

# Hansestadt Demmin

## Bebauungsplan Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“

### Begründung

Anlage 1	UVP-Vorprüfung
Anlage 2	Auszug aus der Teil-Fortschreibung der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe- reiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes

Stand:

September 2017

**Auftraggeber:**

Hansestadt Demmin  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
17109 Demmin

im Einvernehmen mit  
Eigentümer und Vorhabenträger

Anlage 1	UVP-Vorbereitung
Anlage 2	Auszug aus der Teil-Forschung der Er- gänzung des Einzelbedarfskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungs- einheit und Darstellung des Zentrenkonzepts

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.3	PLANVERFAHREN	6
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>8</b>
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	8
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	8
3.3	ERSCHLIEßUNG	9
3.4	NATUR UND UMWELT	9
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>10</b>
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	10
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	10
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4.4	LANDSCHAFTSPLAN	11
<b>5.</b>	<b>PLANKONZEPT</b>	<b>11</b>
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
<b>6.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>11</b>
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Nebenanlagen	13
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN	13
6.3	IMMISSIONSSCHUTZ	13
6.4	GESTALTUNGSREGELUNGEN	14
6.5	KENNZEICHNUNGEN	14
6.6	HINWEISE	14
6.6.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	14
6.6.2	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund	14
6.6.3	Munitionsbergungsdienst	14
6.6.4	Deutsche Telekom AG	15

6.6.5	E.DIS AG.....	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	15
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	15
7.2	VERKEHR .....	15
7.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	15
7.4	NATUR UND UMWELT .....	15
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	15
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	16
8.	FLÄCHENVERTEILUNG .....	16
8.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	17
8.1.1	Art der Nutzung .....	17
8.1.2	Maß der Nutzung .....	17
8.1.3	Bauweise und überbaute Grundstücksfläche .....	17
8.1.4	Höhenanlagen .....	17
8.2	VERKEHRSPFLÄCHEN .....	17
8.3	IMMISSIONSSCHUTZ .....	17
8.4	GESTALTUNGSREGELUNGEN .....	17
8.5	KENNZEICHNUNGEN .....	17
8.6	HINWEISE .....	17
8.6.1	Bodenentmagnetische Beläge .....	17
8.6.2	Wasserstraßen- und Schiffeinsatzzustand .....	17
8.6.3	Munitionsbegründelast .....	17
8.6.4	Deutsche Telekom AG .....	17

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz – LUVPG M-V) (GVOBl. M-V 2011 S. 885), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35) geändert worden ist.

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das gut 0,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11 und 25/12 der Flur 1 Gemarkung Demmin. Der Planbereich befindet sich westlich der Loitzer Straße (Bundesstraße B194) und nordöstlich der Peene. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Nikolaistraße und die südliche und westliche die Straße Am Bollwerk; die östliche Seite wird von der Peenestraße und Bauflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Nikolaistraße (Flurstück 26/6),
- im Osten: durch eine medizinische Einrichtung (Loitzer Straße 50), Wohnbebauung (Peenestraße 4) und die Peenestraße (Flurstücke 25/13 und 25/14 der Flur 1 und 152/8 der Flurs 3),
- im Süden: durch die Straße Am Bollwerk mit Industriehafen (Flurstück 24/1) und
- im Westen: durch die Straße Am Bollwerk (Flurstück 24/1).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Eigentümers und Vorhabenträgers, das ehemalige Peene-Einkaufszentrum (PEZ) neu zu entwickeln und mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten als Peenetal Zentrum weiter zu betreiben.

Das PEZ wurde 1992 als Fachmarktzentrum auf einem Teilbereich der ehemaligen Ulanen Kaserne gebaut. Seit einigen Jahren sind Leerstände zu verzeichnen. Die Lage im Innenbereich unweit des Altstadt-kerns legt eine Umnutzung nahe. Das Gebot der Innenentwicklung spricht für eine Stärkung des Gewerbes am Altstadtrand und eine Erhöhung der Angebotsvielfalt im Sinne einer stärkeren Nutzungsmischung (Handel, Gastronomie, Infrastrukturangebote, Gewerbe).

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Kerngebiet in dem bisher unbeplanten Bereich kann die gewünschte Neuordnung vorgenommen werden. Hierfür wurde unter anderem das Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Demmin als Planungsgrundlage fortgeschrieben. Die Teil-Fortschreibung kommt zu dem Ergebnis, dass Einschränkungen der Sortimente in dem Kerngebiet nicht erforderlich sind.

## 2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 3.942 m<sup>2</sup> überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Das geplante Kerngebiet überschreitet den Schwellenwert der Nummer 18.6.2 (Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung) von 1.200 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVPG. Es wurde von Kunhart Freiraumplanung eine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG für den Bebauungsplan erstellt, die der Begründung als Anlage anliegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt ausgehen.

*„Das Vorhaben ist mit 7.000 m<sup>2</sup> von relativ geringer Ausdehnung und auf einem bereits vorhandenen intensiv genutzten Verkaufsstandort geplant. Vom Vorhaben gehen geringe Mehrversiegelungen und keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände aus und es berührt keine nationalen und internationalen Schutzgebiete.*

*Die Wirkungen auf die Umwelt durch den Bau, die Anlage und den Betrieb der im Rahmen der B-Planung zugelassenen zusätzlichen Nutzungen sind gering, überschreiten keine gesetzlich zulässigen Grenzwerte und verletzen keine gesetzlichen Schutzvorschriften.“*

Die Hansestadt Demmin stellt fest, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2045-302 Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See; Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Rapfen, Steinbeißer, Flußneunauge, Bauchneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Mopsfledermaus, Biber, Fischotter, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Sumpf-Glanzkrout, Europäische Sumpfschildkröte, Rotbauchunke, Zierliche Tellerschnecke) ist vom Standort ca. 42 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 1941-401 Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark; Arten: Blaukelchen, Eisvogel, Flussseseschwalbe, Kampfläufer, Kleines Sumpfhuhn, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler,

Singschwan, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergschnäpper, Bekassine, Brandgans, Gartenrotschwanz, Grauammer, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Rotschenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe, Wachtel, Waldschnepfe, Wendehals u. a.) beträgt ca. 70 m.

Der Standort befindet sich im Innenbereich, ist permanent menschlich genutzt und ist bereits vollständig bebaut. Derzeit beträgt der Versiegelungsgrad ca. 95 %. Zwischen dem Vorhabenstandort und dem FFH-Gebiet befindet sich der Industriehafen von Demmin, der ebenfalls zu 100 % versiegelt ist. Das Plangebiet beinhaltet keine Lebensräume für die geschützten Arten des FFH- und des SPA-Gebietes. Das Vorhaben stellt keinen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesen Gründen nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

#### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat in ihrer Sitzung am 15.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ nach § 13a BauGB aufzustellen, sowie den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ mit Begründung. Entwurf und Begründung wurden zur Auslegung bestimmt.

#### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 23.03.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Ziele und Bewertung des Vorhabens durch die Raumordnung und Landesplanung wurde der Hansestadt Demmin mit Schreiben vom 20.04.2017 mitgeteilt.

#### **Änderung der Rechtsgrundlage**

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde das BauGB am 04. Mai 2017 geändert. Gemäß § 233 BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

#### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.03.2017. Von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken und Hinweise. Bis zum 31.05.2017 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 19.05.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.04.2017 in den „Demminer Nachrichten“ Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung waren der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Hansestadt Demmin einsehbar. Bis zum 31.05.2017 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat in ihrer Sitzung am 27.09.2017 die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

## 3. Ausgangssituation

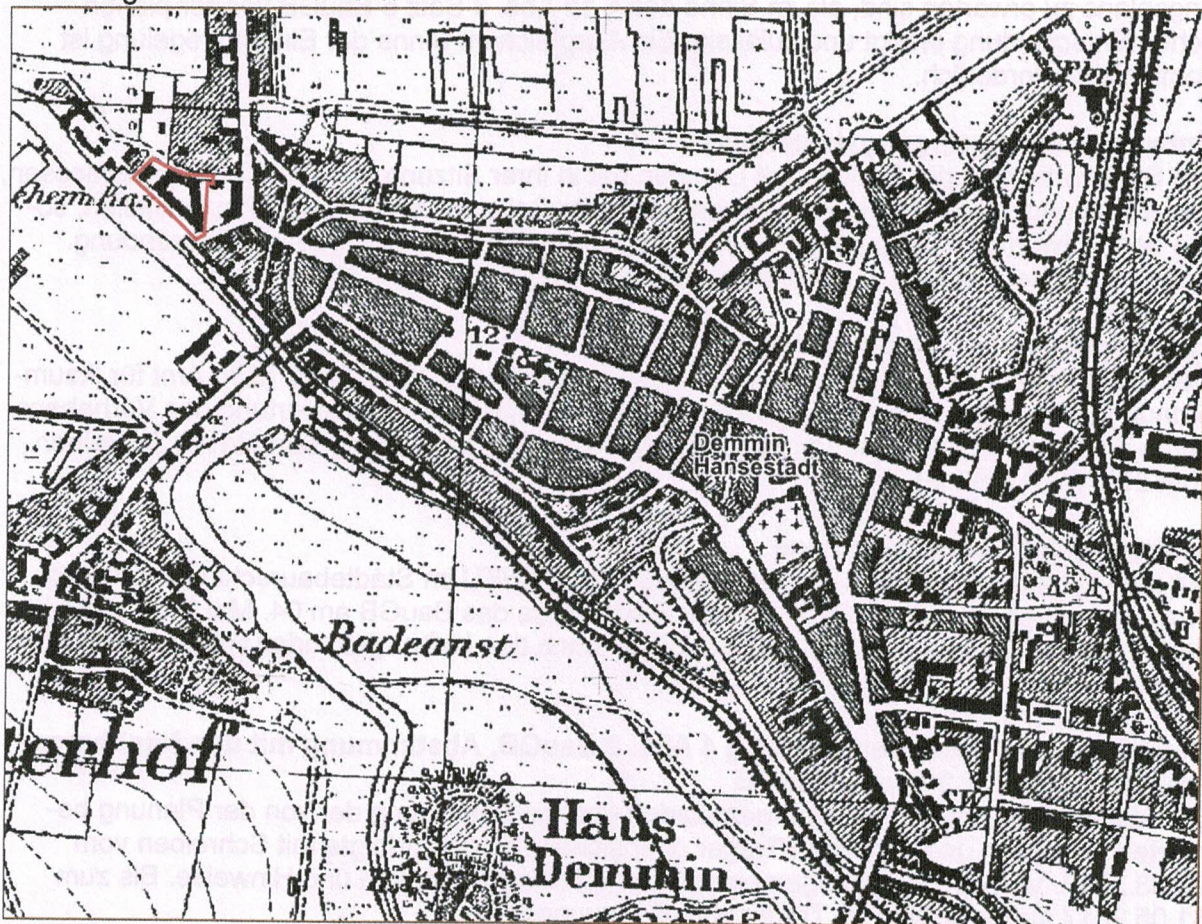
### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ befindet sich im Westen von Demmin westlich der Loitzer Straße (Bundesstraße B194) und nordöstlich der Peene (Bundeswasserstraße).

Der Standort liegt nahe der Demminer Altstadt.

Bereits auf der historischen Karte von 1900 war der Standort mit Teilen der Ulanen Kaserne bebaut.

Abbildung 1: Historische Karte



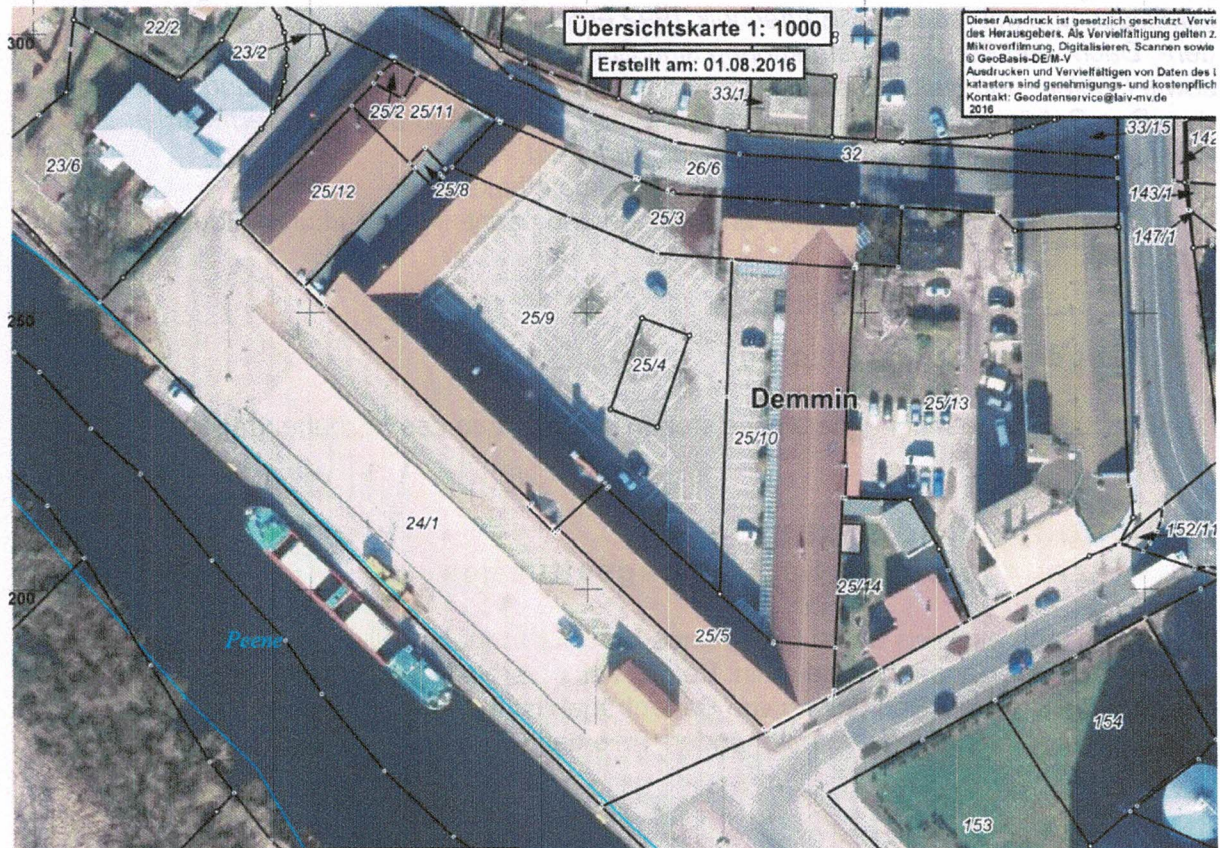
Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 01.08.2016

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist mit dem Peenetal Zentrum bebaut. In die überwiegend eingeschossige Bebauung wurden die historischen Außenwände teilweise integriert.



Abbildung 2: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 01.08.2016

Derzeit befinden sich folgende Nutzungen im Gebäudekomplex:

Fahrschule Jendraschek (49 m<sup>2</sup>), Fitnesscenter Riemann (372 m<sup>2</sup>), Getränkehandel Längert (272 m<sup>2</sup>), Teterower Fleisch (233 m<sup>2</sup>), Paulsen & Eckhardt GmbH (Sanitärgrößhandel, 390 m<sup>2</sup>) und Felten Tierfutterhandlung (429 m<sup>2</sup>). Die anderen Nutzungseinheiten (z. B. Gastronomie und ehemaliger Teppichmarkt) mit insgesamt 1.529 m<sup>2</sup> (47 %) stehen leer.

Angrenzend an den Planbereich gibt es den Industriehafen (Am Bollwerk 8), Wohnnutzung (Peenestraße 4, Nikolaistraße 1a und 13), die AOK Nordost in Demmin (Nikolaistraße 5), Norma GmbH (Nikolaistraße 4) und das KfH Nierenzentrum Demmin (Loitzer Straße 50).

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Nikolaistraße, die Straße Am Bollwerk und die Peenestraße, alles Gemeindestraßen, verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich in der Nikolaistraße.

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist vorhanden.

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG.

Im Planbereich gibt es Niederdruck-Gasleitungen und 0,4-kV-Kabel der E.DIS AG.

### 3.4 Natur und Umwelt

Die Fläche ist derzeit zu 95 % versiegelt, daher sind im Zusammenhang mit der Erhöhung der Grundflächenzahl keine lokalklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts und keine Oberflächengewässer.

„Das Plangebiet umfasst das permanent menschlich genutzte, zu 95 % versiegelte, eingeschossige und mit moderner Bautechnik 1992 errichtet Peene-Einkaufszentrum. Die Fassaden-, Dach- und Fensterkonstruktionen sind Spaltenfrei und glatt und somit für Fledermäuse sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht nutzbar. Mehlschwalbennester sind nicht vorhanden. Das Gebäudeinnere ist für Rauchschnalben und Fledermäuse nicht erreichbar. Das Plangebiet weist keine besonderen Lebensräume auf.“<sup>1</sup>

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Vom Bebauungsplan werden keine erheblichen und nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt ausgehen.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ liegt innerhalb der Ortslage der Hansestadt Demmin. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist momentan § 34 BauGB. Die geplante Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Teile des Peenetal Zentrums ist so deutlich erschwert.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (vom 15.06.2011) wurde Demmin als Mittelzentrum festgelegt. Die Mittelzentren sollen die Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.

„Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) RREP MS dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Ziel der Raumordnung)

Des Weiteren ist als Ziel der Raumordnung mit Programmsatz 4.3.2 (4) RREP MS festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. ...

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ der Hansestadt Demmin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“<sup>2</sup>

### 4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 28.11.1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ gewerbliche

<sup>1</sup> Kunhart Freiraumplanung: Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

<sup>2</sup> Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.04.2017

Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich der Planung an.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Die Stadt Demmin hat keinen abgeschlossenen Landschaftsplan.

### **5. Plankonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung eines teilweise leer stehenden Gewerbegrundstücks nahe dem Altstadtkern. Eine Erhöhung der Angebotsvielfalt im Sinne einer stärkeren Nutzungsmischung (Handel, Gastronomie, Infrastrukturangebote, Gewerbe) wird angestrebt. Zielstellung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

#### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines Kerngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Kerngebiet jedoch nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

### **6. Planinhalt**

#### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

##### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Gebiet sind derzeit ein Großhandelsbetrieb und Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungsbedarf und Fachmarkt Tiernahrung) ansässig. Mit der Norma GmbH und dem Bäcker grenzt ein Nahversorgungsstandort nordöstlich an den Geltungsbereich an. Die AOK Nordost im Norden angrenzend an den Geltungsbereich gehört zu den im Kerngebiet allgemein zulässigen Verwaltungsgebäuden. Auch das im östlich angrenzenden ehemaligen Krankenhaus sitzende KfH Nierenzentrum ist als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Kerngebiet allgemein zulässig. Das heißt nicht nur in dem kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Kerngebiet festgesetzt, sondern auch die angrenzenden Bereiche passen nutzungsmäßig dazu.

Die von der Stadtvertretung beschlossenen „Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens für die Hansestadt Demmin (BBE Unternehmensberatung GmbH, Februar 2006) und die „Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Demmin mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung eines Zentrenkonzeptes“ (BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH, Dezember 2008) sind in ihren Grundzügen bis heute gültig. Nun wurde das Einzelhandelskonzept für die Hansestadt fortgeschrieben. Die „Teil-Fortschreibung der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes“ (Dezember 2016) wurde von der BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Dabei wurde Einordnung des PEZ innerhalb des Zentrenkonzeptes festgeschrieben, um eine langfristige Sicherung als Einzelhandelsstandort zu gewährleisten. Das Peenetal Zentrum wurde als Sonderstandort eingestuft, für welchen das Konzept empfiehlt:

„Dem Sonderstandort Peenetal Zentrum soll grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden die bestehenden Leerstandflächen wieder zu beleben um den Standortbereich zu sichern. ... Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit der zukünftigen Festsetzung eines Kerngebietes, wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert. Eine Sortimentsbeschränkung der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Sonderstellung des Standortes sowie des Zuschnittes der vorhandenen Entwicklungsflächen innerhalb des Bestandes nicht notwendig.“

Als neue Nutzung geplant ist eine Spielhalle. Diese gehört zu den Vergnügungsstätten und ist somit im Kerngebiet allgemein zulässig. Sex-Shops mit Video- oder Filmkabinen, Peep-Shows und Diskotheken werden als Unterart von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sex-Shops mit Video oder Filmkabinen und Peepshows werden wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht zugelassen. Bei Diskotheken führt die Lärmbelästigung durch die jugendlichen Besucher häufig auch in späten Nachtstunden zu Ausschluss. Dies ist unzumutbare Störung der Wohnruhe in der Nachbarschaft.

Das bestehende Fitnesscenter und die Fahrschule gehören als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ebenfalls zu den im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Bordelle oder bordellartige Betriebe werden in der Regel den Gewerbebetrieben zugeordnet. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach dem Störungsgrad. Bordelle werden auch ausgeschlossen wegen der negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von diesen Einrichtungen ausgehen. Sie würden dem Planungsziel, die Nutzungsmischung und Qualität des Peenetal Zentrum zu erhöhen, entgegen wirken.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, ist diese im Geltungsbereich unzulässig.

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Wohnungen vorhanden. Die Gemeinde trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit sonstiger Wohnungen wegen der für die Wohnnutzung unattraktiven Umgebung im Planbereich (hohe Versiegelung). Auch die Wohnnutzung als Ausnahme wurde ausgeschlossen.

### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 1,0 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Der Bestand hat bereits eine Versiegelung von 95 %.

Im Umgebungsbereich ist ein- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich wird entsprechend dem Bestand und der historischen Struktur Bebauung größtenteils ein Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich der Kopfbau in der Nikolaistraße kann zwei Vollgeschosse erhalten.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die geschlossene Bauweise im Planbereich ist historischen Ursprungs und soll erhalten bleiben.

Die überbaubare Fläche wird durch Baulinien und Baugrenzen vorgegeben. Eine Baulinie markiert die historische Quartiersgrenze zur Peene. Im übrigen Plangebiet werden nur Baugrenzen definiert.

#### 6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Hansestadt Demmin hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die im Bebauungsplan für Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Kerngebietes festgesetzte Fläche hat im Bestand 80 Stellplätze. Diese sind aus verkehrstechnischen Gründen (Fahrkurven, Erreichbarkeit, Einteilung) nicht mehr maximierbar.

#### 6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Nikolaistraße, Am Bollwerk und die Peenestraße. Alle drei Straßen sind Gemeindestraßen. Die Nikolaistraße bindet innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 194 im Abschnitt 170 bei km 0.233 an. Die vorhandene Grundstückszufahrt befindet sich an der Nikolaistraße.

#### 6.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Wohnungen vorhanden. Jedoch befinden sich in der angrenzenden Bebauung Wohnungen. Diese liegen in einer Gemengelage. Der Planbereich war vorher eine gewerbliche Baufläche. Mit der Umwidmung in ein Kerngebiet ergibt sich für die angrenzende Wohnbebauung keine bedeutende Erhöhung der Immissionsbelastung, da alle zulässigen Nutzungen in den Innenräumen angesiedelt sind.

Das Verkehrsaufkommen bei voller Nutzung des PEZ kann das bestehende Verkehrsaufkommen nicht wesentlich überschreiten, da dieses durch die Anzahl der verfügbaren Stellplätze bestimmt wird, die nicht mehr erhöht werden kann.

Es wurde geprüft, ob die Parkplatznutzung zu einer Lärmbelästigung führen kann. Die Gebäude umfassen die Gemeinschaftsstellplätze von drei Seiten. Nur nach Norden kann sich Lärm ungehindert ausbreiten. Auf der Nordseite der Nikolaistraße nördlich der Stellplätze befinden sich mit der AOK Nordost ein Verwaltungsgebäude und mit der Nikolaistraße 13 ein Wohngebäude, welches in einer Gemengelage liegt. Diese ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Mischgebiet tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB einzuhalten. In der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage, 2007) wird unter Planungsempfehlung aus schalltechnischer Sicht ausgeführt: „Die danach zwischen dem Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes beim nächstgelegenen Stellplatz erforderlichen horizontalen Mindestabstände – bei freier Schallausbreitung – sind für den Nachtzeitraum in Abhängigkeit von der Stellplatznutzung und der Art der angrenzenden Baugebiete aus Tabelle 37 ersichtlich.“ Nach der Tabelle ist bei Kern-, Dorf- und Mischgebieten und PKW-Stellplätzen ein Mindestabstand von 19 m erforderlich. Entscheidend ist der Abstand zum Wohnhaus (Immissionsort). Der Abstand zwischen dem Wohnhaus Nikolaistraße 13 und den Gemeinschaftsstellplätzen beträgt 22 m.

*„Schalltechnische Untersuchungen bei Parkplätzen auch mit Nutzungen in der Nachtzeit sind i. d. R. entbehrlich, wenn die dem Immissionsort nächstgelegenen Stellplätze die in Tab. 37 genannten Mindestabstände einhalten.“* Selbst bei einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze entsteht keine unzulässige Lärmbelästigung.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Einrichtung der Marina Demmin ist das Ferienhausgebiet. Hier beträgt der Abstand zu den Gemeinschaftsstellplätzen des Plangeltungsbereiches über 100 m. Vergleichbar ist ein Ferienhausgebiet mit reinen Wohngebieten. Hier wird in Tab. 37 ein Mindestabstand von 51 m genannt. Somit ist auch hier keine unzulässige Lärmbelästigung durch den Parkplatz zu erwarten.

## 6.4 Gestaltungsregelungen

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Nikolaistraße A-B und Am Bollwerk B-C) ist beleuchtete Werbung nicht zulässig. Dies sind die Außenbereiche mit angrenzender Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die nicht gestört werden soll.

## 6.5 Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## 6.6 Hinweise

### 6.6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### 6.6.2 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt weist in seiner Stellungnahme vom 10.04.2017 hin: *„Jedoch ist bei der Umgestaltung des Peenetal Zentrums darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.“*

*Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.“*

### 6.6.3 Munitionsbergungsdienst

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 25.04.2017 hin: *„dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.“*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“*

#### **6.6.4 Deutsche Telekom AG**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.04.2017 hin:  
*„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“*

#### **6.6.5 E.DIS AG**

Die E.DIS AG weist in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2017 hin: *„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. ... Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich.“*

### **7. Auswirkungen der Planung**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die vergrößerten Nutzungsmöglichkeiten können leerstehende Teile des Peene Zentrums wieder einer Nutzung zugeführt werden.

#### **7.2 Verkehr**

Die notwendige Erschließung ist bereits vorhanden.

#### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Es sind keine Veränderungen erforderlich, da die Bebauung bereits besteht. Die Hausanschlussleitungen müssen im Fall einer Erweiterung der zweigeschossigen Kopfbauung an der Nikolaistraße umverlegt werden.

#### **7.4 Natur und Umwelt**

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

#### **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Der Plangeltungsbereich liegt an befahrbareren öffentlichen Verkehrsflächen.

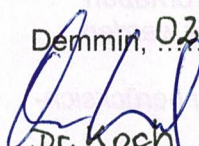
## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

## 8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Kerngebiet	7.031 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt</b>	<b>7.031 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Demmin, 03.10.2017

  
Dr. Koch  
Der Bürgermeister





# Hansestadt Demmin Bebauungsplan Nr. 38

## „Kerngebiet Nikolaistraße“

### Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Inhalt	Seite
0. Lage des Vorhabens und Kurzbeschreibung	2
I. Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht	3
I.I. Teil A :UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens gemäß § 3b UVPG	3
I.II. Teil B: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG	4
II. Anlage zum Prüfkatalog - Erläuterung der Punkte	9
III. Quellen	15

Bearbeiter:



**Kunhart Freiraumplanung**  
**Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart**  
**Gerichtsstraße 3**  
**17033 Neubrandenburg**  
**Tel: 0395 422 5 110**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg  
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10  
e-mail: kuhnhart@gmx.net

**K. Manthey – Kunhart Dipl.- Ing. (FH)**

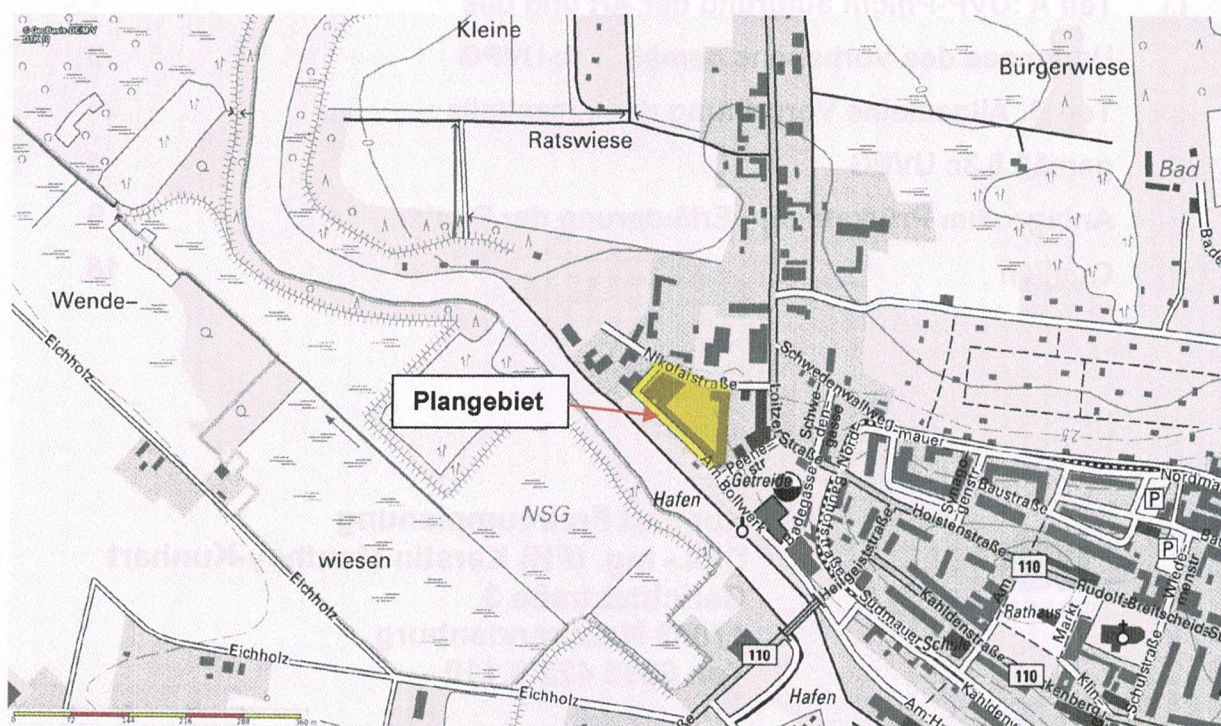
**Neubrandenburg, den 11.08.2016**

## 0. Lage des Vorhabens und Kurzbeschreibung

Mit dem unmittelbar nördlich der Peene, am westlichen Innenstadtrand Demmins angesiedelten, ca. 0,7 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“ beabsichtigt die Stadt Demmin die Beseitigung von Leerständen sowie eine Nutzungsmischung im bereits seit 1992 als Fachmarktzentrum fungierenden Peene – Einkaufszentrum (PEZ) und somit eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung im gesamten östlichen Innenstadtrandbereich.

Dies soll, unter Beachtung des Einzelhandelsgutachtens, durch die Stärkung des Gewerbes und eine Erhöhung der Angebotsvielfalt (Handel, Gastronomie, Infrastrukturangebote, Gewerbe) erreicht werden.

Derzeit befinden sich im Gebäudekomplex eine Fahrschule, ein Fitnesscenter, ein Getränkehandel, eine Fleischhandlung, eine Tierfutterhandlung und ein Sanitärgrößhandel. 42 % der Grundfläche steht derzeit leer. Das Plangebiet ist zu 95 % versiegelt. Die Gebäude sind eingeschossig.



Folgende Änderungen sind geplant:

- Zulässigkeit einer vollständigen Versiegelung per GRZ von 1,0
- Zulässigkeit eines 2 geschossigen Kopfbaus in der Nikolaistraße
- Zulässigkeit der Nutzung „Spielhalle“ als Vergnügungsstätte

## I. Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht

### I.1 Teil A: UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens gemäß § 3b UVPG (Auszug aus Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015, BGBl. I S. 94)

18	Bauvorhaben mit gesetzlich vorgeschriebener UVP gemäß § 3b Abs.1 i.V. mit Anlage 1 UVPG, Ziffer 1.3.1 bis 1.3.2, § 3b (2), § 3b (3)	Spalte 1	Spalte 2
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5.000 m <sup>2</sup> oder mehr,	X	
18.6.2	1 200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5 000 m <sup>2</sup>		A
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;		A

Legende:

X in Spalte 2 = Vorhaben ist UVP-pflichtig

A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 3c Satz 1

**Das geplante Kerngebiet überschreitet mit vorgesehenen 3.942 m<sup>2</sup> Geschossfläche den Schwellenwert der Nummer 18.6.2 von 1.200 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVPG. Es ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Kerngebiet vorzunehmen.**

## I.II Teil B: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

(\* siehe Erläuterungen)

<b>1</b>	<b>Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens</b>	<b>Art/Umfang</b>
<b>1.1</b>	<b>Größe des Vorhabens</b>	
1.1.1	geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha (Bau/Anlage)	0,7
1.1.2	geschätzter Umfang der Neuversiegelung in ha	0,04*
1.1.3	geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m <sup>3</sup>	80*
<b>1.2</b>	<b>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	
1.2.1	Art der Versiegelung	Vollversiegelung
1.2.2	Art und Höhe der Baulichkeiten	überwiegend 1 max. 2 geschossig
1.2.3	Geschätzte Länge der Bauzeit	15 Monate*
<b>1.3</b>	<b>Abfallerzeugung</b>	
1.3.1	Entsorgung von Bauabfällen	getrennt nach Abfallart mit Entsorgungsnachweis
1.3.2	Abwasser	alle Abwasserarten werden ordnungsgemäß entsorgt
1.3.3	Abfall	entsprechend den gültigen Abfallentsorgungsvorschriften*
<b>1.4</b>	<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	
1.4.1	Erhöhung des Verkehrsaufkommens	keine *
1.4.2	Erhöhung der Lärmemissionen	keine *
1.4.3	Erhöhung der Schadstoffemissionen	keine *
1.4.4	Zusätzliche Zerschneidung	keine
1.4.5	Visuelle Veränderungen	keine*
1.4.6	Änderung an Gewässern	keine
1.4.7	Änderung am Grundwasser	keine
1.4.8	Klimatische Veränderungen	keine
1.4.9	Änderung der Erholungsfunktion	keine
1.4.10	grenzüberschreitende Auswirkungen	keine
<b>1.5</b>	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.</b>	
1.5.1	Stoffe	kein Risiko*
1.5.2	Technologien	kein Risiko*

2	<b>Standortbezogene Kriterien</b>			
2.1	<b>Nutzungen</b> Sind Nutzungen betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können?	nein	ja	<b>Erläuterungen</b>
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung zu Nutzungen, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind (z.B. Vorranggebiete für Landwirtschaft oder Erholung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.RREP
2.1.2	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Begründung*
2.1.3	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung-/ den Fremdenverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.RREP
2.1.4	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme
2.1.5	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.RREP
2.1.6	Gibt es andere Vorhaben, die mit dem geplanten Vorhaben einen gemeinsamen Einwirkungsbereich haben und kumulierend wirken?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme
2.2	<b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</b> Sind Gebiete mit folgenden schutzgutbezogenen Qualitätskriterien betroffen?			
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (soweit bekannt auch die Lebensräume/Vorkommen streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG))	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme *
2.2.2	Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach "Ramsar Konvention"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.3	Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.4	Biotopverbundflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.5	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.6	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.7	Natürliche Überschwemmungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.8	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.9	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.10	unzerschnittene verkehrsarme Räume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.2.11	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme

2.3	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</b> Sind Gebiete mit folgenden Schutzkriterien betroffen?	nein	ja	Erläuterungen
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.3	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.6	Naturparke gemäß § 27 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.7	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.9	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.10	Sonstige besonders geschützte Bereiche gemäß Naturschutzgesetz des Landes (§§ 18,19,20 NatSchAG MV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.11	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.12	Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Bestandsaufnahme
2.3.13	Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.14	Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.LinfosMV
2.3.15	Schutzwald, Erholungswald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz, Bannwald entsprechend Landeswaldgesetz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.Top - Karte
2.3.16	Naturwaldreservate	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt.Top - Karte
2.3.17	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
2.3.18	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*
2.3.19	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologische Interessengebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lt. Begründung*

3	Überblick über die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen	Kriterien für die Einschätzung der Auswirkungen						
	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:</p> <p>3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),</p> <p>3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,</p> <p>3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,</p> <p>3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,</p> <p>3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.</p> <p>Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte in der Anlage zur UVP - VP zu geben. Wenn in der Zeile für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht maßgeblich.</p>	Relativ hohes Ausmaß	grenzüberschreitend	Relativ große Schwere/ Komplexität	Relativ hohe Wahrscheinlichkeit	Relativ lange Dauer	Relativ hohe Häufigkeit	Relativ geringe Wiederherstellbarkeit
3.1	Mensch/Bevölkerung/Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4	Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6	Luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7	Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8	Landschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9	Kulturgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10	Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





## II Anlage zum Prüfkatalog - Erläuterung der Punkte

### I.1 Teil A: UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens gemäß § 3b UVPG

Auszug aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

#### § 3b UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben

(1) Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- oder Leistungswerte angegeben sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden.

(2) Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten. Ein enger Zusammenhang ist gegeben, wenn diese Vorhaben

1. als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind oder
2. als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen

und wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für Vorhaben, die für sich jeweils die Werte für die standortbezogene Vorprüfung oder, soweit eine solche nicht vorgesehen ist, die Werte für die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 Spalte 2 erreichen oder überschreiten.

(3) Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen. Bestehende Vorhaben sind auch kumulierende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 Satz 1. Der in den jeweiligen Anwendungsbereich der Richtlinien 85/337/EWG und 97/11/EG fallende, aber vor Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erreichte Bestand bleibt hinsichtlich des Erreichens oder Überschreitens der Größen- oder Leistungswerte unberücksichtigt.

#### § 3c UVP-Pflicht im Einzelfall

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

## I.II Teil B: Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

## Zu 1 Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens

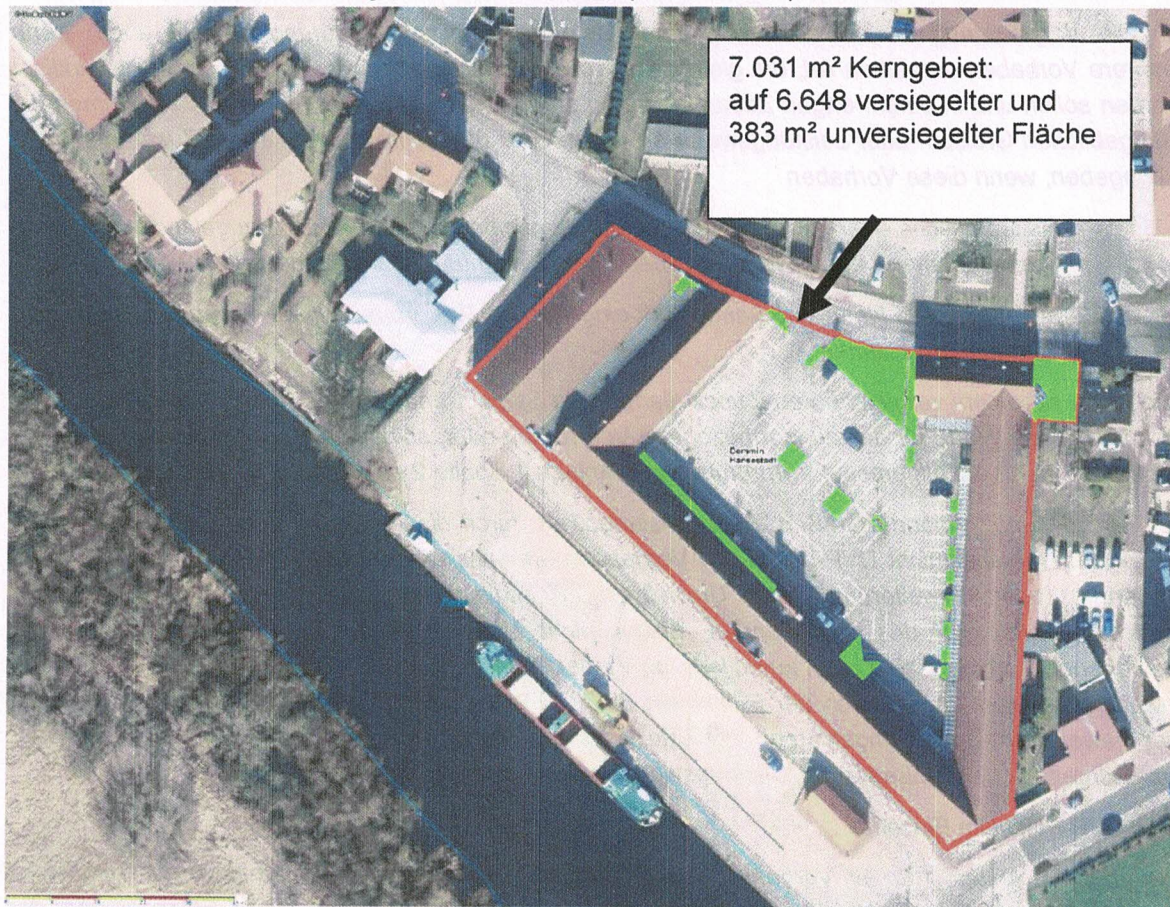
## Zu 1.1 Größe des Vorhabens

## Zu 1.1.1 geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha (Bau/Anlage)

*Keine Erläuterungen*

## Zu 1.1.2 geschätzter Umfang der Neuversiegelung in ha

*Alle derzeit unversiegelten Flächen für Stellplätze und Kopfbau 383 m<sup>2</sup>*

Zu 1.1.3 geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m<sup>3</sup>

*möglicher Kopfbau Nikolaistraße Grundfläche 80 m<sup>2</sup> - 1m tiefes Fundament*

## Zu 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

## Zu 1.2.1 Art der Versiegelung

*Keine Erläuterungen*

## Zu 1.2.2 Anzahl und Höhe der Baulichkeiten

*Keine Erläuterungen*

## Zu 1.2.3 Geschätzte Länge der Bauzeit

*möglicher Kopfbau Nikolaistraße*

- Zu 1.3 Abfallerzeugung
- Zu 1.3.1 Entsorgung von Bauabfällen  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.3.2 Abwasser  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.3.3 Abfall  
*Die Entsorgung des Abfalls richtet sich nach der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.*
- Zu 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
- Zu 1.4.1 Erhöhung des Verkehrsaufkommens  
*Das durch die im Rahmen der B- Planung zukünftig möglichen zusätzlichen Nutzungen (Kerngebiet, Errichtung eines 2 geschossigen Kopfbau mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Nikolaistraße, Spielhalle) verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann das bestehende Verkehrsaufkommen nicht wesentlich überschreiten, da dieses durch die Anzahl der verfügbaren Stellplätze bestimmt wird, die aus verkehrstechnischen Gründen (Fahrkurven, Erreichbarkeit, Einteilung) nicht mehr maximierbar sind.*
- Zu 1.4.2 Erhöhung der Lärmemissionen  
*Alle zulässigen zusätzlichen Nutzungen sind in Innenräumen angesiedelt und verursachen keine bedeutenden Immissionserhöhungen. Die Einhaltung der Werte laut TA - Lärm ist zu gewährleisten.*
- Zu 1.4.3 Erhöhung der Schadstoffemissionen  
*Alle zulässigen zusätzlichen Nutzungen sind in Innenräumen angesiedelt und verursachen keine bedeutenden Immissionserhöhungen. Die Einhaltung der Werte laut TA - Luft ist zu gewährleisten.*
- Zu 1.4.4 Zusätzliche Zerschneidung  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.4.5 Visuelle Veränderungen  
*Die visuellen Veränderungen durch den zulässigen zweigeschossigen Kopfbau in der Nikolaistraße sind unerheblich, da die bestehende umgebende Bebauung ebenfalls überwiegend 2 geschossig ist.*
- Zu 1.4.6 Änderung an Gewässern  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.4.7 Änderung am Grundwasser  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.4.8 Klimatische Veränderungen  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 1.4.9 Änderung der Erholungsfunktion  
*Keine Erläuterungen*

Zu 1.4.10 grenzüberschreitende Auswirkungen

*Keine Erläuterungen*

Zu 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Zu 1.5.1 Stoffe

*Es dürfen nur zugelassene Baustoffe verbaut werden.*

Zu 1.5.2 Technologien

*Beim Bau sind die geltenden unfallverhütenden Vorschriften zu beachten.*

Zu 2 Standortbezogene Kriterien

Zu 2.1 Nutzungen

Zu 2.1.1 Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung zu Nutzungen, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind.

*Keine Erläuterungen*

Zu 2.1.2 Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)

*Nördlich angrenzend: KfH Nierenzentrum; Alle zulässigen zusätzlichen Nutzungen sind in Innenräumen angesiedelt und verursachen keine bedeutenden Immissionserhöhungen.*

Zu 2.1.3 Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung-/ den Fremdenverkehr

*Keine Erläuterungen*

Zu 2.1.4 Altlasten, Ablagerungen, Deponien

*Keine Erläuterungen*

Zu 2.1.5 Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei

*Keine Erläuterungen*

Zu 2.1.6 Gibt es andere Vorhaben, die mit dem geplanten Vorhaben einen gemeinsamen Einwirkungsbereich haben und kumulierend wirken?

*Keine Erläuterungen*

Zu 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Schutzgutbezogene Qualitätskriterien)

Zu 2.2.1 Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere

*Das Plangebiet umfasst das permanent menschlich genutzte, zu 95 % versiegelte, eingeschossige und mit moderner Bautechnik 1992 errichtete Peene Einkaufszentrum. Die Fassaden-, Dach- und Fensterkonstruktionen sind spaltenfrei und glatt und somit für Fledermäuse sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht nutzbar. Mehlschwalbennester sind nicht vorhanden. Das Gebäudeinnere ist für Rauchschwalben und Fledermäuse nicht erreichbar. Das Plangebiet weist keine besonderen Lebensräume auf.*

- Zu 2.2.2 Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach "Ramsar Konvention"  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.3 Gebiete landesweiter Schutzprogramme  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.4 Biotopverbundflächen  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.5 Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.6 Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.7 Natürliche Überschwemmungsgebiete  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.8 Bedeutsame Grundwasservorkommen  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.9 Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.10 unzerschnittene verkehrsarme Räume  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.2.11 Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)
- Zu 2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.4 Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.5 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.6 Naturparke gemäß § 27 BNatSchG  
*Keine Erläuterungen*

- Zu 2.3.7 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.8 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.9 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.10 Sonstige besonders geschützte Bereiche gemäß Naturschutzgesetz des Landes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.11 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.12 Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.13 Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.14 Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.15 Schutzwald, Erholungswald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz, Bannwald entsprechend Landeswaldgesetz  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.16 Naturwaldreservate  
*Keine Erläuterungen*
- Zu 2.3.17 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  
*Das Vorhaben befindet sich im Flächenland MV. Wesentlichster Emittent ist der Kundenbetrieb des Peene - Einkaufszentrums. Von einer Überschreitung der in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen ist nicht auszugehen.*
- Zu 2.3.18 Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes  
*Die Lage des Vorhabens in einer strukturschwachen Region schließt eine hohe Bevölkerungsdichte aus. Das Vorhaben befindet sich auf dem Gelände einer vorhandenen Verkaufseinrichtung. Das entspricht dem Raumordnungsgesetz § 2 (2) Nr. 2.*
- Zu 2.3.19 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind (Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologische Interessengebiete)  
*Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.*

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### III Quellen

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)1 Fundstelle: GVOBl. M-V 2011, S. 885, letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Zuletzt geändert durch Art. 320 V v. 31.8.2015 I 1474,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: § 16 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584),
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.8.2015 I 1474,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 V v. 31.8.2015 I 1474,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) ( 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)1)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Aenderungsbedarf: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 1.3.2010, zuletzt geändert durch Art. 451 V v. 31.8.2018 I 1474.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAusG M-V) Vom 23. Februar 2010 letzte berichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Januar 2018 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 84), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2499) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-LVP-Gesetz - LUVPG M-V) Fundstelle: GVOBl. M-V 2011 S. 885, letzte berichtigte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Januar 2018 (GVOBl. M-V S. 30, 36).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert durch Art. 320 V v. 31.8.2018 I 1474.
- Wasserrecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWRG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 889), letzte berichtigte Änderung § 18 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584).
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) (BGBl. I S. 802), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.8.2018 I 1474.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 V v. 31.8.2018 I 1474.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 v. 20.10.2018 I 1722.





## **Teil-Fortschreibung der Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes**

für die Hansestadt Demmin

---

**Auftraggeber:**  
Hansestadt Demmin  
Markt 1  
17109 Demmin

Ihre Ansprechpartnerin  
Gyde Thönnessen  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Wendenstraße 1a  
20097 Hamburg  
Deutschland  
Tel +49 40 1804106 26  
Fax +49 40 1804106 10  
E-Mail [thoennessen@bbe.de](mailto:thoennessen@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

Hamburg, im Dezember 2016

## Anlage 2 Auszug aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes

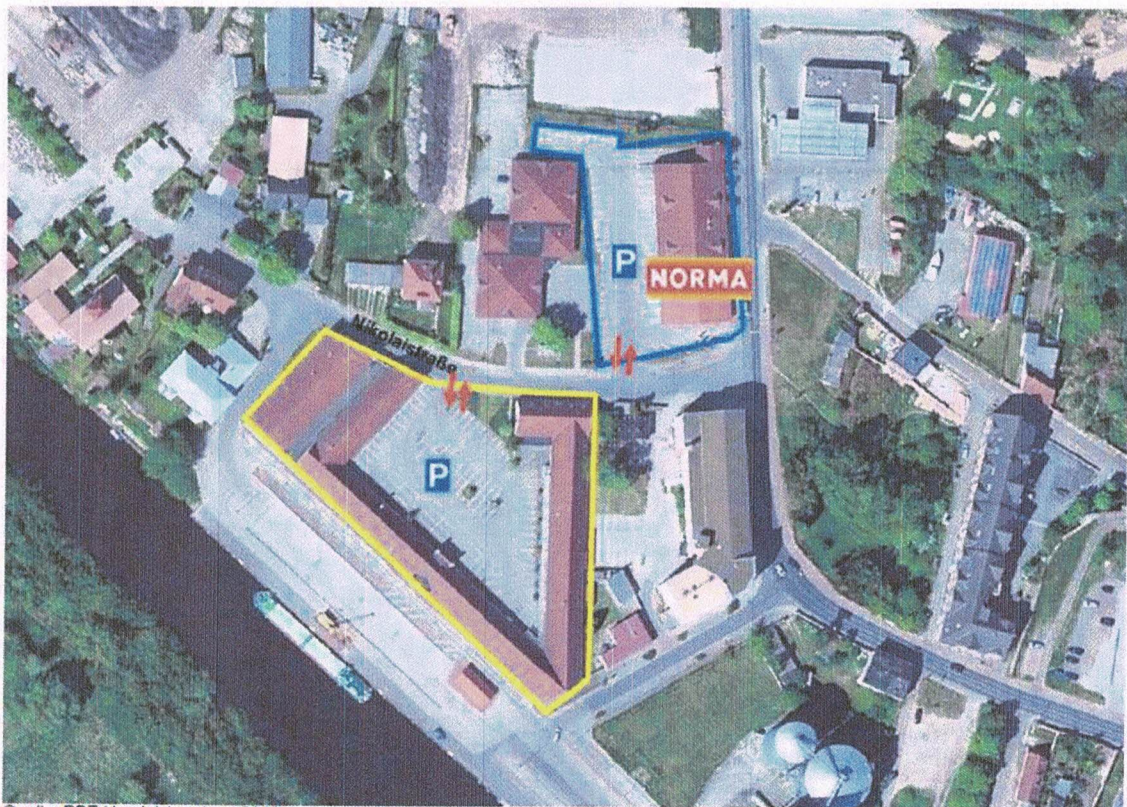
### Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Hansestadt Demmin

**BBE**  
Handelsberatung

#### Sonderstandort: Peenetal Zentrum

Das Peenetal Zentrum wird als weiterer Sonderstandort eingestuft. Es befinden sich derzeit die nahversorgungsrelevanten Anbieter Getränkehandel Längert und der Fleischer Teterower Fleisch am Standort. Außerdem sind der Sanitärgrößhandel Paulsen und Eckhardt GmbH und die Felten Tierfutterhandlung ansässig. Eine Spielothek ist in Planung. Ergänzt wird das Angebot derzeit von einer Fahrschule und dem Fitnesscenter Riemann. Eine zweigeschossige Gastronomiefläche steht derzeit leer sowie eine großflächige Einzelhandelsfläche.

Abbildung 20: Sonderstandort: Peenetal Zentrum



Quelle: BBE Handelsberatung 2016

**Anlage 2** Auszug aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes

Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Hansestadt Demmin

**Tabelle 14: Sonderstandort: Peenetal Zentrum**

Sonderstandort/ Peenetal Zentrum	
Gesamt-VKF (m <sup>2</sup> )	2.345
davon Nahversorgung (m <sup>2</sup> )	260
davon zentrenrelevant (m <sup>2</sup> )	0
Anzahl der Betriebe	4
Magnetbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fleischer Teterow</li> <li>■ Getränke Längert</li> <li>■ Futtermittel- und Gartengerätehandel</li> </ul>
Leerstand (m <sup>2</sup> )	1.285

**Abbildung 21: Fachmarktzeile Peenetal Zentrum**



Quelle: BBE Handelsberatung 2016

**Anlage 2** Auszug aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Darstellung des Zentrenkonzeptes

**Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Hansestadt Demmin**

**BBE**  
Handelsberatung

Empfehlung:

Dem Sonderstandort Peenetal Zentrum soll grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden die bestehenden Leerstandsflächen wieder zu beleben um den Standortbereich zu sichern. Es bestehen konkrete Planungen die in der Straße an der Mühle vorhandenen Spielautomaten an diesen Standortbereich zu verlagern. Dazu ist die Ausweisung des Gebietes als Kerngebiet notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit der zukünftigen Festsetzung eines Kerngebietes, wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert. Eine Sortimentsbeschränkung der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Sonderstellung des Standortes sowie des Zuschnittes der vorhandenen Entwicklungsflächen innerhalb des Bestandes nicht notwendig.



## 6 Bewertung des Zentrenkonzeptes

Das zuvor dargestellte Zentrenkonzept mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Demmin sowie den integrierten Nahversorgungsstandorten, dem nicht-integrierten Nahversorgungszentrum und den drei Sonderstandorten ist auf Basis der aktuellen Bewertung der Einzelhandelssituation folgendermaßen zu charakterisieren:

- Insgesamt gewährleistet das Zentrenkonzept der Hansestadt Demmin eine gute räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote im Stadtgebiet.
- Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt hat mit dem Einkaufszentrum Brauereipark einen langfristig wettbewerbsfähigen Magnetstandort erhalten, der sich mittlerweile etabliert hat und angenommen wird. Darüber hinaus besitzt der zentrale Versorgungsbereich verschiedene Entwicklungsoptionen, die gewährleisten, dass sich dieses Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Demmin auch weiterhin positiv entwickeln kann.
- Der Sonderstandort an der Jarmener Straße ist zusammen mit dem integrierten Nahversorgungsstandort des Netto-Discountmarktes in der Lage, die bevölkerungsreichen Stadtgebiete östlich der Bahnlinie wohnortnah zu versorgen.
- Weitere integrierte Nahversorgungsstandorte ergänzen das Angebot der zentralen Versorgungsbereiche.
- Das Fachmarktzentrum an der Drönnewitzer Straße ist als Sonderstandort zu bewerten. Hier ist ein überregionaler Magnetstandort entstanden mit hohem Bekanntheitsgrad. Angesichts der Entwicklungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich sollte auf zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung - insbesondere in den nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen - verzichtet werden.
- Das Peenetal Zentrum ist als Sonderstandort einzustufen.
- Entwicklungsoptionen bestehen insbesondere im zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums der Hansestadt Demmin.
- Zusätzliche Entwicklungsoptionen sind im Rahmen der Bestandssicherung bzw. Verkaufsflächenarrondierung bei den integrierten Nahversorgungsstandorten zu sehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Hansestadt Demmin ein funktionsfähiges und räumlich gut verteiltes Zentrenkonzept besitzt, das die Versorgung der Bevölkerung langfristig sichern kann und entsprechende Entwicklungsoptionen besitzt.

Hamburg, im Dezember 2016

