

Stadt Neustadt-Glewe

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Einzelhandel – Brauereistraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Umweltverträglichkeitsvorprüfung
Juni 2025

-Entwurf-

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Vorhaben:	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Einzelhandel – Brauereistraße“ der Stadt Neustadt-Glewe
Verfahren:	Antrag auf Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
Antragsteller:	CONFIDIA Planung und Projektentwicklung Vogelsdorfer Straße 11 15569 Woltersdorf

Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, weil die geplante Anlage eine Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000m² umfassen wird und dadurch Nr. 18.6.2 der Anlage 1 [Spalte 2] des UVPG entspricht.

1. Merkmale des Vorhabens

Mit Datum vom 14.03.2024 hat die Stadt Neustadt-Glewe das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „SO Einzelhandel Brauereistraße“ eingeleitet. Geplant ist die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi-Filiale) mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m², eines Vollsortimenters (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m², einer Bäckerei mit ca. 63 m² sowie einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung mit ca. 350 m² Verkaufsfläche. Insgesamt sieht die vorliegende Planung eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 2.813 m² vor.

Die hierfür erforderliche Verkaufsflächengröße lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren. Dementsprechend erfolgt die Gebietsausweisung mit dieser Zweckbestimmung. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet.

Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG ist erforderlich.

Das Vorhaben liegt gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG im Bereich von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche und ist damit UVP-pflichtig zu prüfen, jedoch unterliegt es dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sodass unter bestimmten Voraussetzungen auf eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Tabelle 1 - Gemäß der Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.1	<p>Größe des Vorhabens:</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 wird ein bestehendes, bereits gewerblich vorgeprägtes Gebiet im südlichen Stadtgebiet von Neustadt-Glewe in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO überführt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und funktionale Neuordnung zu ermöglichen. Geplant ist die Neuerrichtung eines Vollsortimenters (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² als Ersatzneubau, der Neubau eines Lebensmitteldiscounters (ALDI) mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m², sowie die Ansiedlung einer Bäckerei (63 m²) und einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung (350 m²). Daraus ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.813 m².</p> <p>Darüber hinaus werden die Nebenanlagen, Stellplatzflächen sowie Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet neu organisiert und gestalterisch weiterentwickelt.</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Brauereistraße.</p>		x	
1.2	<p>Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben:</p> <p>Das nähere Umfeld ist teilweise durch Wohnnutzung mit untergeordnetem Gewerbe geprägt. Westlich angrenzend befinden sich Industriebetriebe. Weitere gleichartige oder vergleichbare großflächige Einzelhandelsvorhaben sind im direkten räumlichen Zusammenhang nicht bekannt.</p> <p>Das Vorhaben stellt eine Nachnutzung innerhalb des bereits erschlossenen Stadtgebiets dar. Ein Zusammenwirken mit anderen Vorhaben, das zu kumulativ relevanten Auswirkungen im Sinne des § 9 UVPG führen könnte, ist nicht zu erwarten. Kumulierende Wirkungen nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG sind daher ausgeschlossen.</p>		x	
1.3	Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen			
1.3.1	<p>Wasser:</p> <p>Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Wasserschutzbereichezone IIIB – Neustadt-Glewe (MV_WSG_2635_03), die dem Schutz der regionalen Trinkwasserversorgung dient. Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 2 m, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhöhte Anforderungen an die Entwässerung und Flächennutzung mit sich bringt.</p> <p>Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb eines im Regionalen Raumplanungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die</p>		x	

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
	<p>Trinkwassergewinnung. Dabei handelt es sich um eine raumordnerische Zielvorgabe, wonach konkurrierende Nutzungen die Sicherung der Trinkwasserversorgung besonders berücksichtigen müssen.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden weder wassergefährdende Stoffe eingesetzt noch gelagert, sodass keine unmittelbaren Risiken für das Schutzgut Wasser bestehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Zuge der weiteren Planung über geeignete technische Einrichtungen (z.B. Sedimentationsanlagen oder Abscheider) schadlos abgeleitet werden. Eine Versickerung ungefilterten Oberflächenwassers aus potenziell belasteten Bereichen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Gleichzeitig führt das Vorhaben zu einer ordnungsgemäßen Überplanung und Neuordnung des bislang ungenutzten Teilbereichs, der zuvor als Brachfläche mit temporärer Lager- und Abstellnutzung diente. Im derzeitigen Zustand können diffuse Einträge wassergefährdender Stoffe (z.B. durch abgestellte Fahrzeuge oder Materialien) nicht ausgeschlossen werden. Diese potenziellen Gefährdungen entfallen künftig, da das Gelände planerisch geordnet, oberflächentechnisch hergestellt und dauerhaft gesichert wird.</p> <p>Insgesamt ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung sowie geeigneter technischer Vorkehrungen nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Wasserschutzzone oder der Trinkwasservorsorge im Sinne der Raumordnung auszugehen.</p>			
1.3.2	<p>Boden:</p> <p>Im Zuge der Planung erfolgt eine Erhöhung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Damit verbunden ist eine teilweise Neuversiegelung bislang brachliegender Flächen sowie eine bauliche Nachverdichtung bereits genutzter Areale.</p> <p>Das Plangebiet umfasst sowohl den Bestand eines bestehenden Vollsortimenters (EDEKA) als auch eine angrenzende Brachfläche, die aktuell vorwiegend als Abstellplatz und zur Lagerung genutzt wird. Die Fläche weist keine naturnahen Bodenstrukturen auf, ist stark anthropogen vorgeprägt, teilweise verdichtet und besitzt aufgrund ihrer bisherigen Nutzung keine besondere Schutzwürdigkeit.</p> <p>Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da keine emissionsintensiven oder techniklastigen Nutzungen vorgesehen sind. Die geplante Maßnahme betrifft keine sensiblen Böden im Sinne der BBodSchV.</p> <p>Insgesamt ist angesichts der geringen ökologischen Wertigkeit und des bereits überformten städtebaulichen Umfelds von einer nur geringen Bedeutung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.</p>	1	x	

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
1.3.3	<p>Tiere, Pflanzen, Natur und Landschaft:</p> <p>Die betroffene Fläche besteht aus einem Mix aus bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie einer brachliegenden Teilfläche, die aktuell als Abstell- und Lagerfläche genutzt wird. Die Fläche ist intensiv vorgeprägt, artenarm und weist keine naturnahen Ausprägungen auf. Aufgrund des geringen Strukturreichtums und der vorhandenen Versiegelungen bietet sie nur ein sehr eingeschränktes Habitatpotenzial für wildlebende Tiere und Pflanzen.</p> <p>Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder der FFH-Richtlinie liegen für den Planbereich nicht vor. Auch der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Lebensräume oder Fortpflanzungsstätten betroffen sind.</p> <p>Die geplante Überbauung betrifft somit keine Lebensräume mit besonderer ökologischer Bedeutung. Das nähere Umfeld ist durch Wohn- und Gewerbebebauung sowie bestehende Infrastrukturen geprägt, sodass keine signifikanten Wechselwirkungen oder Beeinträchtigungen des Artenspektrums zu erwarten sind.</p>	1	x	
1.4	<p>Abfallerzeugung:</p> <p>Wie bereits bei der bestehenden Nutzung des EDEKA-Marktes der Fall war, ist auch im Rahmen der geplanten Neuordnung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes mit einem moderaten Anstieg des Abfallaufkommens zu rechnen – insbesondere im Bereich Verpackungs- und Verkaufsabfälle. Durch die Errichtung eines neuen ALDI-Discounters, die Erweiterung der Nutzfläche des Vollsortimenters sowie die zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung) ergibt sich insgesamt ein maßvoll erhöhter Entsorgungsbedarf.</p> <p>Eine größere Verkaufsfläche führt erfahrungsgemäß nicht zwangsläufig zu einer proportionalen Steigerung der Abfallmengen, da durch die moderne Marktstruktur in der Regel eine effizientere Warenlogistik und -präsentation erfolgt. Auch im Hinblick auf die zusätzlichen Einheiten ist lediglich mit einem vergleichbaren Abfallaufkommen wie bei bestehenden Einzelhandelsstandorten dieser Größe zu rechnen.</p> <p>Da die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Planbereich bereits besteht und auf handelsübliche Betriebsabläufe ausgelegt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen durch die zusätzliche Abfallerzeugung zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung kann im Rahmen der bestehenden kommunalen Entsorgungsstruktur sichergestellt werden.</p>	1	x	

1.5	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen:</p> <p>Das geplante Vorhaben – bestehend aus der Neuerrichtung eines Discounters (ALDI), dem Ersatzneubau eines Vollsortimenters (EDEKA) sowie der Ergänzung durch eine Bäckerei und einer Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung – befindet sich innerhalb eines städtebaulich integrierten Bereichs an der Brauereistraße in Neustadt-Glewe. Das nähere Umfeld ist teils durch Wohnnutzung, teils durch bestehende Handels- und Gewerbenutzungen sowie eine Bahnlinie geprägt.</p> <p>Angesichts der Art und des Umfangs der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist davon auszugehen, dass durch den erweiterten Betrieb keine erheblichen zusätzlichen Emissionen oder Umweltbelastungen entstehen. Die zu erwartenden Verkehrs-, Liefer- und Kühlgeräusche, wie auch potenzielle Lichtemissionen, bewegen sich im Rahmen handelsüblicher Betriebsabläufe.</p> <p>In Verbindung mit der bestehenden Vorprägung des Standortes sowie der geplanten internen Erschließung und Verkehrslenkung ist nicht von einer erheblichen Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur sowie der geplanten Begrünungs- und Abschirmmaßnahmen sind keine nennenswerten Wirkungen auf das Umfeld zu erwarten.</p>	1	x	
1.6	<p>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Im Rahmen des Vorhabens – bestehend aus dem Ersatzneubau eines bestehenden Vollsortimenters (EDEKA), dem Neubau eines Discounters (ALDI) sowie ergänzenden Einzelhandelsnutzungen – sind weder Nutzungen, Produktionen noch Lagerungen gefährlicher Stoffe im Sinne des Chemikaliengesetzes (ChemG) oder der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) vorgesehen.</p> <p>Auch der Einsatz besonderer technischer Anlagen, von denen ein erhöhtes Risiko für die Umwelt oder die Nachbarschaft ausgehen könnte, ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Die geplanten Nutzungen beschränken sich auf typische Einzelhandelsbetriebe mit handelsüblichem Waren sortiment und baulich standardisierten Versorgungsanlagen.</p> <p>Unfälle durch gefährliche Stoffe – insbesondere explosionsgefährliche, giftige oder radioaktive Substanzen – können somit ausgeschlossen werden.</p>	1	x	

(Betroffenheit unter Punkt 1.2 = ja, nur wenn nicht vermeidbar/kompensierbar im Sinne der Eingriffsregelung)

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzungen; betroffene Biotoptypen (Nutzungskriterien)

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien sowie unter Berücksichtigung potenzieller Kumulierung mit anderen Vorhaben im gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Der Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Neustadt-Glewe, an der Brauereistraße, angrenzend zur Laascher Straße. Das Plangebiet umfasst den bestehenden Standort eines Vollsortimenters (EDEKA) sowie eine direkt westlich angrenzende Brachfläche. Diese Brachfläche wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche für Baumaterialien und Baugeräte sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Sie weist dementsprechend bereits eine Bodenverdichtung und anthropogene Überformung auf. Zudem befindet sich dort ein Nebengebäude (Garage).

Die vorhandenen Zweckbauten, befestigten Verkehrsflächen und Stellplätze prägen das Gebiet wesentlich. Das Gelände ist nahezu eben, mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 34–36 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 191 sowie die Landstraßen L 073 und L 071. Die Autobahnen A 24 (nordwestlich) und A 14 (östlich) gewährleisten die regionale Anbindung. Direkt südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke Ludwigslust–Parchim, welche das Gebiet verkehrlich prägt.

Der Standort ist vollständig in das bestehende Siedlungsgefüge integriert. Wohnbebauung grenzt im Norden, Westen und Osten an das Plangebiet an, teilweise durchmischt mit kleinteiligem, nicht wesentlich störendem Gewerbe. Weiter westlich befinden sich Industriebetriebe.

Wertbiotope sowie gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) liegen außerhalb des Baubereiches und nicht im Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden laut aktuellem Kenntnisstand nicht berührt. Der Planungsraum hat keine Bedeutung als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten.

Insgesamt handelt es sich um ein deutlich vorgeprägtes, städtebaulich genutztes Gebiet ohne naturnahe Strukturen oder besondere Schutzwürdigkeit. Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb eines integrierten, erschlossenen Siedlungsraumes.

Tabelle 2

Nr.	Nutzung des Gebietes	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.1.1	Siedlung Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Neustadt-Glewe (Grundzentrum), innerhalb eines bereits erschlossenen und gewerblich vorgeprägten Bereichs an der Brauereistraße. Das Plangebiet umfasst den bestehenden Standort eines Vollsortimenters	1		x

	<p>(EDEKA) sowie eine angrenzende Brachfläche, die bislang als Abstell- und Lagerfläche genutzt wurde. Die Maßnahme sieht den Ersatzneubau des EDEKA-Marktes, die Errichtung eines neuen Discounters (ALDI) sowie ergänzende Nutzungen (Bäckerei, Non-Food/Gewerbe/Dienstleistungseinrichtung) vor.</p> <p>Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe ist die Fläche als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43 „SO Einzelhandel Brauereistraße“ ist jedoch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. 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.</p> <p>Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft und Tourismus. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auf der betreffenden Fläche aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vorprägung als Gewerbefläche nicht möglich. Das geplante Vorhaben steht den Zielen des Tourismus nicht entgegen – im Gegenteil: Die Stärkung der wohnortnahmen Versorgung und die städtebauliche Aufwertung des Areals können als positiver Beitrag zur infrastrukturellen Entwicklung auch im touristischen Kontext gewertet werden.</p> <p>Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Hamburg wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt-Glewe beauftragt (Stand: September 2024). Darin wird die bereits 2009 formulierte Absicht bestätigt, den Aldi-Markt von der Laascher Straße an den Standort Brauereistraße zu verlagern und dort gemeinsam mit EDEKA ein modernes Nahversorgungszentrum zu etablieren. Der bisherige EDEKA-Standort wird als funktional und gestalterisch eingeschränkt bewertet, während dem neuen Standort an der Brauereistraße hohes Entwicklungspotenzial bescheinigt wird. Der alte Aldi-Standort soll künftig durch einen Nonfood-Anbieter nachgenutzt werden.</p> <p>Das Gebiet ist durch bestehende Einzelhandelsnutzung, eine gute verkehrstechnische Anbindung, eine ausgebauten Infrastruktur und bestehende Versiegelung gekennzeichnet. Die Umwandlung der Fläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO führt zu einer funktionalen Konzentration und städtebaulichen Ordnung, nicht jedoch zu einer Ausweitung der Siedlungsgrenzen.</p>		
--	---	--	--

	<p>Durch das Vorhaben entstehen zusätzliche Stellplatzflächen, jedoch bleibt die Verkehrsanbindung erhalten. Die Erschließung erfolgt über die Brauereistraße, wobei die Zufahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit um ca. 25 m nach Osten verlegt wird. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Nutzung ausgelegt; mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaukommen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Da die Nutzung im Rahmen des bestehenden Einzelhandels bleibt und keine wesentlichen Immissionen (z. B. Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe) zu erwarten sind, besteht auch keine besondere Belastung für angrenzende Siedlungsbereiche. Eine kumulative Wirkung durch benachbarte Vorhaben kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Maßnahme erfolgt vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, ohne Neuerschließung im Außenbereich. Die siedlungsstrukturelle Prägung des Areals bleibt somit erhalten.</p>			
--	---	--	--	--

2.1.2	<p>Erholung</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines gewerblich geprägten und vorwiegend versiegelten Bereichs im Siedlungsgefüge von Neustadt-Glewe. Erholungsräume im Sinne von freizeitbezogen nutzbaren, naturnahen Flächen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Die unmittelbar betroffenen Flächen (bestehender EDEKA-Standort, Brachfläche mit Lager- und Abstellnutzung) weisen keine Erholungsfunktion im stadtstrukturellen oder landschaftsplanerischen Sinn auf.</p> <p>Das Gebiet wird nicht zur Naherholung durch die Bevölkerung genutzt. Auch fußläufige Wegeverbindungen, Spiel- oder Grünanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Nutzung der angrenzenden Flächen zur Erholung erfolgt nicht oder nur sehr eingeschränkt.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben ist daher nicht von einer Beeinträchtigung bestehender Erholungsfunktionen auszugehen. Die visuelle Wirkung neuer Baukörper innerhalb eines städtisch geprägten Bereichs bleibt auf das Umfeld begrenzt und ist nicht relevant für erholungsbezogene Belange.</p>			x
2.1.3	<p>Land-/Forst-/ Fischwirtschaft</p> <p>Gemäß der Karte im M 1 : 100 000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm VORPOMMERN (RREP VP), liegt der Vorhabenstandort in der regionalen Siedlungsstruktur im Bereich der Zentralorte und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß Landes- und Regionalplanung, eine landwirtschaftliche Nutzung ist dort jedoch aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung faktisch nicht möglich. Zudem handelt es sich um ein Stadtgebiet.</p> <p>Der Planungsraum ist Teil eines bestehenden Einzelhandelsstandortes (ehem. EDEKA) sowie einer gewerblich vorgeprägten Brachfläche an der Brauereistraße in Neustadt-Glewe. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche für Einzelhandelsnutzung dargestellt. Landwirtschaftliche Nutzungen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen oder fischereiwirtschaftlich relevante Gewässer sind weder im Geltungsbereich noch in dessen Einflusszone vorhanden.</p> <p>Oberirdische Wasserflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. des Landeswaldgesetzes M-V sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Auch eine Beeinträchtigung angrenzender land- oder forstwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgefüge auszuschließen.</p> <p>Die Belange der Land-, Forst- und Fischwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzwertes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

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

Tabelle 3

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.2.1	<p>Wasser</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - sensibler Fließgewässer - naturnaher Fließgewässer (einschließlich Quellbereiche) - Niederungs- und sonstiger Retentionsbereiche - gesetzlicher Überschwemmungsgebiete <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB und besitzt einen geringen Grundwasserflurabstand, jedoch ist aufgrund der geplanten Nutzung, des Verzichts auf wassergefährdende Stoffe und der technischen Entwässerungsvorkehrungen nicht von einer relevanten Beeinträchtigung dieses Schutzes auszugehen.</p>			x
2.2.2	<p>Boden</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Naturschutz besonders bedeutsamen und gefährdeten Böden - Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung 			x
2.2.3	<p>Klima/Luft</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von wichtigen Bereichen für die Luftqualität und Klimagunst</p>			x
2.2.4	<p>Flora und Fauna</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereichen mit hoher und /oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften - wertvollen und besonders wertvollen Lebensräumen 			x

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.2.5	<p>Landschaft(-sbild)</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereichen hoher oder/und sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit <p>Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt und verändert sein Erscheinungsbild in der Ortschaft und Landschaft nur minimal.</p>			x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzgutes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Planungsraumes gegeben sind)

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

Unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

Tabelle 4

Nr.	Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
			ja	nein
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 <ul style="list-style-type: none"> - SPA Lewitz – DE_2535-402 (Entfernung ca. 1.700 m) - GGB Neustädter See DE_2635-304 (Entfernung ca. 1.800m) 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV		x
2.3.2	Naturschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> - Keine Naturschutzgebiete betroffen 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV		x
2.3.3	Nationalpark <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines National- parks 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV		x
2.3.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzge- biete <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Biosphärenre- servates - Landschaftsschutzgebietes Unteres Elde- und Meynbachtal LSG_131 (Entfernung ca. 1.300 m), Lewitz LSG_022 (Entfernung ca. 1.700 m) 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV		x
2.3.5	Flächennaturdenkmäler <ul style="list-style-type: none"> - Keine Flächennaturdenkmäler betroffen 	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV		x

2.3.6	Gesetzlich geschützte Biotope - keine § geschützten Biotope im Plangebiet oder in der näheren Umgebung	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV	x
2.3.7	Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzge- biete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG) (siehe auch zu 2.2.1 „Wasser“) - liegt im WSG Zone IIIB – Neustadt-Glewe MV_WSG_2635_03	Kartendienst/ Schutzgebiete im Geoportal MV - Darstellung auf der Grundlage von Da- ten des LUNG MV	x
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschafts- vorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie, o. EU- Vogelschutzgebiete VSG) festgelegten Um- weltqualitätsnormen bereits überschritten sind - Keine Gebiete betroffen	Kartendienst/The- menauswahl im Kartenportal Um- welt Mecklenburg – Vorpommern LUNG. EU Comme- ssion Inspire Geo- portal/ Data The- mes.	x
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte Laut Karte des REEP VP handelt es sich bei dem Vorhabengebiet nicht um ein Gebiet mit hoher Siedlungsdichte, sondern nur um ein Grundzentrum. Gemäß §2 Abs. 2 Nr.2 ROG ist dafür zu sorgen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Weiter sollen Siedlungsräume tendenziell konzentriert werden und eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden. Das geplante Vorhaben deckt sich mit diesen Planungsvorgaben.	Kartendarstellung REEP VP § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	x
2.3.1 0	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschafts- teile (Siehe auch hierzu Nr. 1.1.2 Boden) - Keine Bodendenkmäler betroffen		x

(Betroffenheit = ja, wenn besondere Ausprägung des Schutzwertes oder Schutzstatus im, bzw. in Teilen des Plangebietes gegeben sind)

3. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Tabelle 5

Nr.	Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, grenzüberschreitendem Charakter, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
		keine	gering	erheblich
1.1	Flächengröße (insgesamt): 1,4 ha		x	
1.2	Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben	x		
1.3	Nutzung und Gestaltung der natürlichen Ressourcen	x		
1.3.1	Wasser		x	
1.3.2	Boden		x	
1.3.3	Natur und Landschaft	x		
1.4	Abfallerzeugung		x	
1.5.	Umweltverschmutzung und Belästigungen	x		
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	x		
2.1	Nutzung des Gebietes	x		
2.1.1	Siedlung		x	
2.1.2	Erholung	x		
2.1.3	Land-/Forst-/ Fischwirtschaft	x		
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Güter	x		
2.2.1	Wasser	x		
2.2.2	Boden	x		
2.2.3	Klima/Luft	x		
2.2.4	Flora und Fauna	x		
2.2.5	Landschaft(-sbild)	x		

2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten (Summationsbewertung zu Tabelle 4)	x		
2.3.1	Gebietskulisse NATURA 2000 FFH-Gebiete	x		
2.3.2	Naturschutzgebiete	x		
2.3.3	Nationalpark	x		
2.3.4	Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	x		
2.3.5	Flächennaturdenkmäler	x		
2.3.6	besonders geschützte Biotope	x		
2.3.7	Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG)	x		
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasser-richtlinie) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	x		
2.3.9	Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	x		
2.3.10	Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile	x		

4. Gesamtergebnis der Vorprüfung

UVP-Erfordernis

 nein ja**Begründung:**

Naturnahe Lebensräume und geschützte Bestandteile in Natur und Landschaft sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Die überschlägige Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Aus den in der Vorprüfung ermittelten Fakten und den hier aufgeführten Argumenten heraus wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für nicht notwendig gehalten.

Quellen:

1* = Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (BMK) (o.J.): *Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels*. Online verfügbar unter: <https://www.bauministerkonferenz.de>, abgerufen am 12.06.2025.