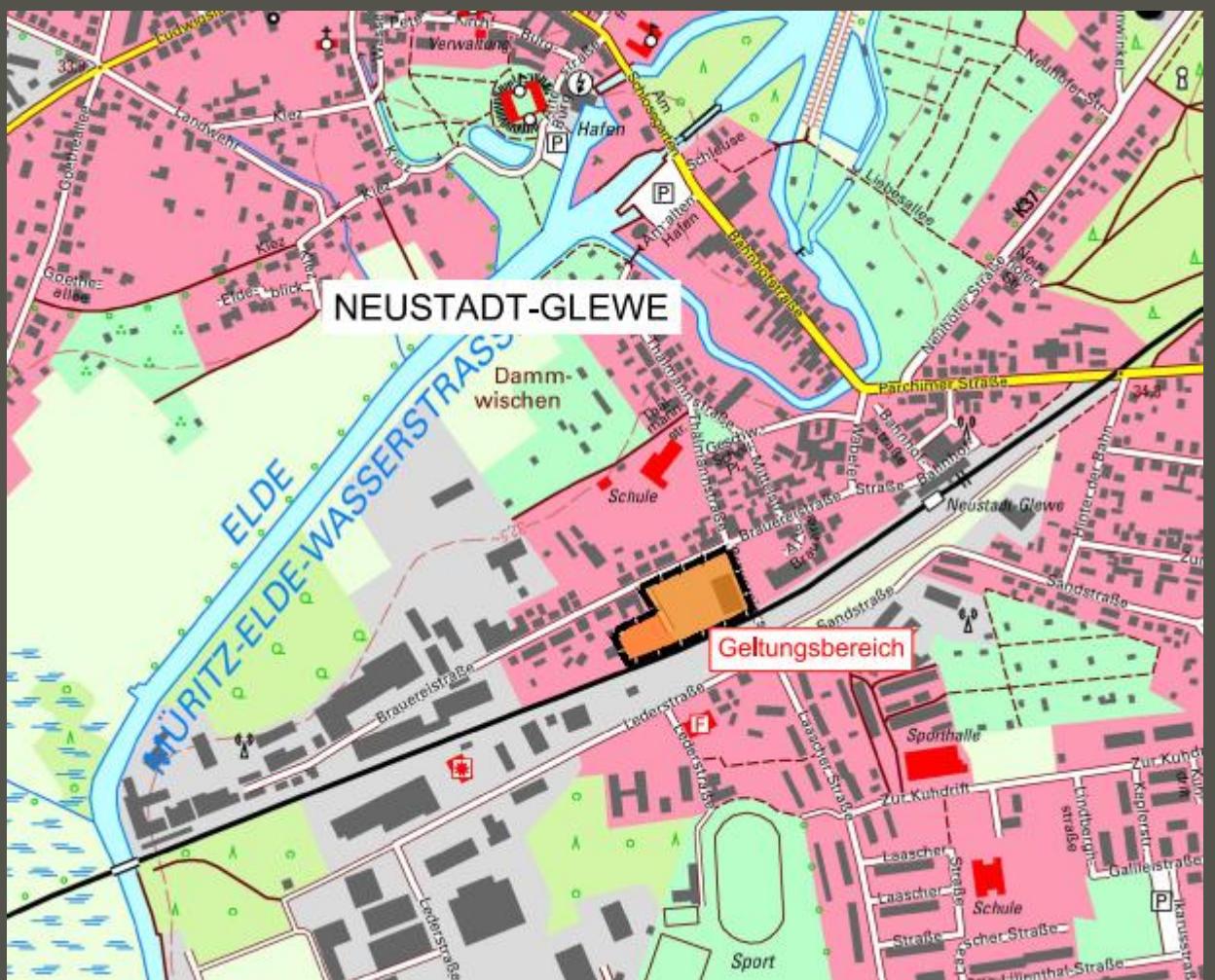


Stadt Neustadt-Glewe

Bebauungsplan Nr. 43
„SO Einzelhandel Brauereistraße“



Begründung
September 2025

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1 Städtebauliches Konzept.....	14
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Umweltprüfung	17
6.4 Verkehrskonzept.....	18
7. IMMISSIONSSCHUTZ	19
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	20
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	20
8.2 Gewässer	20
8.3 Telekommunikation	20
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	21
8.5 Brandschutz	21
9. DENKMALSCHUTZ	23
9.1 Baudenkmale	23
9.2 Bodendenkmale	23
10. ANLAGEN	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Initiative des Antragstellers, Herrn Jens Lange, zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Stadt Neustadt Glewe am 14.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „SO Einzelhandel Brauereistraße“ gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Discounters (hier: Aldi-Filiale) mit einer Verkaufsfläche von 1.000,00 m² sowie die Sicherung eines Vollsortimenterstandortes (hier: EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von 1.521,00 m². Zudem ist die Ansiedelung einer Bäckerei sowie einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung vorgesehen, um durch eine Konzentration im Plangebiet eine zentrale Versorgungseinheit in der Stadt Neustadt-Glewe zu entwickeln. Die Integration der Bäckereiverkaufseinheit erfolgt in einer geplanten Größe von ca. 63,00 m² (Verkaufsfläche) und für die Non Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung in einer geplanten Größe von ca. 350,00 m² (Verkaufsfläche). In Summe stehen im Rahmen der vorliegenden Planung folglich 2.934,00 m² Verkaufsfläche als Einzelhandelsagglomeration zur Disposition.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit bereits ein Vollsortimenter nebst den zugehörigen Stellflächen errichtet und über viele Jahre betrieben. Dieser wird in der vorgelegten Planung im westlichen Bereich neu angeordnet und im östlichen Bereich des Bebauungsplanes platziert. Demgemäß unterliegt der Standort bereits einer dem Planungsziel entsprechenden Vorprägung und wird lediglich um einen Discounter als Ersatzneubau sowie eine externe Bäckerei und eine Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung mit den beschriebenen Verkaufsflächenzahlen als Einzelhandelsagglomerationenstandort ergänzt.

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend wird das Planungsziel mit der Schaffung eines Sondergebietes (SOgE) zur Ergänzung eines Einzelhandelsstandortes formuliert.

Die Herstellung der äußeren Erschließung soll auch weiterhin aus dem Norden über die Brauereistraße erfolgen. Entgegen dem Bestand soll die künftige Zufahrt etwas nach Osten versetzt angeordnet werden.

Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der in Rede stehende Standort soll eine Nachnutzung bzw. Nachverdichtung erfahren. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind erfüllt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. MV S. 130, 136)
- **Hauptsatzung der Stadt Neustadt-Glewe** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016
- Lageplan des Vermessungsbüros Eric Hilscher, Flörkestraße 39, 19370 Parchim vom 06.02.2025

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 373/6, 373/8 und 374/14 der Flur 19 in der Gemarkung Neustadt-Glewe in einem Flächenumfang von etwa 1,1 ha.

Entgegen dem im Aufstellungsbeschluss benannten Geltungsbereich entfielen die Flurstücke 290/1 (tlw.) sowie 291. Hierbei handelt es sich um kommunale Verkehrsflächen, welche zur Neuordnung der Anbindung und Erschließung in Form eines Kreisverkehrs herangezogen werden sollten. Der benötigte Raumbedarf in der Örtlichkeit für den Bau eines Kreisverkehrs erwies sich im Rahmen des Planungsprozesses als nicht gegeben und entfiel entsprechend. Im Rahmen der fortlaufenden Planungsprozesses wird nunmehr auf den o.g. Geltungsbereich verwiesen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Stadt Neustadt-Glewe ist raumordnerisch die Funktion eines **zentralen Ortes** (hier: Grundzentrum) zugeordnet. (**Konzentrationsgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO 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 4.3.2 [2]**). Die geplante Verkaufsfläche liegt mit ca. 2.934,00 m² im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche vergleichbarer Einzelhandelsagglomerationen und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt-Glewe hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Zudem wird der ursprüngliche Standort des Discounters (hier: ALDI) aufgegeben, in seiner Funktion nicht nachgenutzt und in den in Rede stehenden Planungsraum des B-Plan Nr. 43 als Nahversorgungszentrum eingegliedert. Eine wesentliche funktionale Beeinträchtigung der weiteren Versorgungsbereiche im Siedlungsgebiet der Stadt Neustadt-Glewe konnte im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt nicht festgestellt werden. Es wurde dort weiterführend dargelegt: „*Ein Kopplungsstandort aus EDEKA, Aldi und weiteren Nutzungen würde als Nachversorgungszentrum jedoch insgesamt die Versorgung v. a. im Süden der Stadt verbessern.*“ (vgl. *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt-Glewe* der Fa. GMA Hamburg, siehe auch: Behandlung der Einzelhandelsfachplanung in diesem Kapitel). Ferner konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weiteren am Markt befindlichen Nahversorger festgestellt werden. (**Kongruenzgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment des in Rede stehenden Nahversorgungszentrums (hier: Einzelhandelsagglomeration bestehend aus Vollsortimenter, Discounter, Bäckerei, Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung) bildet sich als breit aufgestelltes, nahversorgungsrelevantes Sortiment ab. Bei dem Standort an der Brauereistraße handelt es sich um einen bereits durch einen Vollsortimenter (hier: EDEKA) sowie durch weitere Nutzungen untergeordneter Natur mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geprägten Standort. Ferner dient die Entwicklung des Standortes

der Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im angesprochenen Siedlungsbereich (vgl. *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt-Glewe* der Fa. GMA Hamburg in diesem Kapitel). Weitere Versorgungsbereiche der Stadt Neustadt-Glewe werden nicht wesentlich beeinträchtigt. (**Integrationsgebot erfüllt**).

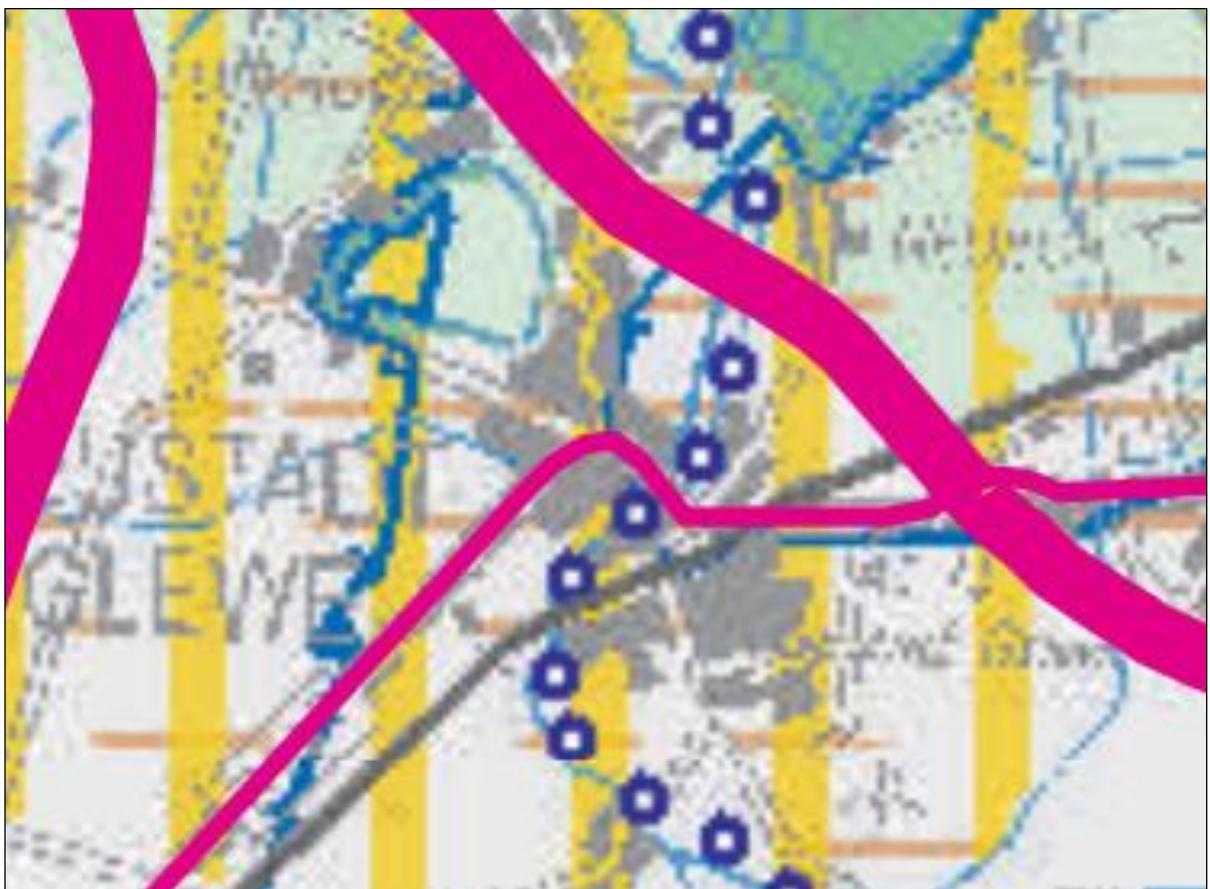


Abbildung 1: Auszug aus der Kartendarstellung LEP M-V 2016

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll. Demgemäß wird die Stadt Neustadt-Glewe als Grundzentrum ausgewiesen, zu dessen Nahbereich zudem die Gemeinden Blievenstorf und Brenz gehören (**3.2.2 [1] RREP WM-LVO M-V**).

Gemäß dem **Ziel 3.2.2 [2] RREP WM-LVO M-V** sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern des qualifizierten wirtschaftlichen Grundbedarf versorgen sowie in dieser Funktion gesichert und weiterentwickelt werden. Entsprechend ist die Versorgungsaufgabe mit der Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung des Nahbereiches Neustadt-Glewes im Rahmen einer stützenden Funktion des Infrastrukturnetzes sowie als Grundpfeiler der Daseinsvorsorge formuliert. Grundzentren sollen deshalb auch bei weiter rückläufiger Bevölkerung als

Knotenpunkte des Versorgungsnetzes langfristig erhalten sowie weiter gestärkt werden. Das in Rede stehende Nahversorgungszentrum, welches im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich nachhaltig gesichert werden soll, unterstützt die Stadt Neustadt-Glewe in der Wahrnehmung dieser Funktionsausweisung nachhaltig sowie langfristig. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung der Versorgungsangebote die bereits vorhandenen Strukturen der Stadt Neustadt-Glewe als Grundzentrum und stellt diese in dieser Hinsicht zukunftssicher auf.

Das Planvorhaben kann als städtebaulich integriert und von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Stadt sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden. Die Planung kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Stadt und Ihrer angeschlossenen Gemeinden ausgerichtet bewertet werden.

Großflächige Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 BauNVO sind gem. **Ziel 4.3.2 [1] RREP WM-LVO M-V** nur in zentralen Orten zulässig. In seiner Funktion als Grundzentrum erfüllt die Stadt Neustadt-Glewe diese Vorgabe.

Dem **Ziel 4.3.2 [2] RREP WM-LVO M-V** folgend sind Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Gemäß der Fortschreibung des **Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt-Glewe** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, Stand:06.09.2024) wird dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brauereistraße eine Nahversorgungsfunktion für die südliche Kernstadt und den zugeordneten Nahbereich attestiert. Im derzeitigen Bestand wird der kurzfristige Bedarf abgedeckt. Eine Entwicklung der Angebotspotenziale im mittel- und Langfristigen Bedarf wird als geboten herausgearbeitet bzw. werden in diesen Sektoren Ergänzungspotenziale gesehen. Als einzigem Supermarktstandort der Stadt, wird die Sicherung sowie Erweiterung des Standortes als Entwicklungsziel unterstrichen.

Die **Zielstellung 4.3.2 [4] RREP WM-LVO M-V** gebietet die Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten. Durch die Einbettung in den Siedlungskern südlich der Elde mit sowohl Wohnbebauung als auch Handels- und Gewerbeeinrichtungen wird diesem Ziel gefolgt.



Abbildung 2: Ausschnitt der Kartendarstellung des RREP WM 2011

Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt-Glewe verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Neubekanntmachung vom 20.07.2021. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „SO Einzelhandel Brauereistraße“ die Plangebietsfläche als Mischgebietsfläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 43 weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe wird entsprechend § 13 a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches wird künftig als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Ein parallel zu führendes FNP-Änderungsverfahren ist demgemäß in diesem Falle nicht angezeigt.

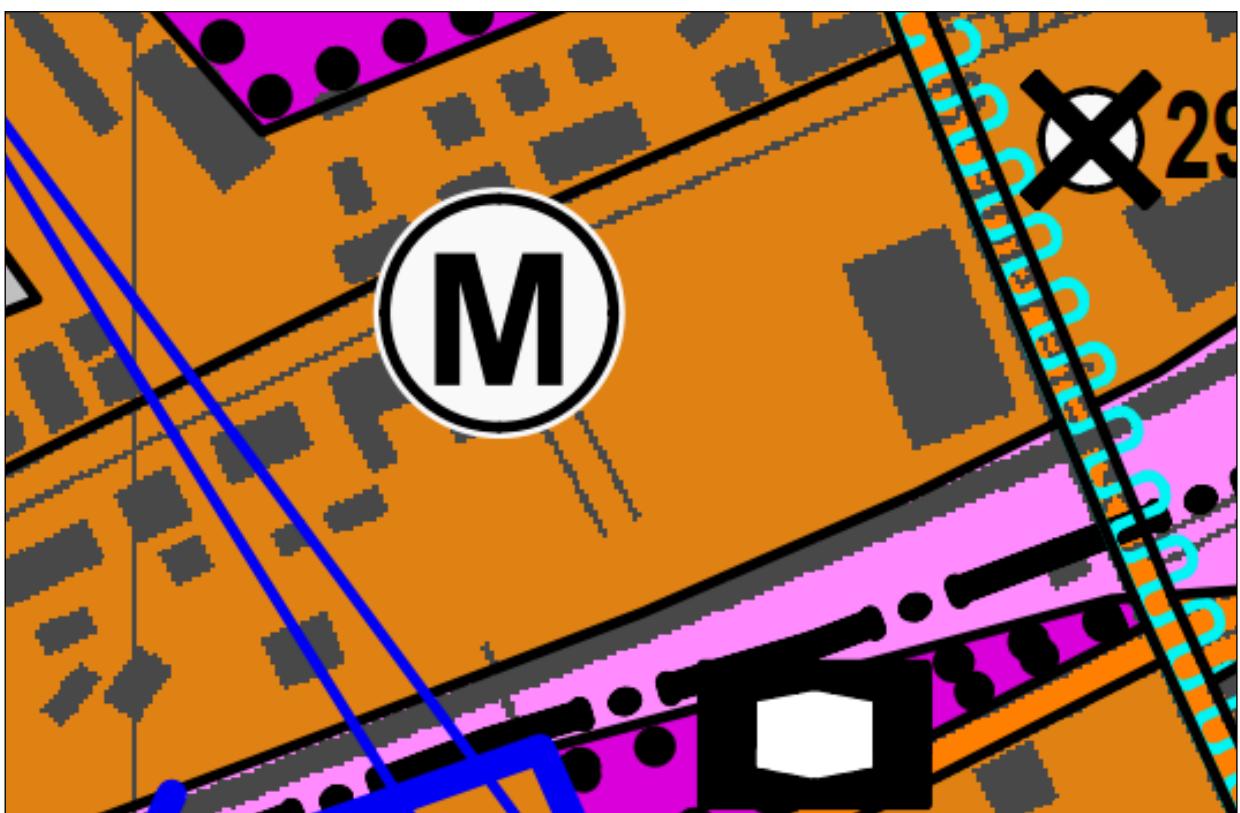


Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan Neustadt Glewe

Einzelhandelsfachplanung

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg (GMA) ist für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt-Glewe beauftragt worden. Hierzu liegt die Endfassung mit Stand Oktober 2024 vor.

Dieses führt an, dass bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2009 die „*Absicht bekräftigt wurde, die Aldi-Filiale zu verlagern und zu erweitern*“. Gemeint ist hier die Verlagerung des bisherigen Aldi-Standortes an der Laascher Straße und diesen mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² am Standort der Brauereistraße mit dem EDEKA-Standort und weiteren Nutzungen zu koppeln. Ferner wird einem solchen Kopplungsstandort als Nahversorgungszentrum insgesamt eine Verbesserung der Versorgung in diesem, südlichen, Sektor der Stadt bescheinigt.

Dem bisherigen EDEKA-Standort wird ein moderner Marktauftritt im Inneren attestiert, jedoch durch die geringe Verkaufsfläche von ca. 750 m² Einschränkungen hinsichtlich Warenpräsentation und Kundenführung eingeraumt. Zudem präsentiert sich der bestehende Markt durch seine Positionierung hin zum rückwärtig angeordneten Parkplatz im heutigen Kontext betrachtet wenig attraktiv und die in geringem Maße gestalteten Grünflächen entsprechen kaum mehr den derzeitigen Anforderungen eines modernen Einzelhandelsstandortes.

Entsprechend groß wird das Entwicklungspotenzial des Standortes an der Brauereistraße eingeschätzt und resultierend die Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem modernen Aldi- und EDEKA-Standort sowie weiteren, bereits im Umfeld angesiedelten, untergeordneten Einzelhandelsnutzungen als Ergänzung empfohlen.

Der bisherige ALDI-Standort an der Laascher Straße wird aufgegeben und das Gebäude durch einen Anbieter aus dem Nonfoodsektor nachgenutzt.

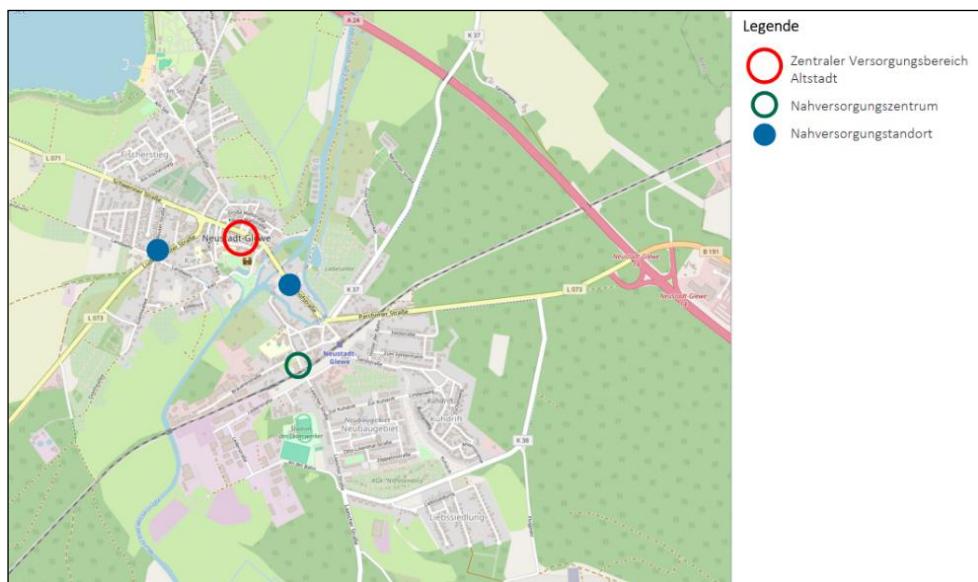


Abbildung 4 Zentrenstruktur der Stadt Neustadt-Glewe (Quelle: GMA)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Stadt Neustadt-Glewe mit ihren 6.974 Einwohnern (Stand: März 2024) befindet sich im Westen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, zentral gelegen im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist Sitz des Amtes Neustadt-Glewe. Ihren historischen Stadtkern konnte sich Neustadt-Glewe weitestgehend erhalten und lässt diesen durch städtebauliche Fördermaßnahmen in sehr gutem Zustand dastehen. Hinzu kommen u.a. die ebenfalls sehr gut erhaltene alte Burg aus dem 13. Jahrhundert und das bestens sanierte Neue Schloss, ein barocker Bau im holländischen Stil aus dem frühen 18. Jahrhundert. Insgesamt weist die Stadt eine hohe kulturtouristische Anziehungskraft, weit über die Region hinausgehend, auf.

Insgesamt erfährt Neustadt-Glewe durch den Elde-Fluss eine Teilung in ihrer Morphologie und bildet zwei gleichgewichtige Siedlungskörper.

In seiner Lagebeziehung zur historischen Stadt befindet sich das in Rede stehende Plangebiet im südlichen Stadtteil an der Brauereistraße, angrenzend zur Laascher Straße sowie Thälmannstraße.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 191 sowie die Landstraßen L 073 und L 071. Die Autobahn A 24 verläuft unmittelbar nordwestlich des Hauptsiedlungskörpers. Im Osten schließt die Autobahn A 14 an, welche die A 24 nordwestlich im Autobahnkreuz Schwerin trifft. Die Anbindung an den überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bahnstrecke Ludwigslust-Parchim. Diese Bahnstrecke befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und prägt diesen nicht unerheblich.

Des Weiteren erfährt der Standort im Westen, Norden und Osten eine Prägung durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, welche teilweise mit Klein- und nicht wesentlich störendem Gewerbe durchmischt ist. Im weiteren Verlauf gen Westen haben sich Industriebetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet selbst umfasst in seiner Realnutzung derzeit einen Standort eines bestehenden Vollversorgers (EDEKA-Markt) und damit in Zusammenhang stehende Nebennutzungen (Imbissbetrieb u.a.). Zudem wird eine direkt westlich angrenzende Brachfläche in den Planungsraum einbezogen und ist zur Bebauung vorgesehen. Die Brache ist mit einem Nebengebäude (Garage) bebaut und wird derzeit im Wesentlichen zur Lagerung von Baumaterialien und Baugerät sowie zum Ablegen nicht benötigter Hinterlassenschaften der umliegenden Nutzungen verwendet.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 34,50 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 und ist nahezu eben. Einzig eine Aufschüttung auf der Brachfläche verfälscht das Höhenmuster. Diese wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens jedoch abgetragen werden.

Wertbiotope sowie geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht vorhanden. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Vollsortimenters als Ersatzneubau in städtebaulich integrierter Lage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an den Verkehrsknotenpunkt Brauereistraße /Laascher Straße/Thälmannstraße keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen.

Weiterhin soll eine Reorganisation der Verkaufseinrichtungen entgegen dem Bestand erfolgen. Im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Anordnung des als Ersatzneubau zu errichtenden Vollsortimenters nebst Bäckerei und einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung. Der neu zu errichtende Discounter wird im Osten des Geltungsbereiches platziert werden. Die erforderlichen Rampen zur Warenanlieferung werden jeweils im Rücken der Verkaufseinrichtungen, am südlichen Rand des Bebauungsplanes angeordnet.

Die äußere Erschließung wird entgegen dem Bestand ca. 25 Meter gen Osten verschoben. Im Inneren erfolgt die Ausweisung von 118 PKW-Stellplätzen und 5 mit Elektro-Ladesäulen ausgestatteten Stellflächen, wodurch in Summe 122 Stellplätze für PKW zur Verfügung stehen sollen.

In den unbebauten Randbereichen des Bebauungsplanes werden begrünte Flächen angelegt und zur Brauereistraße sowie zur westlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Da sich unter der Stadt eine erschlossene und in das örtliche Wärmenetz angebundene Thermalwasserquelle befindet, sollen alle zu beheizenden Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes an diese zentral genutzte, umweltfreundlichen Energiequelle angeschlossen werden.

Bei der Errichtung der Hauptgebäude soll zudem auf eine möglichst ökologisch nachhaltige Bauweise zurückgegriffen werden. Dies soll in der Anwendung einer Hybridbauweise aus Holz- und Massivbauweise umgesetzt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die lokalen und überörtlichen Umweltfaktoren sind im Rahmen des Lebenszyklus der Gebäude auf ein unumgängliches Mindestmaß zu reduzieren.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der Ersatzneubau eines Vollsortimenters mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche von 1.521 m²,

eines Discounters als Neuansiedelung mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m², eines Bäckereistandortes mit einer Verkaufsfläche von 63 m² und einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung, deren Verkaufsfläche 350 m² betragen soll, sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen realisiert werden. Infolgedessen wird in Summe eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.934 m² festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit des Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Marktgrößen und die notwendigen Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 8,00 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Da sich das anstehende Gelände nahezu eben bei etwa 34,50 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darstellt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist damit auf 43,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (SO-gE) getroffen:

- 1.1.1 *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (hier: SO-gE) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Angeboten.*
- 1.1.2 *Im SO-gE ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmittelvollversorger“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.521 m² zulässig.*
Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² zulässig.
Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Bäckerei mit Cafebetrieb“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 63 m² zulässig.

Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Non-Food/Gewerbe-/Dienstleistungseinrichtung“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 350 m² zulässig.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

- 1.1.3 *Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.4 *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016.*
- 1.1.6 *Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50,00 m Länge zulässig sind.*
- 1.1.7 *Zur Nutzung der geothermischen Energie des örtlichen Thermalwasservorkommens sind zu beheizende Haupt- und Nebengebäude mit einem Anschluss an das lokale Erdwärmennetz zu versehen.*
- 1.1.8 *Bei der Errichtung der Hauptgebäude ist eine nachhaltige Bauweise in hybrider Kombination aus Holz- und Massivbauweise zur Anwendung zu bringen. Negative Umweltauswirkungen im Rahmen des Lebenszyklus der Gebäude sind auf ein unumgängliches Mindestmaß zu reduzieren.*

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Eine durchgeführte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 UVPG kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der dort beschriebenen und bewerteten Schutzgüter nicht festgestellt werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht notwendig.

Vermeidung und Minimierung

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen auf den geplanten Gebäudeabbruch innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuseigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitare herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten entsprechend geeignete Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Gebäuden innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitare in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und die zu errichtende Einzelhandelsagglomeration wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Brauereistraße gebündelt, wodurch die überörtliche Erreichbarkeit hergestellt wird. Hierzu ist eine neu zu errichtende Zufahrt herzustellen um die zu erwartenden Verkehrsströme Rückstaufrei aufnehmen sowie abführen zu können. Die Anbindung wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zudem die Herstellung einer fußläufigen Anbindung an das Plangebiet.

Zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des anliegenden Knotenpunktes Brauereistraße/Laascher Straße /Thälmannstraße wurde die Fa. LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft Rostock mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt worden (siehe Anlage). Die Zielstellung in diesem Rahmen war die Untersuchung des Erweiterungsstandortes hinsichtlich der Ermittlung in diesem Zusammenhang entstehender Neuverkehre und deren Aufnahmefähigkeit durch das Gebiet sowie die bestehenden, anliegenden Verkehrsanlagen. Ferner wurden Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit sowie Verkehrsqualität geprüft und, falls als notwendig erachtet, Optimierungsmaßnahmen empfohlen. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde anhand einer Prognosebelastung für das Jahre 2040 unter Einbezug zu erwartender Neuverkehre durchgeführt. Im Ergebnis konnte dem Verkehrsknotenpunkt Brauereistraße/Laascher Straße/Thälmannstraße die volle Leistungsfähigkeit bescheinigt und dem derzeitigen Bestand eine hohe Qualitätsstufe (QSV=A) nachgewiesen werden. Nach Umsetzung der in Rede stehenden Einzelhandelsagglomeration wurde dem Knotenpunkt die volle Leistungsfähigkeit mit deutlichen Reserven prognostiziert. Maßgebliche negative Auswirkungen werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Resümierend werden keine baulichen oder verkehrsregelnden Maßnahmen als erforderlich erachtet.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Vollsortimenters nebst Ansiedelung eines Discounters lediglich eine unwesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Der Standort unterliegt bereits deutlichen Vorprägungen und ist verkehrstechnisch gut ausgebaut sowie angebunden. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Abtrieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden.

Eine durch die Firma 3L Akustik, Handelsplatz 1, 04301 Leipzig erstellte Schalltechnische Untersuchung von September 2025 (kurz: StU; siehe Anhang) stützt die o.g. Aussagen zur Bewertung der immissionstechnischen Belastungen auf die umliegenden, in diesem Rahmen untersuchten Immissionssorte I01 bis I03 nach TA Lärm. Resultierend können die Öffnungszeiten im Rahmen des Tageszeitraumes von 06:00 – 22:00 Uhr mit allen in diesem Zusammenhang immissionstechnischen Belastungen stattfinden, da die Immissionsrichtwerte an den Immissionssorten hier nicht überschritten werden. Gleichermaßen gilt für die Marktanlieferungen für diesen Zeitraum. Gleichwohl geht aus der StU hervor, dass Anlieferungstätigkeiten sowie eine Parkplatznutzung im Nachtzeitraum vom 22:00 – 06:00 Uhr aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „nacht“ ausgeschlossen ist. Vor dem Hintergrund, dass alle in Rede stehenden Nutzer eine nächtliche Nutzung sowie Anlieferungstätigkeiten ausgeschlossen haben, ist dieser Umstand im Hinblick auf das Planverfahren als unkritisch zu bewerten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Der vorhandene Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechtsträgers zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Zuge der weiteren Planung auf dem Grundstück versickert (Stellflächen, Außenanlagen) bzw. über das öffentliche Netz entsorgt werden (Dachflächen der Hauptgebäude). Hierzu wurden bereits Abstimmungen mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) vorgenommen. Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben sowie der Erschließungsplanung vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen. Grundlage hierfür bildet der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche im Rahmen der nachgelagerten Planungsebene erwirkt wird.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB-Neustadt-Glewe. Der Grundwasserflurbestand beträgt weniger als 2,00 m. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Entwässerung. Durch das geplante Vorhaben werden weder wassergefährdende Stoffe eingesetzt noch gelagert, sodass keine unmittelbaren Risiken für den aus der Trinkwasserschutzzone resultierenden Schutzanspruch resultieren.

Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind am Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge der späteren Erschließungsplanung notwendig.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

Hinweise:

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBI. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird auf dem Grundstück ein bedarfsgerechter Löschwasserbrunnen errichtet werden. Entsprechende Angebote durch ein

Brunnenbauunternehmen sind bereits vorliegend. Planung und Ausführung erfolgen in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

10. Anlagen

- Umweltverträglichkeitsvorprüfung; Stand: Juni 2025
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt-Glewe der Fa. GMA Hamburg; Stand: Oktober 2024
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Brauereistraße in Neustadt-Glewe der Fa. LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH; Stand: August 2025
- Schalltechnische Untersuchung der Fa. 3L Akustik; Stand: September 2025

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevorvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.