	51,2
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	20,4	14,8	13,7	33,4	25,8
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	10,2	4,6	3,4	23,4	16,2
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	7,1	18,0	25,2	-1,0	-0,9
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	24,4	36,3	42,3	16,2	16,3
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	13,0	20,6	25,3	5,6	5,6
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	3,0	10,6	15,3	-4,4	-4,4
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	31,7	20,8	18,7	6,0	19,7
Q018	Zuluft	16,3	12,0	9,4	-9,8	2,8
Q019	Abluft	17,0	13,2	10,5	-9,0	3,6
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	19,8	20,9	21,3	20,8	16,9
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	20,8	21,9	22,4	21,9	17,9
Q024	Kühlaggregat Lkw Marktkauf	31,6	33,2	33,6	29,2	28,2
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	17,8	20,3	21,1	23,9	17,0
Q035	Verflüssiger1	14,2	20,0	22,4	7,5	11,8

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Quelle		IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
ID	Bezeichnung	Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht	Nacht	Nacht
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	9,2	13,4	15,1	6,9	11,4
Q037	Luftauslass Abluft	7,9	12,3	15,3	4,8	9,1
	Σ	43²⁾	43²⁾	47²⁾	54	54

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben; ²⁾ Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A)

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Anhang 2.4 - Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen - keine Nachtanlieferung NORMA-Markt und Bäcker

ID	Quelle Bezeichnung	Teilpegel in dB(A) ¹⁾				
		IO 1 Tag	IO2 Tag	IO3 Tag	IO4 Tag	IO5 Tag
Q001	Parkplatz NORMA Bäcker	39,4	46,5	47,1	52,1	49,2
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	23,7	24,3	27,0	33,9	32,4
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	27,7	16,6	15,5	38,9	38,9
Q004	Kühlaggregat Lkw	30,7	16,4	15,0	40,5	40,8
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	16,9	22,7	25,6	24,1	22,8
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	14,8	27,2	32,3	26,2	11,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	10,5	1,4	-0,3	21,6	21,7
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	34,2	28,9	27,5	46,4	46,6
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	35,2	30,0	28,7	47,6	47,8
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	18,6	13,0	12,0	31,6	24,0
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	8,4	2,8	1,6	21,6	14,4
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	2,0	12,9	20,2	-6,1	-6,0
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	19,4	31,2	37,2	11,1	11,2
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	8,0	15,6	20,3	0,6	0,5
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	-2,0	5,6	10,3	-9,4	-9,5
Q016	Einkaufswagen Box Norma	19,4	28,9	32,9	13,0	12,5
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	33,6	22,7	20,7	7,9	21,6
Q018	Zuluft	21,2	16,9	14,3	-4,9	7,7
Q019	Abluft	21,9	18,2	15,5	-4,0	8,5
Q020	Parkplatz Marktkauf	42,5	47,9	51,3	45,5	35,5

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

ID	Quelle Bezeichnung	IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
		Tag	Tag	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Tag		
Q021	Parkplatz Marktkauf Getränkemarkt	25,7	29,0	31,3	24,1	30,3
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	16,2	17,3	17,6	17,2	13,3
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	8,8	9,9	10,3	9,8	5,9
Q025a_b	7 Lkw Marktkauf Getränkemarkt < 12,5 t	17,8	18,7	19,1	17,9	14,8
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	12,3	14,8	15,6	18,4	11,5
Q027a_b	Entladung Lkw Marktkauf Getränkemarkt	20,1	22,2	22,8	16,5	17,3
Q028	Einkaufswagen Box Marktkauf	33,1	36,3	41,0	34,4	25,2
Q029	Einkaufswagen Box Marktkauf Getränkemarkt	13,7	16,3	16,3	11,6	17,2
Q030	Müllpresse1	-5,0	-2,2	-1,0	-7,1	-5,7
Q031	Müllpresse2	-5,1	-2,0	-1,1	-7,1	-5,9
Q032	Container aufnehmen absetzen	2,6	5,3	6,2	0,7	0,9
Q033	Lkw Müllcontainer Fahrweg	4,0	5,1	5,6	5,5	1,1
Q034	Lkw > 12,5 t Rangieren Müllcontainer	10,0	11,3	11,8	11,5	7,3
Q035	Verflüssiger1	19,1	25,0	27,3	12,5	16,7
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	14,2	18,3	20,0	11,8	16,3
Q037	Luftauslass Abluft	12,9	17,3	20,2	9,7	14,0
	Σ	46	51	53	55	53

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

ID	Quelle Bezeichnung	IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
		Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht	Nacht	Nacht
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	31,7	20,8	18,7	6,0	19,7
Q018	Zuluft	16,3	12,0	9,4	-9,8	2,8
Q019	Abluft	17,0	13,2	10,5	-9,0	3,6
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	19,8	20,9	21,3	20,8	16,9
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	20,8	21,9	22,4	21,9	17,9
Q024	Kühlaggregat Lkw Marktkauf	31,6	33,2	33,6	29,2	28,2
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	17,8	20,3	21,1	23,9	17,0
Q035	Verflüssiger1	14,2	20,0	22,4	7,5	11,8
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	9,2	13,4	15,1	6,9	11,4
Q037	Luftauslass Abluft	7,9	12,3	15,3	4,8	9,1
	Σ	35	34	35	31	30

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Anhang 2.5 - Teilpegel Gesamtbelastung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen - keine Nachtanlieferung Bäcker und Einhausung NORMA-Anlieferung

ID	Quelle Bezeichnung	Teilpegel in dB(A) ¹⁾				
		IO 1 Tag	IO2 Tag	IO3 Tag	IO4 Tag	IO5 Tag
Q001	Parkplatz NORMA Bäcker	39,0	46,5	47,1	52,1	49,2
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	17,6	19,5	22,3	29,2	27,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	18,8	12,3	11,2	34,0	32,2
Q004	Kühlaggregat Lkw	27,5	16,4	15,0	40,5	40,8
Q005a_b	Lkw < 12 t Anlieferung Bäcker	16,9	22,7	25,6	24,1	22,8
Q006a_b	Lkw < 12 t Rangieren Bäcker	14,8	27,2	32,3	26,2	11,4
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	-1,9	-0,6	-2,3	13,6	5,4
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	27,4	26,4	27,0	42,8	34,5
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	28,6	27,5	25,9	44,0	35,7
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	11,1	7,6	6,7	24,3	17,8
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	1,1	-2,0	-3,1	12,5	7,7
Q012a_b	Ladebordwand öffnen schließen Bäcker	2,0	12,9	20,2	-6,1	-6,0
Q013a_b	Rollcontainer über Ladebordwand Bäcker	19,4	31,2	37,2	11,1	11,2
Q014a_b	Rollcontainer Bäcker rollen leer	8,0	15,6	20,3	0,6	0,5
Q015a_b	Rollcontainer Bäcker rollen voll	-2,0	5,6	10,3	-9,4	-9,5
Q016	Einkaufswagen Box Norma	19,4	28,9	32,9	13,0	12,5
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	33,6	22,7	20,7	7,7	21,6
Q018	Zuluft	21,2	16,9	14,3	-4,9	7,7
Q019	Abluft	21,9	18,2	15,5	-4,0	8,5
Q020	Parkplatz Marktkauf	42,5	47,9	51,3	45,5	35,5

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

ID	Quelle Bezeichnung	IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
		Tag	Tag	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Tag		
Q021	Parkplatz Marktkauf Getränkemarkt	25,7	29,0	31,3	24,1	30,3
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	16,2	17,3	17,6	17,2	13,6
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	8,8	9,9	10,3	9,8	6,1
Q025a_b	7 Lkw Marktkauf Getränkemarkt < 12,5 t	17,8	18,7	19,1	17,9	15,2
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	12,3	14,8	15,6	18,4	11,5
Q027a_b	Entladung Lkw Marktkauf Getränkemarkt	20,1	22,2	22,8	16,5	17,4
Q028	Einkaufswagen Box Marktkauf	33,1	36,3	41,0	34,4	25,2
Q029	Einkaufswagen Box Marktkauf Getränkemarkt	13,7	16,3	16,3	11,6	17,2
Q030	Müllpresse1	-5,0	-2,2	-1,0	-7,1	-5,7
Q031	Müllpresse2	-5,1	-2,0	-1,1	-7,1	-5,9
Q032	Container aufnehmen absetzen	2,6	5,3	6,2	0,7	0,9
Q033	Lkw Müllcontainer Fahrweg	4,0	5,1	5,6	5,5	1,2
Q034	Lkw > 12,5 t Rangieren Müllcontainer	10,0	11,3	11,8	11,5	7,3
Q035	Verflüssiger1	19,1	25,0	27,3	12,5	16,8
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	14,2	18,3	20,0	11,8	16,3
Q037	Luftauslass Abluft	12,9	17,3	20,2	9,7	14,0
	Σ	45	51	53	54	50

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben

Anhang 2 - Ergebnisse der Einzelpunktberechnung

Quelle		IO 1	IO2	IO3	IO4	IO5
ID	Bezeichnung	Nacht	Nacht	Teilpegel in dB(A) ¹⁾ Nacht	Nacht	Nacht
Q002a_b	Lkw > 12 t Anlieferung NORMA	26,7	28,6	31,3	38,2	36,7
Q003a_b	Lkw > 12 t Rangieren NORMA	27,8	21,4	20,2	43,0	41,2
Q007a_b	Ladebordwand öffnen schließen	7,2	8,5	6,8	22,7	14,5
Q008a_b	Hubwagen über Ladebordwand voll	34,2	33,2	33,9	49,6	41,4
Q009a_b	Hubwagen über Ladebordwand leer	35,4	34,4	32,7	50,8	42,6
Q010a_b	Hubwagen NORMA Rollen leer	14,9	11,5	10,5	28,1	21,7
Q011a_b	Hubwagen NORMA Rollen voll	4,9	1,8	0,7	16,4	11,5
Q017	Kühltechnik Ventilatoren	31,7	20,8	18,7	5,7	19,7
Q018	Zuluft	16,3	12,0	9,4	-9,8	2,8
Q019	Abluft	17,0	13,2	10,5	-9,0	3,6
Q022a_b_c	Lkw < 12,5 t Rangieren Marktkauf	19,8	20,9	21,3	20,8	17,2
Q023a_b	Lkw > 12,5 t Rangieren Marktkauf Kühlware	20,8	21,9	22,4	21,9	18,2
Q024	Kühlaggregat Lkw Marktkauf	31,6	33,2	33,6	29,2	28,7
Q026a bis e	Entladung Lkw Marktkauf	17,8	20,3	21,1	23,9	17,1
Q035	Verflüssiger1	14,2	20,0	22,4	7,5	11,9
Q036	Verflüssiger2 Lüfter Marktkauf	9,2	13,4	15,1	6,9	11,4
Q037	Luftauslass Abluft	7,9	12,3	15,3	4,8	9,1
	Σ	40	39	40	54	47

¹⁾ höchster Teilpegel am Immissionsort jeweils hervorgehoben



Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße

Auftraggeber: ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen
Klützer Straße GmbH & Co. KG, Köln

Projektleitung: Raimund Ellrott, Dipl.-Geogr.
Irina Piatkowski, M.E.S.

Hamburg, am 18.08.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30997778-0
Telefax: 040 / 30997778-9
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grevesmühlen	6
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
4.1 Definitionen	8
4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern	9
4.3 Daten zum Vorhaben	10
II. Konzentrationsgebot	12
1. Makrostandort Grevesmühlen	12
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	14
III. Integrationsgebot	15
1. Mikrostandort	15
2. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3. Umsatzprognose für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter	27
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	28
V. Auswirkungen des Vorhabens	30
1. Wettbewerbssituation in Grevesmühlen	30
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	33
2.1 Methodik	33
2.2 Umsatzumverteilungen	33
2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	34
VI. Zusammenfassung	38
Verzeichnisse	40

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Fa. NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG plant die Verkaufsflächenerweiterung eines seit 1991 bestehenden Norma Marktes am Standort Grevesmühlen. Es wird beabsichtigt, den in der Klützer Straße ansässigen Markt (aktuell rd. 660 m² VK) abzureißen und an der Stelle einen Neubau mit rd. 1.060 m² VK (davon rd. 1.000 m² Markt und rd. 60 m² Bäckerei mit Café) zu errichten, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 400 m² ergibt. Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² wird formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten.

Ziel bei der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt etabliert werden kann¹. Eine Sortimentsveränderung oder -erweiterung im Vergleich zu der Bestandsfiliale ist hingegen nicht vorgesehen.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1, so dass die Anpassung des B-Plans erforderlich ist. Die Bewertung möglicher Auswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO. Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Grevesmühlen (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Prüfung des Vorhabens vor dem Hintergrund der landesplanerischen Zielsetzungen gemäß LEP 2016.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Juni 2017 zweitägige intensive Begehungen des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

¹ Auch im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013 wird dem Markt eine zu geringe Verkaufsflächendimensionierung attestiert (vgl. S. 40)

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ²

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grevesmühlen

Die Leitlinien der Einzelhandelsentwicklungen in Grevesmühlen werden durch das Einzelhandelskonzept 2013 festgehalten. Darin werden folgende Einzelhandelsstandorte festgelegt:

- /// ZVB Innenstadt als Hauptzentrum
- /// ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky / KiK,
- /// Nahversorgungslagen (Lidl, Netto Nord)
- /// Verbundstandort Klützer Straße (Norma, Marktkauf)
- /// Gewerbegebiet Ost (Penny, Getränke Land)

Hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung wurden qualitative Objektschwächen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung einiger Anbieter festgehalten⁴: mittlerweile sind die zeitgemäßen / modernen Ladeneinheiten den Betrieben Lidl, Netto Nord, Aldi, Marktkauf und Marktkauf zu attestieren, während der seit über zwei Jahrzehnten in Grevesmühlen ansässige Norma-Markt noch in einem in die Jahre gekommenen Format agiert und sich zeitgemäßen Kundenansprüchen entsprechend modernisieren will. Des Weiteren wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt:

„In Grevesmühlen bereits am Markt befindliche Betriebe sollen sich unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiterentwickeln und an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können“ (vgl. S. 81)

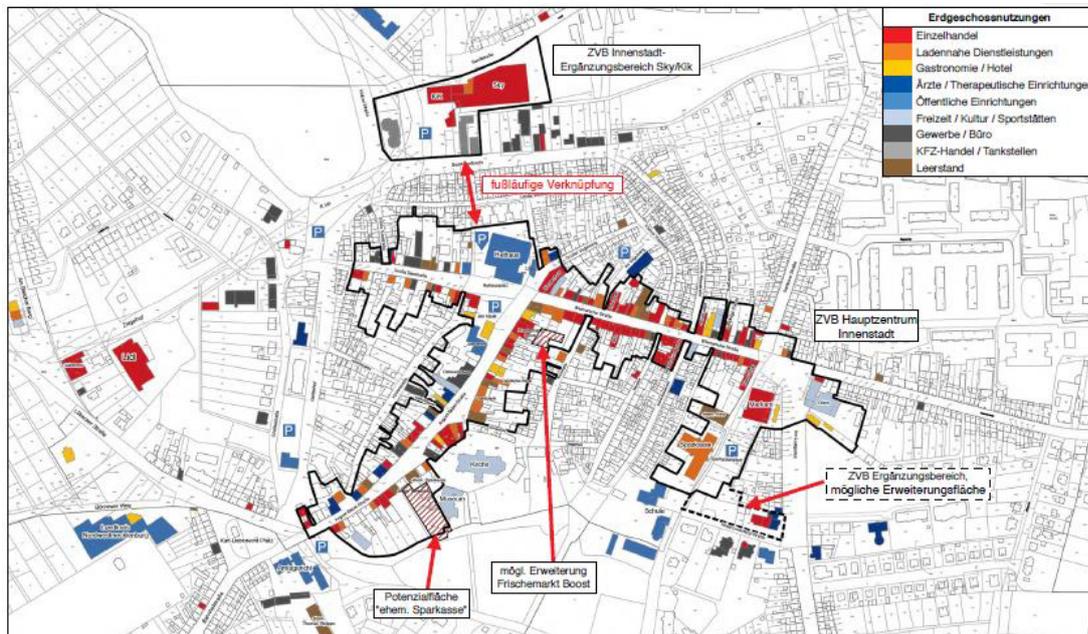
„Nahversorgungsrelevante Sortimente: ... Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen nur soweit entwickelt werden, dass sie die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die wohnortnahe Nahversorgung, insbesondere die Standorte Lübecker Straße (derzeit Lidl) und Wismarsche Straße / Am Wasserturm (derzeit Netto) nicht gefährden“ (vgl. S. 82).

Zudem werden aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität weitere Neuansiedlungen als nicht tragfähig angesehen. Randständige Standorte wie Norma genießen einen Bestandsschutz und

⁴ Einzelhandelskonzept Stadt Grevesmühlen, S. 81

sollen an die modernen Standortanforderungen angepasst werden, wobei die Erweiterungen von über 20 % gutachterlich geprüft werden sollen (vgl. S. 85).

Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche Grevesmühlen

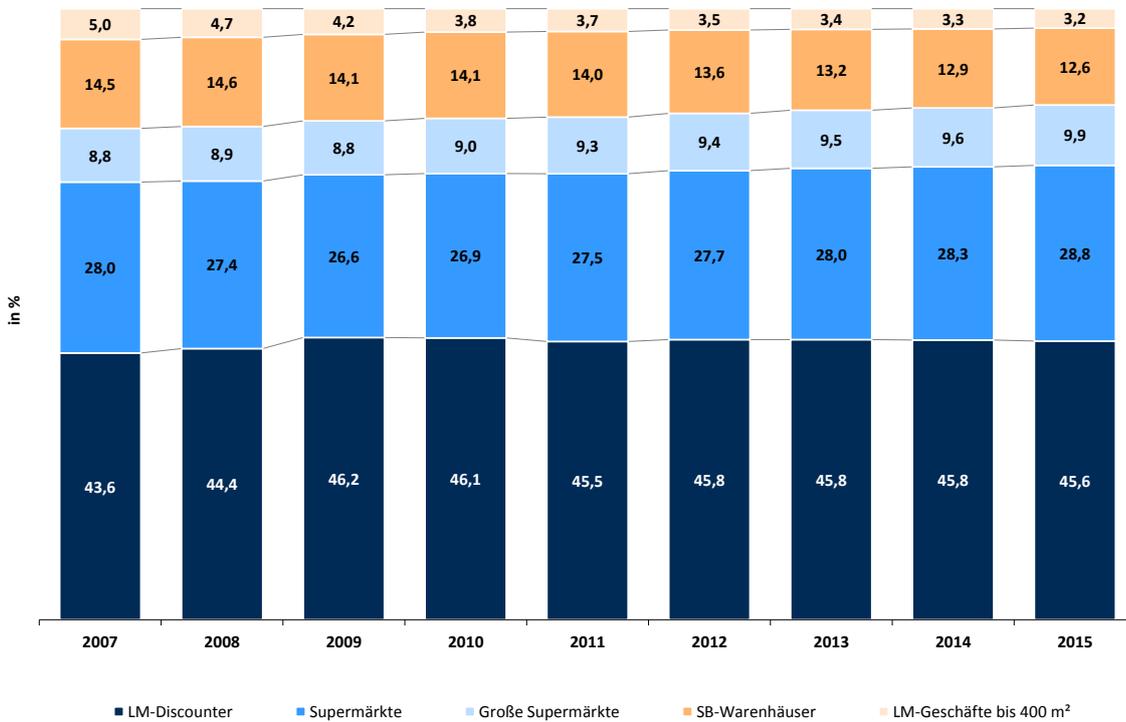


Quelle: Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013, S. 29

4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel
2007 - 2015**


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

4.1 Definitionen

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁵

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁶ anbietet.

⁵ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁶ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁷ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von etwa 770 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁸ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁹

⁷ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁸ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁹ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m ² VK)		Supermarkt (Ø 975 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	75	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	25	9.290	37
Insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2016.

Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Bei Lebensmitteldiscountern liegt der Umsatzschwerpunkt eindeutig im periodischen Bedarfsbereich (über 90 %), während der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment bei einem durchschnittlichen Lebensmitteldiscounter nur bei 7,6 % liegt.¹⁰

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“ zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

4.3 Daten zum Vorhaben

Für den hier untersuchungsrelevanten Betreiber Norma ist grundsätzlich davon auszugehen, dass er ein Sortiment führt, welches etwa 1.200 Artikel umfasst. Mit Bezug auf andere Betreiber von Lebensmittelmärkten, insbesondere gegenüber den Supermärkten (z. B. Rewe oder Edeka, jeweils rd. 11.600 Artikel) aber auch gegenüber anderen Lebensmitteldiscountern (z. B. Aldi, Lidl, Penny mit jeweils durchschnittlich rd. 2.100 Artikel, Netto mit rd. 3.500 Artikel als Soft-Discounter), wird ein weniger tiefes Sortiment, mit z. T. deutlich weniger Artikeln angeboten. Hinsichtlich der Angebotsbreite werden aber alle Artikel des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) im Sinne einer Ergänzung von Betreibern oder Betriebstypen mit breiterem und tieferem Sortiment, geführt. Gemäß EHI handelsdaten 2016 erzielt ein durchschnittlicher Norma-Markt einen durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 2,5 Mio. € bei einer Filialgröße von rd. 680 m² VK.

¹⁰ Quelle: EHI handelsdaten 2016.

In Grevesmühlen ist eine Filiale mit rd. 1.060 m² VK (inkl. Bäckerei) geplant. Die größere Verkaufsfläche begründet sich nicht durch ein ausgeweitetes Warensortiment sondern durch breitere Gänge, niedrigere Regale und logistische Belange, um eine moderne kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen. Weiterhin resultiert die größere Verkaufsfläche aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

Abbildung 3: Lageplan Norma (ca. 1.000 m² VK zzgl. Bäckerei)



Quelle: Daten des Auftraggebers

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Grevesmühlen

Die Kreisstadt **Grevesmühlen** liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und weist derzeit ca. 10.500 Einwohner auf¹¹. Gemäß RROP Westmecklenburg (2011) soll das Mittelzentrum Grevesmühlen als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und als regionalbedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich von Grevesmühlen umfasst demnach Schönberg, Lüdersdorf, Dassow, Klütz und Rehna mit den jeweiligen Nahbereichen.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Grevesmühlen verlief seit dem neuen Zensus leicht rückläufig: Die Einwohnerzahl ist seit 2012 um 125 Personen bzw. ca. 1,2 % zurückgegangen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Grevesmühlen unterhalb des Trends des Landkreises (+ 0,3 %).

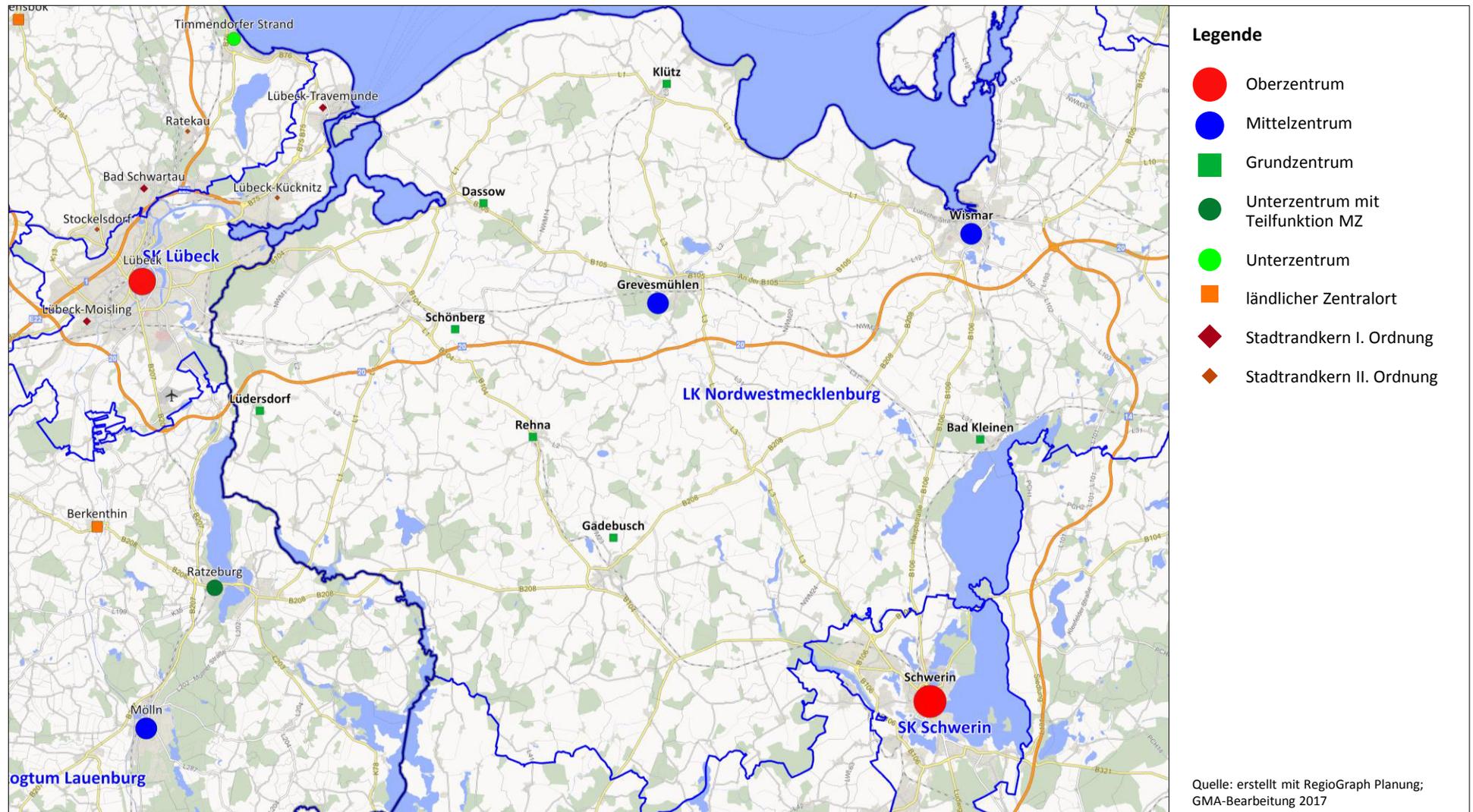
Die Stadt Grevesmühlen ist **siedlungsstrukturell in Kernstadt und 13 Ortsteile** gegliedert. Den bevölkerungsreichsten Teil der Stadt stellt die Kernstadt Grevesmühlen mit knapp 9.080 Einwohner dar, gefolgt von den Ortsteilen Neu Degtow (ca. 530 EW) und Wotenitz (ca. 390 EW)¹². Die Siedlungsstruktur innerhalb der Kernstadt wird in sieben Siedlungsbereiche (vgl. Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013) gegliedert: Altstadt, AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstadt, Lübsche-Tor-Vorstadt, Klützer Straße (Mikrostandort), Wismarsche-Tor-Vorstadt, Oststadt und Südstadt.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Grevesmühlen ist durch die Lage an der Autobahn A 20 und Bundesstraßen 105 (Verbindung Lübeck – Wismar), als sehr gut zu bewerten. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Hamburg. Innerhalb des öffentlichen Personennahverkehrs liegt die Stadt an der Strecke Lübeck – Bad Kleinen und wird im Stundentakt von Regional-Expresszügen angefahren. Ergänzend verkehren 11 lokale und regionale Buslinien und der Anrufbus Grevesmühlen im Stadtgebiet und zwischen den Ortteilen.

¹¹ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenstand 31.12.2015.

¹² Quelle: Stadt Grevesmühlen, Einwohnermeldeamt, Stand 04.08.2018.

Karte 1: Lage von Grevesmühlen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Für den **Einzelhandelsstandort Grevesmühlen** können sechs differente räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte in drei unterschiedlichen Standortkategorien festgestellt werden:

- /// **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt:** Die Haupteinkaufslage im Ortskern von Grevesmühlen erstreckt sich T-förmig entlang der August-Bebel-Straße / Große Seestraße / Wismarsche Straße. Die wesentlichen Frequenzbringer und Magnetbetriebe stellen ein Frischemarkt und Rossmann dar, die im Bereich des Marktes ansässig sind. Ergänzt wird das Nutzungsprofil durch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen.
- /// **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Ergänzungsbereich** mit Sky / KiK rd. 200 m nördlich des Hauptzentrums
- /// **Verbundstandort Klützer Straße** (Marktkauf / Norma)
- /// **Verbundstandort Am Bahnhof** (Markant / Aldi)
- /// **Gewerbegebiet Ost** (Penny / Getränkeland)

Zudem sind in Grevesmühlen zwei solitäre Nahversorgungsstandorte im westlichen und östlichen Stadtgebiet anzuführen (Lidl, Netto Nord).

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist zu bewerten, ob der Standort Klützer Straße den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entspricht.

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 1)

Grevesmühlen ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort

Der **Standort** des zur Erweiterung vorgesehenen Norma-Marktes befindet sich im Siedlungsgebiet Klützer Straße im nördlichen Stadtgebiet. Das **direkte Umfeld** des Norma-Marktes ist folgendermaßen geprägt:

Norma liegt „siedlungsstrukturell und städtebaulich randständig“¹³ im nördlichen Stadtgebiet neben dem Marktkauf-Center. Hinsichtlich der Verbundlage mit Marktkauf ist anzuführen, dass Norma einen eigenständigen Betrieb darstellt und die Synergieeffekte mit Marktkauf nach Auffassung der Gutachter nicht sonderlich ausgeprägt sind. Dies ist v. a. auf die bauliche Konzeption sowie Anordnung der beiden Grundstücke zurückzuführen: So verfügt Norma über eine eigene Parkplatzauffahrt, zudem sind die beiden Parkplätze durch einen breiten Grünstreifen voneinander getrennt, so dass kein baulicher Verbund / Übergang der beiden Parkplätze ineinander festzustellen ist. Auch im Einzelhandelskonzept wird der Unterschied zwischen dem Einkaufsverhalten der Norma- und Marktkauf-Kunden deutlich: So konnten beispielweise nennenswerte Verbundkäufe zwischen der Innenstadt und dem Marktkauf nachgewiesen werden, während die Verbundeffekte zwischen Norma und der Innenstadt auf lediglich 2 % beziffert wurden¹⁴. Insofern kann bei Norma und Marktkauf keine Funktionseinheit festgestellt werden.

Weitere Nutzungen auf dem benachbarten Marktkauf-Grundstück sind ein Getränkemarkt (im rückwärtigen Bereich), ein Reisebüro, ein Zoofachmarkt und eine Spielothek. In nördlicher Richtung schließen Freiflächen an, westlich jenseits der Klützer Straße sind Kleingärten vorzufinden. Östlich des Marktkaufcenters sind gewerbliche Nutzungen ansässig. U. a. ist hier Schweim Getränkeabholmarkt lokalisiert, welcher sich auf die Belieferung der Gewerbekunden – v. a. aus dem Gastronomiebereich – spezialisiert und von daher keinen Einzelhandelsbetrieb darstellt. In Richtung Süden / Südosten schließen Wohngebiete an (hauptsächlich Einfamilien-, Reihenhäuser, aber auch Wohnblöcke), die kurzfristig ausgeweitet werden sollen.

¹³ Lagedefinition gemäß Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013, S. 19.

¹⁴ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Grevesmühlen, 2013, S. 57.

Im weiteren südlichen Umfeld sind das Hotel am See (rd. 500 m südlich) und das DKR Krankenhaus ansässig. Die Distanz zum weiter südlich anschließenden ZVB-Ergänzungsbereich Sky / KiK beträgt rd. 700 m. Der Ortsteil Santow liegt rd. 1 km nördlich.

Zusammenfassend betrachtet ist der Norma-Markt zwar randständig situiert, besitzt aber gleichzeitig eine hohe Nahversorgungsbedeutung für das Stadtgebiet Klützer Straße und insbesondere für die im direkten Standortumfeld wohnende Bevölkerung, aber auch für den naheliegenden Ortsteil Santow.

Für den Norma-Markt ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevesmühlen bei einer Entfernung von 700 m gegeben. In diesem Radius wohnen derzeit über 340 Einwohner. Weitere rd. 170 Einwohner sollen im Rahmen der Entstehung der neuen Wohngebiete (B-Pläne 30: neu entstandene Einfamilien- und Doppelhäuser mit etwa 40 EW bis Ende 2017, 34.1: Baugrundstücke bezugsfertig bereits im Sommer 2017 und 34.2, Erschließung in 2018) hinzukommen, so dass in naher Zukunft ca. 510 Menschen im 700 m-Radius um den Vorhabenstandort wohnen werden. Aus diesen Wohngebieten besteht eine gute fußläufige Verbindung an den Norma-Markt durch straßenbegleitende Gehwege. Zudem besitzt Norma eine hohe Nahversorgungsbedeutung für den Ortsteil Santow (rd. 90 EW), auch wenn die Entfernung zum Ortsteil rd. 1 km beträgt.

Im Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004 hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion fest, dass „**die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben**“ kann. Gemäß dem o. g. Bericht ist die Fußläufigkeit alleine gerade bei Gebieten, in denen die Einwohnerdichte zwischen 2.500 und 1.250 Einwohnern / km² liegt (Grevesmühlen Kernstadt: ca. 2.000 Einwohner / km²), nicht geeignet, um eine Nahversorgungsfunktion nachzuweisen, da die Bevölkerungsdichte und die Siedlungsstruktur in vielen Fällen ein Einhalten dieser Klausel unmöglich machen¹⁵. Dementsprechend wird auch in dem genannten Bericht der Arbeitsgruppe für dünner besiedelte Bereiche ein wesentlich größerer **Nahbereich** von 1.500 m definiert, der zur Bewertung der Nahversorgungsfunktion in einem Ort mit einer Einwohnerdichte wie Grevesmühlen Kernstadt losgelöst von Fußläufigkeit herangezogen werden soll.

Obwohl der Bericht der Arbeitsgruppe als solches nicht bindend ist, wurden die Erkenntnisse daraus mehrfach in bindenden Schriftsätzen angewendet (z. B. das o. g. Gerichtsurteil, das Einzelhandelserlass NRW etc.). Insofern hält auch die GMA die Berücksichtigung der angeführten Bewertungskriterien zum Nachweis einer Nahversorgungsfunktion als sinnvoll. So liegen im 1,5 km-Radius um den Norma-Standort die Grevesmühlener Siedlungsbereiche Klützer Straße, Lübsche-

¹⁵ Vgl. S. 15 – 16, Kapitel 3.4. Nahversorgungsfunktion

Tor-Vorstadt, Altstadt, Wismarsche-Tor-Vorstadt, AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstad, westliche Teile der Oststadt¹⁶ sowie Ortsteile Santow und Grenzhausen mit zusammen rd. 6.200 Einwohner und damit knapp 60 % der Gesamtbevölkerung von Grevesmühlen.

Unter Berücksichtigung der zuvor bereits geschilderten Siedlungsstruktur kann die **Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als gut betrachtet werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der Klützer Straße (L 03) gut mit dem Pkw erreichbar.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die gute **ÖPNV-Anbindung**. So befindet sich unmittelbar nordwestlich des Standortes die Bushaltestelle „Klützer Straße“, Halteplatz von zwei Buslinien. Somit ist auch eine im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

Foto 1: Blick auf Norma und Wohngebiet im rückwärtigen Bereich



Foto 2: Blick auf Marktkauf



Foto 3: Wohngebiet Klützer Straße im südlichen Standortbereich



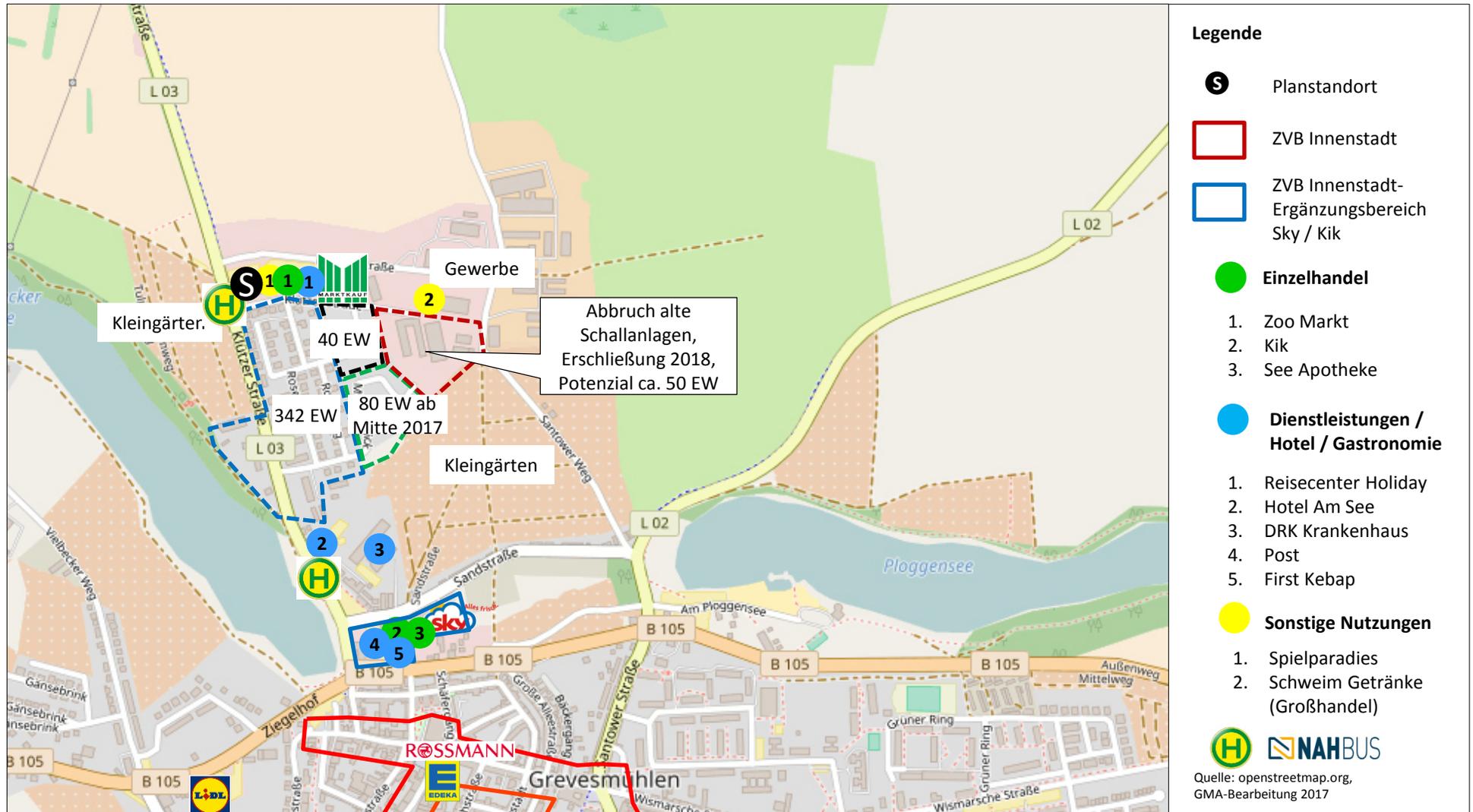
Foto 4: Bushaltestelle Klützer Straße, Blick stadtauswärts



GMA-Aufnahmen 2017

¹⁶ Abgrenzung der Siedlungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen, S. 93

Karte 2: Standort des Norma-Marktes und Umfeldnutzungen



2. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der für das Verlagerungs- / Erweiterungsvorhaben vorgesehene Standort einzuordnen ist.

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

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 3).

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den o. g. Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 wie folgt bewertet werden:

- /// Der Standort des seit über 25 Jahren in Grevesmühlen in der Klützer Straße ansässigen Norma-Lebensmitteldiscounters ist zur Erweiterung vorgesehen. Der Markt liegt in nördlicher Siedlungsrandlage von Grevesmühlen, verfügt über einen Wohngebietsbezug und somit ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial sowie einen ÖPNV-Anschluss.
- /// Derzeit wohnen über 340 Einwohner im Wohngebiet Klützer Straße, weitere ca. 170 Einwohner sollen kurzfristig hinzukommen. Auch ist Norma für die Einwohner des rd. 1 km nördlich liegenden Ortsteils Santow von hoher Nahversorgungsbedeutung. Die Nahversorgungsbedeutung wird noch mal im Kapitel IV durch die Kundenwohnorthebung verdeutlicht.
- /// Innerhalb von 1,5 km Radius um den Norma-Markt (= Nahbereich gemäß Definition des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 für Siedlungsbereiche mit Bevölkerungsdichte unter 2.500 EW / km²) wohnen etwa 6.200 Einwohner bzw. knapp 60 % der Gesamtbevölkerung von Grevesmühlen.
- /// Durch die Verkaufsflächenerweiterung von rd. 660 m² auf rd. 1.060 m² (inkl. Bäckerei) wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt, zumal seine nicht zeitgemäße Verkaufsfläche im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen bemängelt wurde (vgl. S. 40). Gleichzeitig wird die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert bzw. verbessert.

-
- /// Aus städtebaulicher Sicht ist Norma den Wohngebieten direkt zugeordnet und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Des Weiteren verfügt er über eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten gut erreichbar.
 - /// Hinsichtlich der Alternativstandorte im zentralen Versorgungsbereich ist darauf hinzuweisen, dass eine geeignete integrierte Lage im Hauptzentrum Innenstadt nicht umsetzbar ist. So bestehen dort gemäß Einzelhandelskonzept nur wenige Potenzialflächen, die sich sowohl hinsichtlich des Flächenangebotes als auch in Hinblick auf Eignung für den Einzelhandel nicht für Norma geeignet wären (vgl. S.32 – 33). So hat auch der zuvor in der Innenstadt ansässige Markt Supermarkt (ehemals 500 m² VK) keinen geeigneten innenstädtischen Alternativstandort gefunden und zum Bahnhof verlagert.
 - /// Aus gutachterlicher Sicht ist die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot erfüllt. Aufgrund seiner räumlich / funktionalen zugeordneten Lage zu den Wohngebieten wird der Standort auch der wohnortnahen Versorgung für das nördliche Stadtgebiet sowie nördliche Stadtteile von Grevesmühlen dienen. Zu berücksichtigen ist auch, dass Norma schon seit mehr als 25 Jahren in Grevesmühlen ansässig ist (so lange wie kein anderer Lebensmittelmarkt vor Ort) und insofern für das Einzelhandelsbild von Grevesmühlen prägend ist. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass der benachbarte Marktkauf bereits heute großflächig ist.
 - /// Hinsichtlich der Nicht-Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche ist auf das Kapitel V des Gutachtens zu verweisen.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Norma Lebensmittel-discounter kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

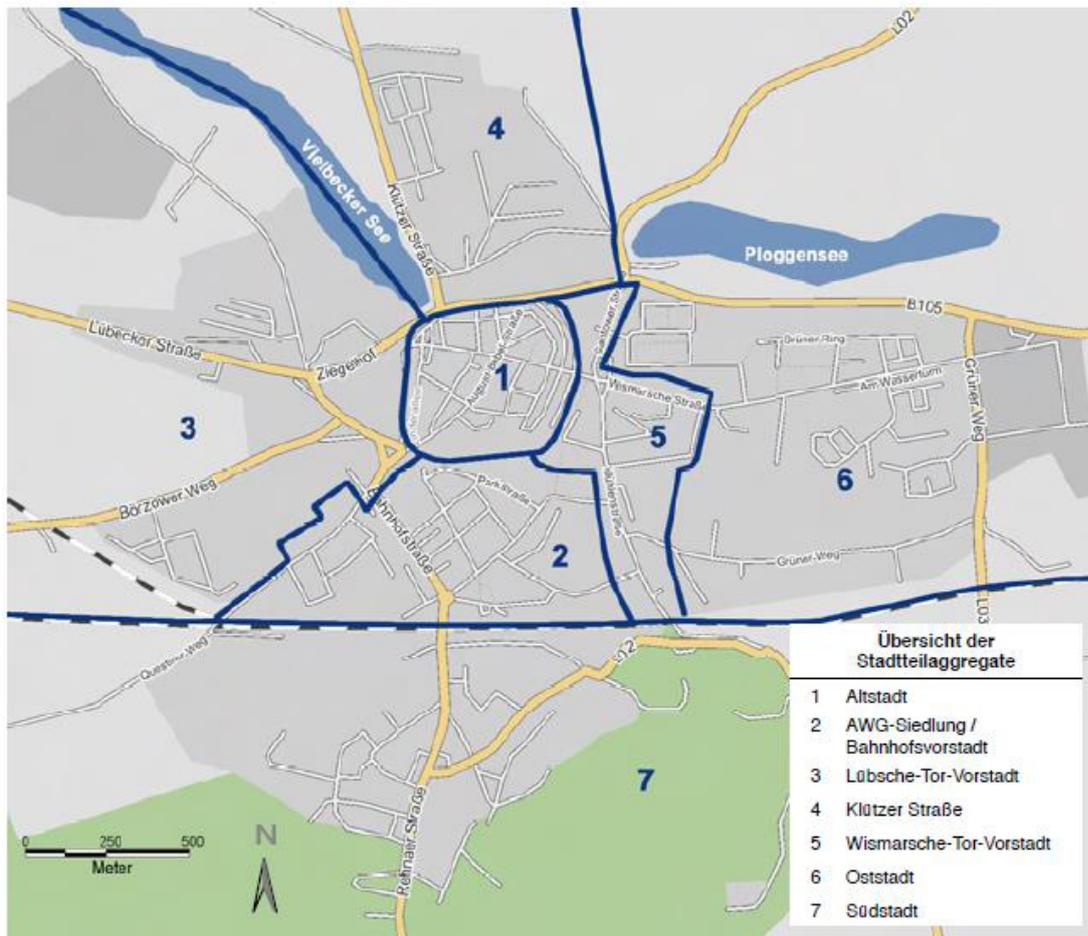
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Kundenwohnorterberhebung am Freitag, den 23. Juni 2017 im Norma-Markt
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Grevesmühlen und den umliegenden Kommunen (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Im Rahmen einer Kundenwohnorterberhebung wurden im Norma-Markt am 23. Juni (10:00 – 19:00) Befragungen durchgeführt. Dabei wurden insgesamt über 320 Kunden nach ihren Wohnort gefragt. Abgefragt wurde, aus welchem Ort / Ortsteil die Kunden kommen. Bei den Kunden, die aus

der Kernstadt Grevesmühlen kommen, wurden die Stadtgebiete abgefragt. Die Veranschaulichung der Stadtgebiete erfolgte mithilfe der Karte, analog zur Abbildung auf der S. 93 des Einzelhandelskonzeptes.

Abbildung 4: Übersicht der Stadtgebiete



Quelle: Einzelhandelskonzept Grevesmühlen, BulwienGesa AG 2013, S. 93

Setzt man die gezählten Kunden in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl, so zeigt sich innerhalb der Kernstadt die stärkste Ausrichtung von Verbrauchern aus dem Stadtgebiet Klützer Straße auf den Norma-Markt: aus diesem Bereich stammen etwa 10 % der Kunden. Auch wurden Kunden aus dem nächstgelegenen Ortsteil Santow vergleichsweise häufig angetroffen. Darüber hinaus bestehen Verflechtungen aus dem gesamten Stadtgebiet von Grevesmühlen.

Ebenfalls regelmäßig sind auch Kunden aus dem Nahbereich¹⁷ anzutreffen. Darüber hinaus bestehen Verflechtungen aus den einzelnen Gemeinden des Mittelbereichs¹⁸ (v. a. Klütz und Dams- hagen) sowie aus der Gemeinde Hohenkirchen, wobei bezogen auf die Kundendichte (Kunden pro 1.000 EW) die Ausrichtung dieser Kunden an den Norma-Markt weniger stark ausgeprägt ist.

¹⁷ Abgrenzung des Nahbereichs gemäß LEP 2016: Bernstorf, Grevesmühlen, Plüschow, Roggenstorf, Rütting, Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Uphal, Warnow.

¹⁸ Abgrenzung des Mittelbereichs gemäß LEP 2016

Tabelle 2: Kundenverteilung von Norma, Klützer Straße

Wohnort	Einwohner	Kunden	Kunden / 1.000 EW	Kunden in %
Wohngebiet Klützer Straße	354	31	87,6	9,6
Lübsche-Tor-Vorstadt	809	13	16,1	4,0
Altstadt	1.399	19	13,6	5,9
Oststadt	3.361	40	11,9	12,4
Wismarsche-Tor-Vorstadt	778	7	9,0	2,2
AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstadt	1.280	14	10,9	4,3
Südstadt	1.095	11	10,0	3,4
OT Grevesmühlen Kernstadt	9.076	135	14,9	41,8
OT Degtow	86	9	104,7	2,8
OT Santow	95	6	63,2	1,9
OT Grenzhausen	57	2	35,1	0,6
OT Hamberge	103	2	19,4	0,6
OT Wotenitz	390	7	17,9	2,2
OT Neu Degtow	529	2	3,8	0,6
Sonstige Ortsteile	229	0	0,0	0,0
Stadt Grevesmühlen:	10.565	163	15,4	50,5
Plüschow	104	9	86,5	2,8
Uphal	465	14	30,1	4,3
Roggenstorf	219	5	22,8	1,5
Warnow	363	7	19,3	2,2
Benstorf	115	2	17,4	0,6
Testorf-Steinfurt	144	2	13,9	0,6
Rüting	304	3	9,9	0,9
Stepenitztal	1.737	17	9,8	5,3
Summe Nahbereich	3.451	59	17,1	18,3
Klütz	3.159	22	7,0	6,8
Damshagen (Nahbereich Klütz)	1.282	17	13,3	5,3
Kalkhorst (Nahbereich Klütz)	1.778	4	2,2	1,2
Ostseebad Boltenhagen (Nahbereich Klütz)	2.536	5	2,0	1,5
Dassow	4.034	5	1,2	1,5
Rehna	3.507	4	1,1	1,2
Schönberg	4.347	3	0,7	0,9
Niendorf (Nahbereich Schönberg)	317	1	3,2	0,3
Summe Mittelbereich	20.960	61	2,9	18,9
Hohenkirchen	1.286	8	6,2	2,5
Sonstige Orte		32		9,9
Summe		323		100,0

GMA-Kundenwohnerhebung am 23.06.2017

Nach der Auswertung der Kundenwohnerhebung konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- /// Mehr als 50 % der Kunden kommen aus Grevesmühlen
- /// Etwa 11 – 12 % der Kunden kommen aus dem fußläufigen Nahbereich (Klützer Straße) und Ortsteil Santow
- /// Etwa 41 % der Kunden kommen aus dem Nahbereich¹⁹ gemäß Definition des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 für Siedlungsbereiche mit Bevölkerungsdichte unter 2.500 EW / km² (= 1,5 km Radius)
- /// Ca. 18 % der Kunden kommen aus den Gemeinden des Nahbereichs Grevesmühlen
- /// Neben den Gemeinden des Nahbereichs bestehen aufgrund der festgestellten Kundendichte regelmäßige Verflechtungen nach Damshagen, Klütz und Hohenkirchen.

Unter Berücksichtigung der Kundenwohnerhebung und weiteren relevanten Faktoren lässt sich für den erweiterten Norma Lebensmitteldiscounter am Standort „Klützer Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

- | | | |
|--------------------|---|--|
| /// Zone 1a: | Wohngebiet Klützer Straße (inkl. kurzfristige Einwohnerpotenziale), OT Santow | ca. 600 Einwohner |
| /// Zone 1b: | restl. Stadtgebiet Grevesmühlen | ca. 10.040 Einwohner |
| /// Zone 2: | Warnow, Plüschow, Uphal, Stepenitztal Roggenstorf, Damshagen | ca. 4.170 Einwohner |
| /// Zone 3: | Klütz, Rütting, Testorf-Steinfurt Bernstorf Hohenkirchen | ca. 5.010 Einwohner |
| /// Gesamt: | | ca. 19.820 Einwohner. ²⁰ |

Insgesamt wird durch den erweiterten Norma-Markt ein Einzugsgebiet erschlossen, welches sich neben dem unmittelbaren Nahbereich (Zone 1a) in erster Linie auf die Stadt Grevesmühlen (Zone 1b) beschränkt. Darüber hinaus können weitere Gemeinden des raumordnerischen Nahbereichs und einige Gemeinden des Mittelbereichs dem Einzugsgebiet zugerechnet werden (Zonen 2 und 3). Aus der Zone 3 ist aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Erreichbarkeit der wettbe-

¹⁹ Siedlungsbereiche Klützer Straße, Lübsche-Tor-Vorstadt, Altstadt, Wismarsche-Tor-Vorstadt, AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstad, westliche Teile der Oststadt sowie Ortsteile Santow und Grenzhausen

²⁰ Quelle: Stadt Grevesmühlen (Stand 31.10.2016), Amt Grevesmühlen Land (Stand 31.10.2016); Amt Klützer Winkel (Stand 31.03.2017), Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 31.12.2015)

werblich leistungsstarken Alternativstandorte bereits mit einer stärker ausgeprägten Kundenmehrfachorientierung zu rechnen, so dass in dieser Zone die Marktdurchdringung von Norma deutlich niedriger ausfallen wird.

Darüber hinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt derzeit die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.470.²¹

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Grevesmühlen, dessen Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.035 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Grevesmühlen bei 86,2 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Das Kaufkraftniveau in den Gemeinden des Einzugsgebietes ist ebenfalls unterdurchschnittlich (79,7 – 90,8).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das aktuelle Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich damit auf ca. 34,8 Mio. €. Davon entfallen auf

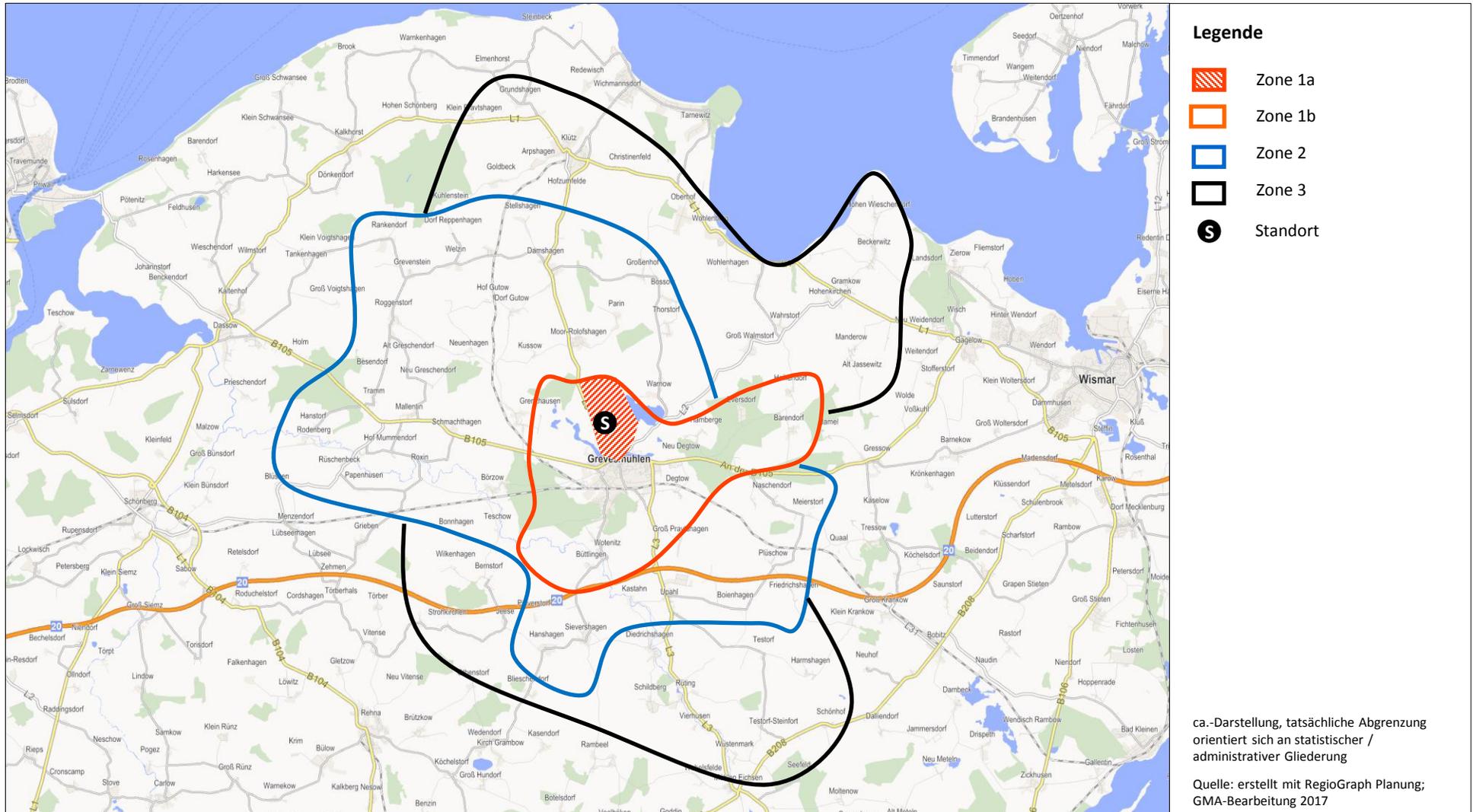
/// Zone 1a:	ca. 1,1 Mio. €
/// Zone 1b:	ca. 17,6 Mio. €
/// Zone 2:	ca. 7,2 Mio. €
/// Zone 3:	ca. 9,0 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfoodbereich generiert. Diese liegen im Fall von Norma bei ca. 10 %.

²¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²² Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Norma-Marktes in Grevesmühlen



3. Umsatzprognose für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes²³. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.060 m² VK (inkl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln²⁴:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.060 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Marktanteil Nahrungs- und Genussmittel in %	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone 1a	1,1	45 – 46	0,4 - 0,5	< 0,1	0,5	12
Zone 1b	17,6	10 – 11	1,8	0,2	2,0	45
Zone 2	7,2	10 – 11	0,8	0,1	0,9	20
Zone 3	9,0	5 – 6	0,4 – 0,5	< 0,1	0,5	11
Einzugsgebiet	34,8	10 - 11	3,5	0,4	3,9	88
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,5 – 0,6	12
Insgesamt			4,0	0,4 – 0,5	4,4 – 4,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich beträgt beim Anbieter Norma etwa 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²³ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁴ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten Norma Markt mit ca. 1.060 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,4 – 4,5 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfood-Bereich²⁵.

Mit einem Gesamtumsatz von rd. 4,4 - 4,5 Mio. € wird für den Betreiber Norma eine überdurchschnittliche Filialleistung bei einer ebenfalls überdurchschnittlichen Flächenleistung von rd. 4.200 € / m² VK erzielt²⁶. Diese hohe Umsatzerwartung ist auf die jahrzehntelange Standortpräsenz von Norma in Grevesmühlen zurückzuführen. Höhere Umsatzleistungen sind aber aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation, einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Grevesmühlen sowie einer im Norma-Vergleich überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße nicht zu erwarten.

Etwa 57 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes wird aus der Zone 1 stammen, ein weiteres Drittel des durch das Vorhaben generierten Umsatzes fließen aus der Zone 2 des Einzugsgebietes zu. Etwa 11 % des Umsatzes sind auf die Kunden aus der Zone 3 zurückzuführen, der Rest wird von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsatz generiert. Die in etwa gleich hohe Marktdurchdringung in den Zonen 1b (restl. Grevesmühlen) und 2 wurde aus der Auswertung der Ergebnisse der Kundenwohnerhebung abgeleitet.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 führt bezüglich des Kongruenzgebotes folgendes aus:

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 2)

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben wird das **Kongruenzgebot** wie folgt bewertet:

- /// Grevesmühlen stellt ein Mittelzentrum im Landkreis Nordwestmecklenburg dar.
- /// Der Norma-Lebensmitteldiscounter übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Nahbereich, was durch die Kundenwohnerhebung belegt wurde. Die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des Betreibers Norma ist auf derzeitiger Verkaufsfläche nicht langfristig gewährleistet.

²⁵ Fa. Norma geht von einem deutlich geringeren Umsatz in einem Neubau aus (realistisch erwarteter Umsatzzuwachs max. 25 % von ca. 3.0 Mio. €. auf rd. 3,7 – 3,8 Mio. €.

²⁶ Gemäß EHI Handelsdaten 2016 erzielt Norma einen durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 2,5 Mio. € brutto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 680 m² VK, was einer mittleren Raumleistung von rd. 3.600 – 3.700 € / m² entspricht.

- /// Bezogen auf die Einwohnerzahlen (rd. 19.820 EW) ist das Norma-Einzugsgebiet weniger weiträumig, als das gesamtstädtische Einzugsgebiet (rd. 32.300 EW²⁷).
- /// Das überörtliche Einzugsgebiet umfasst überwiegend die Gemeinden des raumordnerisch zugewiesenen Nahbereichs und einige Gemeinden des Mittelbereichs. Somit wird der mittelzentrale Verflechtungsbereich von Grevesmühlen nicht überschritten.
- /// Es ist festzuhalten, dass das Kongruenzgebot durch das Vorhaben eingehalten wird. Hinsichtlich der Nicht-Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist auf Kapitel V des Gutachtens zu verweisen.

²⁷ Vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Grevesmühlen 2013, S. 50.

V. Auswirkungen des Vorhabens

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation in Grevesmühlen

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Grevesmühlen wurde von der GMA im Juni 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für Norma gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

In Grevesmühlen sind im Lebensmitteleinzelhandel neben dem untersuchungsrelevanten Norma-Markt folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

Tabelle 4: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen

Name	Adresse	VK in m ²	Bemerkung	Lage
Marktkauf	Klützer Str. 54	3.550	SB-Warenhaus, inkl. Konzessionäre, Getränkemarkt	Mikrostandort
Sky	Klützer Str. 1	1.500	Supermarkt	ZVB Ergänzungsbereich
Edeka	August-Bebel-Str. 6	150	Kl. Lebensmittelgeschäft	ZVB Innenstadt
Lidl	Am Ziegelhof 2	1.000	Discounter	Nahversorgungslage
Netto STV	Am Wasserturm 4	800	Discounter	Nahversorgungslage
Penny	Wismarsche Str. 152	700	Discounter, zzgl. Getränkemarkt	GE Ost, Erweiterung auf 1.150 m ² geplant ²⁸
Markant	Gebhardstr. 4	1.600	Supermarkt	Verbundlage am Bahnhof
Aldi	Gebhardstr. 4	1.100	Discounter	

GMA-Erhebung 2017, Gesamtverkaufsflächen gerundet, Angaben inkl. Konzessionäre; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

²⁸ Davon 1.000 m² Lebensmittelmarkt und 150 m² Backshop (Abriss / Neubau).

Auch bei Rossmann (Innenstadt) und bei Getränkeland (Wismarsche Straße) werden Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Neben den genannten Betrieben sowie dem Untersuchungsobjekt Norma sind darüber hinaus weitere kleinflächige Anbieter der lebensmittelrelevanten Sortimente (z.B. Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops) vorhanden. In Hinblick auf die Innenstadt ist zudem auf folgende Veränderungen seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hinzuweisen: der Lebensmittelmarkt Markant wurde zwischenzeitig in die Nähe des Bahnhofs verlagert, während Kloppenburg in Rossmann „umgeflaggt“ wurde.

Insgesamt ist aktuell in Grevesmühlen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Gesamtverkaufsfläche²⁹ von knapp 11.200 m² angesiedelt. Die o. g. Betriebe erwirtschafteten einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 40 - 41 Mio. €³⁰, davon

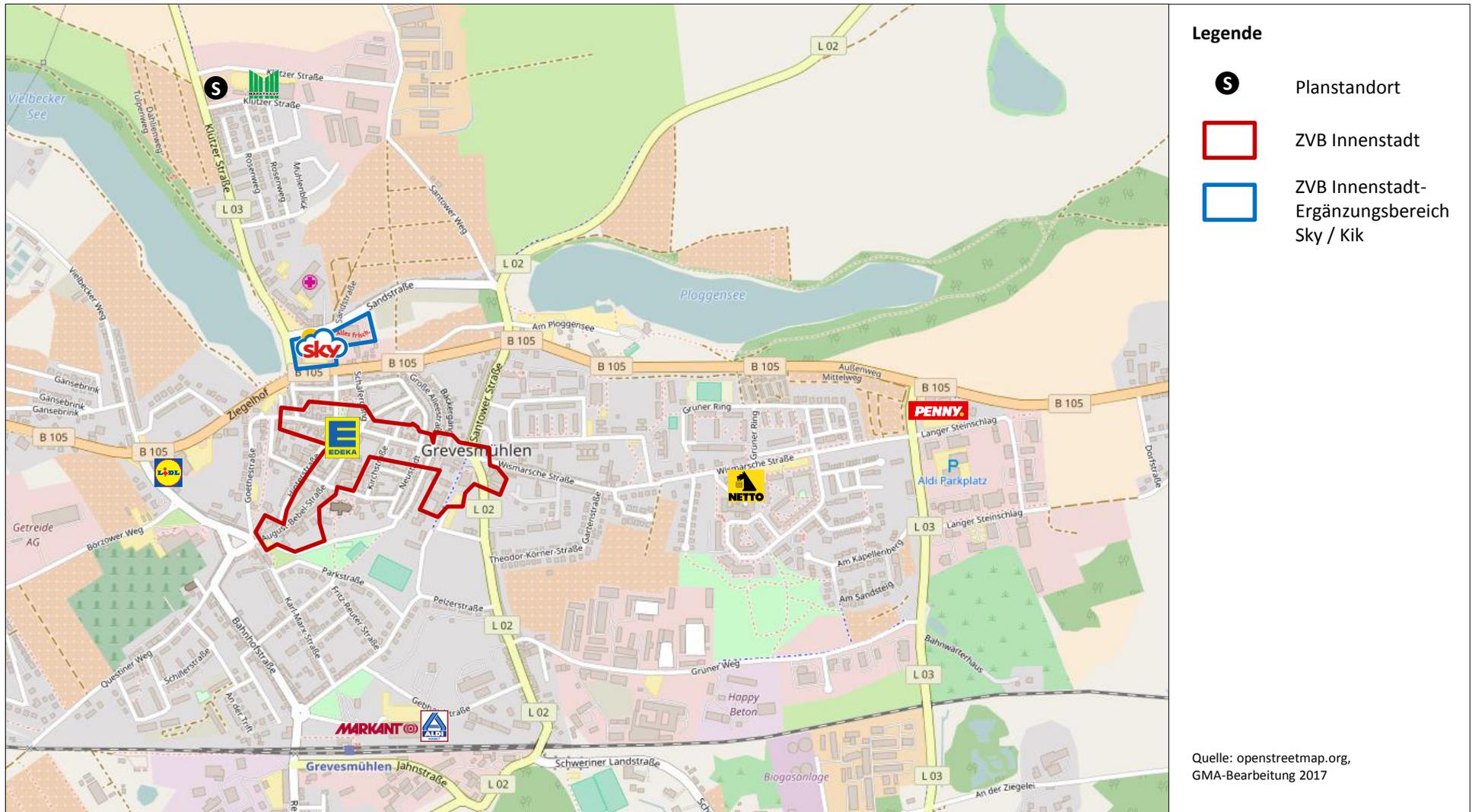
- /// **ZVB Innenstadt und Ergänzungsbereich:** ca. 1.900 m² bzw. ca. 7 - 8 Mio. €
- /// **Nahversorgungs- und sonstige Streulagen:** ca. 2.100 m² bzw. ca. 9 - 10 Mio. €
- /// **Marktkauf / Norma:** ca. 3.100 m² VK bzw. ca. 11,0 Mio. €
- /// **GE Ost:** ca. 1.300 m² bzw. ca. 3 - 4 Mio. €
- /// **Markant / Aldi:** ca. 2.500 m² bzw. ca. 9 – 10 Mio. €.

Der Rückgang der lebensmittelrelevanten Verkaufsfläche in der Innenstadt ist in erster Linie auf die Markant-Verlagerung in die Nähe des Bahnhofs zurückzuführen. Hinsichtlich der Nachnutzung der Marktkauf-Altimmobilie in der Innenstadt ist anzumerken, dass die Nachbelegung dieses Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt bzw. durch Einzelhandel bereits im Einzelhandelskonzept 2013 als kaum wahrscheinlich erachtet wurde, da der Standort für eine Einzelhandelsnutzung nicht über hinreichend Attraktivität und Potenziale verfügt.

²⁹ Mehrbranchenbetriebe wurden hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes nach Sortimente (Food- / Nonfood) aufgeteilt, Angaben inkl. Norma-Verlagerungsobjekt; Rundungsdifferenzen möglich.

³⁰ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II), inkl. Norma-Verlagerungsobjekt.

Karte 4: Strukturprägende Wettbewerber in Grevesmühlen



2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des Norma-Marktes in Grevesmühlen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Norma-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.060 m² eine Umsatzleistung von rd. 4,4 – 4,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfood-Bereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Norma bereits seit Jahrzehnten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 660 m² in Grevesmühlen ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach Norma-Angaben derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 3,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,3 Mio. € auf den Nonfood-Bereich. Diese Umsätze werden bereits heute in Grevesmühlen generiert und auch weiterhin gebunden.
- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Norma-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittel-discounters mit 1.060 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch

das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandumsatz wird bereits heute vor Ort gebunden.

Im Sinne der Worst-Case-Betrachtung wurde angenommen, dass der Mehrumsatz in voller Höhe in Grevesmühlen umverteilt wird, wobei im Einzugsgebiet weitere Lebensmittelmärkte vorhanden sind (z. B. Lidl und Penny in Klütz). Im Detail sind in Grevesmühlen folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		in Mio. €	in %
Food	▪ Umsatzleistung des bestehenden Norma-Marktes	2,7	-
	▪ Umverteilung in Grevesmühlen	1,3	3 - 4
	▪ davon Umverteilungen ggü. Marktkauf	0,4	4 - 5
	▪ ... Umverteilungen ggü. ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich	0,2	4 - 5
	▪ ... Umsatzumverteilungen ggü. ZVB Innenstadt	< 0,1	n. n.
	▪ ... Umverteilungen ggü. Streulagen	0,4	4 - 5
	▪ ... Umverteilungen ggü. Gewerbegebiet Ost	0,1	3 - 4
	▪ ... Umverteilungen ggü. Verbundstandort Markant / Aldi	0,1 – 0,2	1 - 2
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	4,0	- - -
Nonfood	▪ Umsatzleistung des bestehenden Norma-Marktes	0,3	-
	▪ Umsatzumverteilungen in Grevesmühlen	0,1 – 0,2	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nonfood-Bereich	0,4 – 0,5	- - -
▪ Umsatz insgesamt		4,4 – 4,5	- - -

n. n. = unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle / - - - = Ausweisung nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Norma zu erwarten:

- Die höchsten absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. jeweils rd. 0,4 Mio. € hätten hierbei der modernisierte Marktkauf (aufgrund der räumlichen Nähe) und typgleiche Wettbewerber (Discounter Lidl und Netto Nord) in Nahversorgungslagen in Grevesmühlen zu erwarten. Hier sind jeweils Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von 4 - 5 % anzunehmen. Da diese Lebensmittelmärkte als zeit-

gemäße und leistungsfähige Wettbewerber einzustufen sind, ist aufgrund der Umsatzumverteilungswirkungen im mittleren einstelligen Bereich nicht mit betrieblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

- Im ZVB Ergänzungsbereich ca. 700 m südlich des Standortes befindet sich ein Sky-Markt. Dieser Anbieter übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Als Supermarkt repräsentiert Sky aber keinen unmittelbaren Systemwettbewerber für Norma (Lebensmitteldiscounter). Gegenüber diesem zentralen Versorgungsbereich werden aufgrund einer vergleichsweise geringen Distanz Umsatzumverteilungseffekte von rd. 4 - 5 % zu erwarten sein. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Markt voraussichtlich in 2019 im Zuge der Übernahme durch Rewe entsprechend umgeflaggt wird, so dass der Fortbestand des Marktes gesichert ist und entsprechende Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig anstehend anstehen dürften.
- Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden nur äußerst geringe Umsatzumverteilungen auftreten, die sich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle bewegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier kein großflächiger lebensmittelrelevanter Magnetbetrieb mit einer über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion vorhanden ist, so dass dieser zentrale Versorgungsbereich nur eine nachrangige Wettbewerbsrelevanz für Norma besitzt.
- Gegenüber den Streulagen (v. a. Lidl / Netto) werden etwa 0,4 Mio. € bzw. etwa 4 – 5 % umverteilt. Aufgrund der geringeren Entfernung wird dabei der Lidl-Markt im Vergleich zum Netto-Markt mehr betroffen sein, wobei die Umsatzumverteilungen ggü. Lidl (> 5 %), der derzeit das umsatzstärkste Lebensmittelformat in Deutschland darstellt, nicht zu seiner Betriebsaufgabe führen werden³¹. Der Netto-Markt wird von der Norma-Erweiterung vergleichsweise weniger betroffen sein (< 4%). In Hinblick auf diesen Nahversorger ist aber noch auf die anstehende Penny-Erweiterung hinzuweisen: aufgrund dessen, dass Netto den nächstgelegenen Systemwettbewerber für den Penny-Markt darstellt, wird er durch das Penny-Vorhaben mehr, als die übrigen Wettbewerber im Einzugsgebiet tangiert. Die Auswirkungsanalyse von BulwienGesa vom Juli 2017 geht davon aus, dass infolge der Planung etwa 1,0 Mio. € umverteilungsrelevant sein werden, davon werden ca. 0,3 Mio. € bzw. 3 – 4 % gegenüber den Streulagen (v. a. Netto / Lidl) umverteilt, wobei Netto mehr als Lidl betroffen sein wird. In der kumulierten Betrachtung (Penny + Norma) ist davon auszugehen, dass die Umverteilungen ggü. dem Netto STV sich auf max. 7 – 8 % belaufen werden. Zu berücksichtigen

³¹ Diese Annahme deckt sich mit den Erkenntnissen aus der GMA-Kundenwohnorterberhebung überein: die Auswertung hat gezeigt, dass die Kundendichte (Kunden / 1.000 EW) im Wohngebiet Lübsche-Tor-Vorstadt (16) höher ausfällt, als die Kundendichte im Wohngebiet Oststadt (12).

ist auch, dass sowohl die Auswirkungsanalyse der GMA, als auch die BulwienGesellschaft-Analyse von einer Worst-Case-Betrachtung ausgehen, so dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen werden. Die Betriebsaufgabe von Netto STV infolge der Norma- und Penny-Planungen ist aus Gutachtersicht auszuschließen, zumal dieser Anbieter ziemlich leistungsstark ist und auf eine gute Kundenresonanz stößt. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung ist somit nicht zu erwarten.

- Gegenüber den übrigen Standortlagen (Gewerbegebiet Ost und Verbundstandort Marktkauf / Aldi) sind Umsatzumverteilungen von ca. 3 – 4 % bzw. 1 - 2 % zu erwarten, was nach Auffassung der Gutachter zu keinerlei betrieblichen Beeinträchtigungen führen wird, zumal diese Betriebe ohnehin außerhalb zentraler Versorgungsbereiche situiert sind. Auch soll Penny nach der geplanten Erweiterung umsatzseitig gestärkt werden.
- Im Nichtlebensmittel-Bereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,1 – 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten in Grevesmühlen wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen wurde empfohlen, dass sich bereits am Markt befindliche Märkte unter Beachtung der städtebaulichen Festsetzungen auch künftig weiterentwickeln und an die in der Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen angepasst werden können. Erweiterungen von über 20 % der Verkaufsfläche an „randständig integrierten Lagen“ sollen aber gutachterlich überprüft werden. Der Auswirkungsanalyse des Büros Bulwiengesellschaft (Verfasser des Einzelhandelskonzeptes) zur Penny-Erweiterung ist auf der S. 36 zudem Folgendes zu entnehmen:

„Diese Charakterisierung [= siedlungsstrukturell randständige Lage gemäß Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013] bedeutet nicht gleichzeitig, dass es sich bei diesen Standorten stets auch um korrekturbedürftige Fehlentwicklungen handelt. Das örtliche Nahversorgungsnetz hat nicht nur die Kernstadt, sondern auch ein weitläufiges und für eigene Versorgungseinrichtungen nicht ausreichend tragfähiges Umland zu versorgen. Hierzu leisten verkehrsorientierte Standorte durchaus einen sinnvollen Beitrag. Ferner ist ins Kalkül zu ziehen, dass die eng parzellierte Innenstadt mit ihrem wenig leistungsfähigen Straßennetz für die Aufnahme größerer Lebensmittelmärkte nicht geeignet ist. Auch die Zuordnung des nächstgelegenen Sky-Lebensmittelmarktes als "Ergänzungsstandort" zur Innenstadt stellt diesbezüglich bereits einen Kompromiss dar.

... Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zwar keine Neuansiedlungen an randständigen Standorten, schließt jedoch Maßnahmen, die dem Standorterhalt bereits vorhandener Betriebe dienen, unter Nebenbedingungen nicht aus.“

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Norma-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung können i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen													
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort in „randständig integrierter Lage“³² von Grevesmühlen, unmittelbare Anbindung an Wohngebiete im südlichen Standortumfeld ▪ Erweiterung des bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters von ca. 660 m² auf ca. 1.060 m² VK (inkl. Bäckerei) 												
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 												
Standortrahmenbedingungen Grevesmühlen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Grevesmühlen, ca. 10.500 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt und Innenstadt-Ergänzungsbereich, zwei Nahversorgungsstandorte (Lidl, Netto Nord) und weitere Standorte in Gewerbegebiets- und Randlagen ▪ Mikrostandort: Standortlage Norma in direkter Anbindung an Wohngebiet Klützer Straße, Lage gemäß Einzelhandelskonzept jedoch „siedlungsstrukturell und städtebaulich randständig“ 												
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf den Nahbereich Grevesmühlen und einzelne Gemeinden des Mittelbereichs ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 19.800 Personen ▪ Nahrungs- und Genussmittelrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 34,8 Mio. € 												
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.060 m² VK: ca. 4,4 – 4,5 Mio. €, davon ca. 4,0 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € Non-food 												
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>▪ ZVB Innenstadt:</td> <td>n. n.</td> </tr> <tr> <td>▪ ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich</td> <td>4 - 5 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Streu- / Nahversorgungslagen</td> <td>4 – 5 %.</td> </tr> <tr> <td>▪ Marktkauf</td> <td>4 - 5 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Gewerbegebiet Ost</td> <td>3 – 4 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Verbundstandort Markant / Aldi</td> <td>1 – 2 %</td> </tr> </tbody> </table>	▪ ZVB Innenstadt:	n. n.	▪ ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich	4 - 5 %	▪ Streu- / Nahversorgungslagen	4 – 5 %.	▪ Marktkauf	4 - 5 %	▪ Gewerbegebiet Ost	3 – 4 %	▪ Verbundstandort Markant / Aldi	1 – 2 %
▪ ZVB Innenstadt:	n. n.												
▪ ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich	4 - 5 %												
▪ Streu- / Nahversorgungslagen	4 – 5 %.												
▪ Marktkauf	4 - 5 %												
▪ Gewerbegebiet Ost	3 – 4 %												
▪ Verbundstandort Markant / Aldi	1 – 2 %												

³² Lagedefinition gemäß Einzelhandelskonzept Grevesmühlen, 2013

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Grevesmühlen ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Erweiterungsstandort von Norma liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
Integrationsgebot	Der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot wird entsprochen. Der Norma-Markt ist seit 26 Jahren in Grevesmühlen ansässig und als der Traditionsmarkt für das Einzelhandelsbild von Grevesmühlen prägend. Der Standort ist an das Wohngebiet Klützer Straße angebunden, außerdem ist er für die Nahversorgung des entsprechenden Nahbereichs von hoher Bedeutung. Somit übt Norma trotz siedlungsstrukturell randständiger Lage eine noch angemessene Nahversorgungsfunktion aus. Diese Funktion ist durch eine stark erhöhte Marktdurchdringung im Nahbereich nachweisbar. Eine städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich ist für einen modernen Lebensmittelmarkt nicht umsetzbar, was bereits im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013 thematisiert wurde. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Vorhaben entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Grevesmühlen, der mittelzentrale Verflechtungsbereich der Stadt wird nicht überschritten.
Auswirkungen des Vorhabens	Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Mit jeweils 4 - 5 % ggü. ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich und Nahversorgungslagen Lidl / Netto Nord sowie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ggü. ZVB Innenstadt befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem niedrigen Niveau.

GMA-Zusammenstellung 2017

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Zentrale Versorgungsbereiche Grevesmühlen	7
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2015	8
Abbildung 3: Lageplan Norma (ca. 1.000 m ² VK zzgl. Bäckerei)	11
Abbildung 4: Übersicht der Stadtgebiete	22
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Grevesmühlen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2: Standort des Norma-Marktes und Umfeldnutzungen	18
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Norma-Marktes in Grevesmühlen	26
Karte 4: Strukturprägende Wettbewerber in Grevesmühlen	32
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	10
Tabelle 2: Kundenverteilung von Norma, Klützer Straße	23
Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.060 m ² VK)	27
Tabelle 4: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen	30
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	34

Abbruch des Gebäudes des NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58

**Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen
bezüglich artenschutzrechtlicher Erfordernisse bezüglich der
Brutvögel und Fledermäuse sowie Verfassung eines
artenschutzrechtlichen Fachbeitrages**



Lage des untersuchten Gebäudes

Auftraggeber: ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stadtplanungsbüro Beims
Friedrichstraße 51
19053 Schwerin

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 19. September 2017 (Stand 22. September 2017)

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Methodik.....	7
3	Ergebnisse	7
3.1	Brutvögel des Gebäudebestandes	7
3.2	Brutvögel der Freiflächen und Gehölze.....	8
3.3	Fledermäuse	9
4	Artenschutzrechtliche Erfordernisse	10
4.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	10
4.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	10
4.3	Vorsorgemaßnahmen	11
5	Rechtliche Zusammenfassung.....	11
6	Literatur	12

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, das Gebäude des NORMA-Marktes in der Klützer Straße 58 in Grevesmühlen abzubrechen und dieser Stelle einen Neubau zu errichten. Das Gebäude wird derzeit noch als Supermarkt genutzt.

Durch den Gebäudeabbruch können artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen.

Entsprechend erfolgte eine artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen. Dabei wurde der Gebäudebestand und die Freiflächen auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten untersucht, um abzuklären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) bestehen. Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes und der angrenzenden Freiflächen in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel und Fledermäuse, um weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse abzuklären.



Abbildung 1: Luftbild des NORMA-Marktes



Abbildung 2: Eingangsbereich des NORMA-Marktes



Abbildung 3: Ansicht von Osten



Abbildung 4: Ladezone im Westen



Abbildung 5: Parkplatz



Abbildung 6: Siedlungshecke aus nicht heimischen Arten mit Bäumen südlich des NORMA-Marktes



Abbildung 7: Ansicht des Dachbodens

2 Methodik

Es erfolgte eine Begutachtung des Gebäudebestandes und der Freiflächen im Zuge von 2 Begehungen am 15. Juni 2017 (7:00 bis 8:00 Uhr) und am 16. Juli 2017 (16:00 bis 17:00 Uhr). Im Zuge dieser Begehungen wurden die Fassaden des Gebäudes nach Nestern von Brutvögeln und nach Spuren der Besiedelung durch Fledermäuse (Einflugöffnungen, Kot- und Urinspuren, Nahrungsreste) abgesucht. Zusätzliche Begehungen zur Erfassung des Fluggeschehens der Fledermäuse erfolgten am 15. Juni 2017 (20:00 bis 24:00 Uhr mit Unterbrechungen) und am 1. August 2017 (20:00 bis 21:00 Uhr). Es erfolgte ebenfalls eine Begutachtung des Dachbodens über dem Verkaufsraum. Im Lagerbereich ist kein Dachboden vorhanden.

3 Ergebnisse

3.1 Brutvögel des Gebäudebestandes

In der Dachkonstruktion befinden sich etwa 10 bis 20 Nester von Haussperlingen. Jeweils ein Nest von Hausrotschwanz und Bachstelze befinden sich ebenfalls im Bereich des Daches bzw. der Ladezone.

Eine Nutzung des Gebäudes durch Brutvögel, die das Innere des Gebäudes besiedeln, kann ausgeschlossen werden, da das Gebäude genutzt wird.

Im Zuge des Gebäudeabbruches kommt es somit zum Verlust von ca. 15 aktuell im Jahr 2017 genutzter, artenschutzrechtlich relevanter Niststätten des Haussperlings.

Der Haussperling nutzt mehrjährig dieselben Niststätten. Entsprechend ist der Verlust der Nester bzw. Niststätten durch den Anbau von Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren. Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Haussperlinge sind 5 Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Die Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.



Abbildung 8: heraushängendes Nistmaterial von Haussperlingen im Dachbereich



Abbildung 9: Nest von Bachstelze oder Hausrotschwanz im Bereich der Ladezone

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabbruches Vergrämungsmaßnahmen für den Haussperling wirksam umzusetzen.

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

3.2 Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

In den Heckenstrukturen südlich und westlich des Gebäudes befinden sich 2 bis 3 Nester der Amsel. In den Bäumen innerhalb dieser Siedlungshecke befinden sich 2 bis 3 Nester von Grünfinken. Sofern der Gebäudeabbruch im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. August durchgeführt wird, kann es zu Verbotstatbeständen der in den angrenzenden Strukturen brütenden Arten kommen.

Entsprechend ist zu empfehlen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar vor dem Gebäudeabbruch den Bestand aus Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Armenischer Brombeere (*Rubus armeniacus*) auf-den-Stock zu setzen. Durch diese Maßnahme ist die Heckenstruktur für Brutvögel im Folgejahr unattraktiv.

Sollten Rodungsarbeiten erforderlich sein, sind diese ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

3.3 Fledermäuse

Der Gebäudebestand wurde von innen und außen begutachtet. Am und im Gebäudebestand wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Es wurden jedoch starke Flugbewegungen durch Zwergfledermäuse auf dem Parkplatz des NORMA-Marktes und auf den Klützer Straße beobachtet. Einige Tiere flogen von Süden an verschiedenen Stellen in den Dachbereich des Gebäudes ein. Dies lässt auf eine Bedeutung als Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus schließen. Die vermeintlichen Quartiere befinden sich im mit Dachsteinen gedeckten Bereich des Daches. Dieser Bereich war für eine ausführliche Begutachtung nicht zugänglich.

Aufgrund der Bauweise und des Bauzustandes des Gebäudes sowie der Einflugbewegungen in das Dach ist von einer Bedeutung des Gebäudes bzw. dieses Dachbereiches als Wochenstuben- bzw. Männchenquartier für Zwergfledermäuse (*Pipistrellus spec.*) auszugehen.

Entsprechend ist dieser anzunehmende Verlust durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Zielführend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren im Umfeld. Es ist der Anbau von vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt zu empfehlen. Die Quartiere können in Fassadenfarbe eingefärbt werden. Die Quartierelemente sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabbruches Vergrämungsmaßnahmen für Fledermäuse wirksam umzusetzen.

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

4 Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von Minimierungs-, Vermeidungs-, Vorsorge- und CEF-Maßnahmen dargelegt und verifiziert.

4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen.

Fledermäuse

Entsprechend ist dieser anzunehmende Verlust durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Zielführend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren im Umfeld. Es ist der Anbau von vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt zu empfehlen. Die Quartiere können in Fassadenfarbe eingefärbt werden. Die Quartierelemente sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Im Zuge des Gebäudeabbruches kommt es zum Verlust von ca. 15 aktuell im Jahr 2017 genutzter, artenschutzrechtlich relevanter Niststätten des Haussperlings. Der Haussperling nutzt mehrjährig dieselben Niststätten. Entsprechend ist der Verlust der Nester durch den Anbau von Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren. Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Haussperlinge sind 5 Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Die Nisthilfen sind bis zum 1. März des Jahres 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

CEF-Maßnahmen sind für die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze nicht erforderlich.

4.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Fledermäuse

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten

Gebäudeabbruches Vergrämungsmaßnahmen für Fledermäuse wirksam umzusetzen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabbruches Vergrämungsmaßnahmen für den Haussperling wirksam umzusetzen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist zu empfehlen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar vor dem Gebäudeabbruch den Bestand aus Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Armenischer Brombeere (*Rubus armeniacus*) auf-den-Stock zu setzen. Durch diese Maßnahme ist die Heckenstruktur für Brutvögel im Folgejahr unattraktiv. Sollten Rodungsarbeiten erforderlich sein, sind diese ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

4.3 Vorsorgemaßnahmen

Fledermäuse

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

Brutvögel

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

5 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Haussperlinge und Fledermäuse sowie bei Beachtung der Empfehlungen für Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie für Vorsorgemaßnahmen nicht.

6 Literatur

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

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