

06.02.2026

## Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 LUVPG M-V

**ZUR FESTSTELLUNG, OB FÜR DAS GEPLANTE BAUVORHABEN „NVZ  
FRIEDRICHSTHAL“ AUF DEM B-PLAN GEBIET NR. 120 EINE UVP-PFLICHT BESTEHT**

ROBRAHN, HANS-JÖRG, FACHDIENST UMWELT, FG 36.3

## Inhaltsverzeichnis

1. Projekt: .....	2
2. Unterlagen:.....	2
3. Grundlagen der Einzelfallprüfung: .....	2
4. Überschlägige Prüfung nach § 7 LUVPG M-V unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 3.....	3
5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung .....	17
6. Ablehnung der UVP-Pflicht und Begründung.....	18

### 1. Projekt:

Bau von 2 großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf dem Gebiet des aufzustellenden B-Plans Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“

### 2. Unterlagen:

Bebauungsplan-Entwurf Nr.120 vom 12.11.2025, Lageplanentwurf, Flächennutzungsplan

GIS-Karten (z.B. Flurkarte, Klimaanalysekarte, Schutzgebiete, Bau- und Planungsportal M-V)

Fachgutachten:

- Lärmschutzgutachten, Stand 05.01.2024
- Artenschutzbeitrag, Stand 17.04.2025
- Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens, Stand 14.11.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 05.05.2025
- Übersicht über die erforderlichen Baumfällungen und entsprechende Ersatzpflanzungen
- Stellungnahmen der Fachgruppen Wasser- und Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz

### 3. Grundlagen der Einzelfallprüfung:

Die geplanten Bauvorhaben der zukünftigen Nahversorger auf dem B-Plangebiet fallen in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V - LUVPG M-V). Nach Anlage 1 Nr. 30 zu § 7 Abs. 1 LUVPG M-V ist zur Feststellung der UVP-Pflicht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bei Überschreiten des Prüfwertes von 1200 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 LUVPG M-V durchzuführen.

Das B-Planverfahren bereitet ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Gemäß § 13a Abs. 1 Bauordnungsgesetz (BauGB) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dafür sind jedoch besondere Voraussetzungen notwendig.

Da die Plangebietsgröße den Schwellenwert nicht überschreitet, gehört der B-Plan zur Fallgruppe des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB und es ist insoweit noch zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Projekts begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt. Die Interne Einzelfallprüfung hat im Fall von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben anhand der Kriterien der Anlage 3 des LUVPG M-V zu erfolgen, um sicherzustellen, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Absatz 1 Satz 4 nicht vorliegt. Sie wird durch eine Feststellung der zuständigen Behörde abgeschlossen.

#### 4. Überschlägige Prüfung nach § 7 LUVPG M-V unter Berücksichtigung der Kriterien in der Anlage 3

**Bewertung**, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auftreten können.

Nr.	Kriterien / Merkmale / Erläuterungen	Bewertung ja / nein
1.	<p><b>Merkmale des Vorhabens</b></p> <p>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	
1.1	<p><b>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</b></p>	nein
	<p>Gegenstand dieser überschlägigen Vorprüfung auf UVP-Pflicht sind der geplante Abriss des bereits ansässigen Aldi-Markts und dessen Ergänzung durch einen EDEKA-Markt mit dem Ziel, auf dem B-Plangebiet Nr. 120 einen neuen Verbundstandort zu etablieren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedrichsthal und ist ca. 6,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Der <b>Geltungsbereich</b> umfasst eine <b>Fläche von ca. 1,41 ha</b> und wird räumlich im Westen und Norden durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt, im Osten durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche des „Lützower Ringes“ sowie im Süden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Lärchenallee“.</p> <p>Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p><b>Die aktuelle Flächennutzung weicht von der zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel ab.</b> Diese Abweichung wird über eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes korrigiert.</p> <p>Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ der Landeshauptstadt Schwerin umfasst eine Fläche von ca. 1,4066 ha.</p> <p>Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstiges Sondergebiet ca. 12.905 m<sup>2</sup></li> <li>• Flächen für Verkehrsfläche: ca. 1.161 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Gesamtgröße des Plangebietes: ca. 14.066 m<sup>2</sup></p> <p>Die künftige Grundfläche im Plangebiet wird unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Deshalb kann das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, sofern durch den B-Plan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach LUVPG M-V unterliegen, was mit dieser Vorprüfung abgeprüft wird.</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a und 11 BauNVO): <b>Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"</b> (§ 11 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><b>Bauwerke innerhalb des B-Plangebiets 120:</b></p> <p>Baufeld 1: SB-Markt 1 – max. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vollsortimenter EDEKA)</p> <p>Baufeld 2: SB-Markt 2 – max. 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Discounter ALDI)</p>	

	<p>Der Neubau der Lebensmittelmärkte überschreitet zusammen den in Anlage 1 zum UVPG angegebenen Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> (Nr. 18.6.2) Geschossfläche, der obere Prüfwert von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird jedoch unterschritten.</p> <p>Die südliche Fläche des Plangebietes ist aktuell mit dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb und der dazugehörigen Stellplatzfläche mit Ein- und Ausfahrten bebaut. Der nördliche Teilbereich ist als unbebaute Grün- sowie Ruderalfläche zu charakterisieren</p> <p>Das Plangebiet ist der bisherigen Nutzung entsprechend im südlichen Bereich mit technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen in den Straßenräumen der Lärchenallee und des Lützower Ringes sichergestellt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden bereits vorhandene Gewerbeflächen weiter genutzt. Die Bebauung und Stellflächen für Kfz entstehen zum größten Teil auf bereits versiegelten Flächen.</p> <p>Das vorhandene Gebäude des Einzelhandelsbetriebes wird abgerissen und ein neues, den erhöhten Anforderungen entsprechendes Gebäude errichtet.</p>	
1.2	<b>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	nein
	<p>Das direkte Umfeld des Plangebiets ist im Westen, Norden und Süden durch Wohnnutzung geprägt, die Wohnbebauung ist weitestgehend abgeschlossen, da fast alle Wohnbauflächen bebaut sind. Im Osten besteht ein Abstand von ca. 70-100 m zur nächsten Wohnbebauung, im Westen ca. 30 m und im Norden ca. 50 -70 m. Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist in überwiegendem Maße von kleinteiliger Wohnnutzung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Das jüngst entwickelte Wohngebiet am „Lützower Ring“ komplementiert die Arrondierung des umliegenden Siedlungskörpers.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben vor. Es soll eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundversorgung im Lebensmittelbereich sichergestellt werden, da der Bestandsmarkt allein dem gestiegenen Bedarf durch die im letzten Jahrzehnt neue errichtete Wohnbebauung sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers nicht mehr gerecht wird und das Nahversorgungszentrum durch einen modernen Vollsortimenter ergänzt werden soll.</p> <p>Da nur noch östlich kleinere Bauflächen für Wohnbebauung im Umfeld bestehen, können ggf. auch nur kleinere Baumaßnahmen im näheren Umfeld realisiert werden, die aber im Zusammenwirken zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen können.</p>	
1.3	<b>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	nein
1.3.1	<p><b>Fläche:</b> Der südliche Bereich des Plangebietes ist aufgrund der baulichen Bestandsstruktur durch Versiegelung geprägt. Ausnahmen bilden die vorhandenen Grün- bzw. Rasenflächen, welche vorwiegend in den Randbereichen angeordnet sind. Durch den Bebauungsplan werden bereits genutzte, versiegelte Gewerbeflächen weiter genutzt. (St/Na und BF2 siehe B-Plan)</p> <p>Durch die Planungskonzeption kommt es jedoch zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Ca. 3000 m<sup>2</sup> Ruderalfläche – und Teile des Gehölzstreifens im nördlichen</p>	

	<p>Teil des Plangebietes werden mit dem Gebäude eines der Einzelhandelsbetriebe auf Baufeld 1 bebaut und somit neu versiegelt.</p> <p>Auch durch Baufeld 2 werden durch die neue Anordnung des Gebäudes auf dem Plangebiet ca. 1000 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Für die Restflächen, die nicht für PKW-Stellplätze benötigt werden, sind Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für neue Bepflanzungen festgesetzt.</p>	
1.3.2	<p><b>Boden:</b> Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen im Siedlungsbereich. Der Boden im Plangebiet ist im südlichen Bereich durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter sowie im zentralen und nördlichen Bereich bereits als temporärer Ablagerungsstandort für Erdaushub und weiteres Baumaterial anthropogen beeinflusst worden. Die Flächen innerhalb der zukünftigen Baugrenze des BF2 und im zukünftigen Zufahrts- und Kfz-Stellflächenbereich sind schon sehr lange weitestgehend versiegelt und werden zukünftig weiter genutzt.</p> <p>Gemäß Bodenschutzkonzept sind die Bodenbereiche des Geltungsbereiches als gering schutzwürdig eingestuft und somit primär zur siedlungstechnischen Weiterentwicklung zu nutzen.</p> <p>Gemäß Flächennutzungsplan und dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) sind im Plangebiet keine Standorte bekannt, wo schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.</p>	
1.3.3	<p><b>Wasser:</b> Aufgrund der bestehenden Überbauung und großflächigen Versiegelung im südlichen Teil nimmt das Plangebiet dort aktuell keine Funktionen für die Grundwasserregeneration wahr. Grundwassergeprägte Bereiche sind durch die Verdichtung aufgrund der Nutzung als Lagerort für Bodenaushub u.ä. auch im unbebauten nördlichen, durch Gehölze geprägten Bereich nur begrenzt vorhanden.</p> <p>Dieser bisher nicht bebaute nördliche Teilbereich wird durch das Baufeld 1 überbaut, so dass sich die Versickerungsfläche dort um ca. 3.000 m<sup>2</sup> reduziert und signifikante Versickerung nur auf den verbleibenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stattfinden kann.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer durch den B-Plan betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind einzuhalten.</p> <p>Zukünftige Einleitungen und Entnahmen erfolgen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Eine Detaillierung erfolgt im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses. Eine Belastung von Grund- und Oberflächenwasser ist dementsprechend nicht zu erwarten</p>	
1.3.4	<p><b>Tiere und Pflanzen:</b> siehe auch Anlage Artenschutzbeitrag zum B-Plan Entwurf</p> <p>Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes kann es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen. Um Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan unter Teil B Nr.5. festgesetzt.</p>	

Im B-Plan werden mit der UNB abgestimmte erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. (siehe ASB und B-Plan-Entwurf Teil B II Nr. 1.)

Die Biologische Vielfalt wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. (siehe auch ASB)

**Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie weitere besonders und streng geschützte Arten**

**Säugetiere:** Das Bestandsgebäude wurde in der Dämmerung auf ausfliegende Fledermäuse kontrolliert. Dabei wurden keine das Gebäude nutzenden Fledermäuse vorgefunden, jedoch jagende Fledermäuse beobachtet. Zum Schutz werden die in den Bäumen nördlich des Bestandsgebäudes hängenden Fledermauskästen vor der Fällung der Bäume im Januar bis spätestens Ende Februar in geeignete Bäume in dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbereich (Gemarkung Friedrichsthal, Flur 3, Flurstück 447/2) umgehängt. (**CEF 1-Maßnahme**, siehe B-Plan-Entwurf Teil B II Nr. 1.1)

Ein Vorkommen weiterer Säugetier-Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist bzw. diese Arten in diesem Bereich nicht nachgewiesen wurden.

Beeinträchtigungen von **Reptilien-, Amphibien-, Fischen-, Mollusken-, Käfer-, Libellen- und Schmetterlings-Arten des Anhangs IV** sind nicht zu prognostizieren, da kein entsprechender Lebensraum für diese Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden ist bzw. die Arten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen sind oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt werden. Bei den Begehungen wurden auch keine Zauneidechsen gesichtet, auch wenn die Böschungs- und Ruderalflächen nutzbare Bereiche aufweisen.

**Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie: Auszug aus dem Artenschutzfachbeitrag (AFB)**

Von den in der Tabelle 2 des AFB aufgeführten Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie können einige Vogelarten aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell im Vorhabenbereich vorkommen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass sich überwiegend Vogelarten angesiedelt haben, welche an den Menschen angepasst sind.

Gemäß der Brutvogelkartierung von Dr. H. Zimmermann (s. Anlage 3) ist das Untersuchungsgebiet sehr gering besiedelt. Es wurden (nur) 8 Brutvogelarten auf dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken festgestellt. Bezüglich einer besonderen Gefährdung oder Seltenheit der Brutvögel ist festzustellen, dass keine Art dem Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie angehört und damit keine weitergehenden Schutzmaßnahmen anzuwenden sind. Am Bestandsgebäude wurden keine Brutvögel festgestellt. Nachtaktive Arten kamen nicht zur Beobachtung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Baum- und oder Gebüschbrütern sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor Beginn der erforderlichen Fällarbeiten sind die Bäume auf Bruthöhlen zu kontrollieren. Ausweichhabitate sind im Umfeld der Baumaßnahme in großem Umfang vorhanden.

Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten sind die Erdarbeiten im Bereich der Ruderalflächen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen oder durch entsprechende Maßnahmen vor der Brutperiode eine Ansiedlung zu verhindern. Rastvögel sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Am Ende der Aktivzeit der Weinbergschnecken sind vor Baubeginn die im Plangebiet vorhandenen Weinbergschnecken abzusammeln und in ein geeignetes Quartier umzusiedeln.

	<p>Diese Maßnahmen sind ebenfalls im B-Plan Nr. 120 unter Teil B Nr. 5.5 und 5.6 festgesetzt.</p> <p><b>Pflanzen:</b> Nördlich des bestehenden Aldi-Gebäudes befindet sich ein Gehölzstreifen und daran anschließend eine Ruderalfläche. Mehrere Einzelbäume und Baumgruppen u.a. aus älteren Stieleichen, Birken und Vogelkirsche sowie Strauch- und Heckenstrukturen in verschiedenen Wachstumsstadien sind vorhanden. Des Weiteren ist die Fläche von unbefestigten Fußwegen durchzogen. Der Westen des Plangebiets wird ebenfalls durch einen mit heimischen Gehölzen bestockten Grünstreifen aus mehrstämmigen Linden, Weide, Birke, Kiefer und Lärche begrenzt.</p> <p>Bestehende Grünstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und in die Nutzungskonzeption integriert. Im nördlichen Plangebiet dient die vorhandene Gehölzstruktur auch als Abschirmung der Bestandsbebauung. Ebenso bleiben bis auf 3 Bäume alle Bäume der südlichen Grünstruktur zwischen Lärchenallee und Lützower Ring erhalten.</p> <p>Bestandsbäume, welche gemäß Anlage 1, Tabelle Naturdenkmale, Seite 1 Nr. 2 der Naturdenkmalverordnung für die Landeshauptstadt Schwerin (ND-VO) als Naturdenkmale gesetzlich geschützt sind und gesetzlich geschützte Einzelbäume (gemäß § 18 NatSchAG M-V) befinden sich nicht direkt im Plangebiet.</p> <p>Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB die <b>CEF-Fläche 01</b> in der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 2, Flurstück 5/18 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet. Hier werden die Eingriffe durch eine Heckenpflanzung mit einer Länge von 70 m und einer Breite von mindestens 7 m sowie einem Krautsaum von mindestens 3 m Breite innerhalb der CEF-Fläche 01 als <b>CEF 2 -Maßnahme</b> ausgeglichen. Diese Maßnahme und die vorgeschriebenen Gehölzanpflanzungen sind unter II Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan festgeschrieben. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich wie Anpflanzungen von Obstgehölzen, Einzelbäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes sind unter Teil III Nr. 6. festgesetzt, ebenso der Baumschutz des markierten Einzelbaums B1: Eiche außerhalb an der Grenze des Plangebietes.</p> <p>Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da die Standortvoraussetzungen für streng geschützte Arten nicht gegeben sind.</p>	
1.4	<p><b>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b></p>	nein
	<p>Durch den Neubau des Nahversorgers werden Abfälle erzeugt, die entweder der Verwertung oder der Beseitigung fachgerecht zugeführt werden müssen.</p> <p><b>Abriss vorhandener Gebäude und Bau der neuen Gebäude und Außenanlagen</b></p> <p>Es werden folgende, für Baumaßnahmen gewöhnliche Abfälle anfallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bau- und Abbruchabfälle im Sinne des § 3 (6 a) KrWG</b> sind Abfälle, die durch Bau- und Abbruchtätigkeiten entstehen, die entsprechend gesetzlicher Bestimmungen beseitigt werden</li> <li>- <b>Inertabfälle im Sinne des § 3 (6) KrWG</b> sind mineralische Abfälle, die u.a. andere Materialien, mit denen sie in Kontakt kommen, nicht in einer Weise beeinträchtigen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt führen könnte und die sich nicht biologisch abbauen</li> <li>- <b>Siedlungsabfälle im Sinne des § 3 (5 a) Nr. 2 KrWG</b> wie Verpackungsmaterial aus Holz, Kunststoff, Metall, Papier und Pappe etc.</li> </ul>	

	<p><b>Beim Betrieb der Einzelhandelsbetriebe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Siedlungsabfälle im Sinne des § 3 (5 a) Nr. 2 KrWG</b></li> <li>- <b>Bioabfälle im Sinne des § 3 (7) Nr. 3 KrWG</b> sind biologisch abbaubare pflanzliche, tierische oder aus Pilzmaterialien bestehende Nahrungsmittel- und Küchenabfälle aus privaten Haushaltungen, aus dem Gaststätten-, Kantinen- und Cateringgewerbe, aus Büros und aus dem Groß- und Einzelhandel sowie mit den genannten Abfällen vergleichbare Abfälle aus Nahrungsmittelverarbeitungsbetrieben</li> </ul>	
1.5	<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	nein
	<p><b>Emissionen während der Bauphase:</b></p> <p>Während der Bauphase können temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Luftverunreinigungen (Staub, Schadstoffimmissionen) auftreten. Die Grenzwerte und notwendige Schutzmaßnahmen gegen Baulärm regelt die 32. Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung (32.BImSchV).</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Tiere sind im B-Plan unter Teil B III.5. festgesetzt (5.1 bis 5.8).</p> <p><b>Schallemissionen beim Betrieb des Nahversorgers:</b></p> <p>Die schalltechnischen Berechnungen des Lärmschutzgutachtens vom 05.01.2024 zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung der Einkaufsmärkte nach dem Neubau tagsüber und nachts eingehalten werden. Der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr durch LKW und PKW-Kunden erhöht nicht die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A), weshalb auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der vorhandenen Wohnbebauung durch den zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr nicht erstmals oder weitgehend überschritten werden. Außerdem erfolgt eine Vermischung des zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr mit dem übrigen Verkehr.</p> <p><b>Fazit des Gutachtens:</b> Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens sind einzuhalten.</p> <p><b>Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind umzusetzen:</b> Zum Schutz des IO1 im OG ist eine fugendichte Lärmschutzwand (z.B. Holz oder ähnlich, Flächengewicht mindestens 15 kg/m<sup>2</sup>) auf der Grenze mit einer Höhe von 2m zu errichten, wie im Lageplan Anlage 7.1 dargestellt. Diese ist auf der Parkplatzwestseite von der ersten Stellfläche im Bereich der Zufahrt bis zum letzten Stellplatz und im Anlieferbereich bis zum Anschluss auf das geplante Lager vorzusehen. Die Hauptfahrwege des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im B-Plan unter Teil B I 4. und unter III 3. festgesetzt.</p> <p>Bei Notwendigkeit können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung von Schallemissionen durch den Betrieb der Einkaufsmärkte (durch Auflagen zu Betriebszeiten, Betriebsabläufen, Schallschutzeinrichtungen für Schallquellen etc.) entsprechend der anzuwendenden Richtlinien gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und baurechtlichen Bestimmungen geprüft und umgesetzt werden.</p>	

1.6	<b>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</b>	nein
1.6.1	<p><b>Verwendete Stoffe und Technologien</b></p> <p>Bei beiden geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist davon auszugehen, dass der Betrieb nur dem Verkauf von Waren im Lebensmittelbereich und ergänzenden Randsortimenten dient.</p> <p>Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 5 bis 10 % liegen. Damit stellen die beiden Märkte typische Nahversorgungsanbieter dar.</p> <p>Beim gewöhnlichen Geschäftsbetrieb eines Nahversorgers werden keine risikobehafteten Technologien oder Stoffe verwendet, die Störfälle, erhebliche Unfälle oder Katastrophen auslösen können.</p>	
1.6.2	<p><b>die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b></p> <p>Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sind Nahversorger im Lebensmittelbereich und stellen keinen Betriebsbereich gemäß § 3 (5a) BImSchG dar, weil <b>keine gefährlichen Stoffe</b> gemäß Anhang I zur Störfall-Verordnung-12.BImSchV, basierend auf Artikel 3 Nr. 10. der RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄ-ISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 während des Betriebs <b>zum Einsatz kommen</b> oder oberhalb der angegebenen Mengenschwellen gelagert, transportiert oder verkauft werden und der Geschäftsbetrieb findet auch nicht im Sicherheitsabstand zu einem Betriebsbereich gemäß § 3 (5a) BImSchG statt.</p> <p>Insofern gibt es auch keine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall- Verordnung, da die Kriterien des Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nummer 4 für einen Störfall die Sachschäden in Euro inner- und außerhalb des Betriebsbereiches beinhalten.</p>	
1.7	<p><b>Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft</b></p> <p>Durch den B-Plan werden keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit hervorgerufen, da der Geschäftsbetrieb keine gefährlichen Stoffe, Prozesse, Abfälle und Emissionen hervorruft und somit keine Risiken für Störfälle und für die menschliche Gesundheit durch Luft- Boden und Wasserverunreinigungen beinhaltet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wärmeversorgung wird emissionsfrei durch Abwärmenutzung und Wärmepumpen realisiert. Dadurch keine Luftverunreinigungen durch Abgase von Wärmeerzeugern im Geschäftsbetrieb.</li> <li>- Die Entsorgung der Siedlungsabfälle im Sinne des § 3 (5 a) Nr. 2 KrWG ist gesetzlich geregelt.</li> <li>- Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im</li> </ul>	nein

	Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt.	
2.	<p><b>Standort des Vorhabens</b></p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	nein
2.1	<p><b>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)</b></p> <p>Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um bereits genutzte Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Friedrichsthal Der nördliche, bisher unbebaute Teil des Plangebiets wird durch einen ungenutzten Gehölzbereich und Ruderalfläche geprägt.</p> <p>Es liegen keine land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzungen vor und das Plangebiet wird auch nicht für Erholungszwecke genutzt.</p> <p>Auf dem Plangebiet findet verkehrstechnisch nur Anliefer- und An- und Abfahrtverkehr für Kunden – PKW für den vorhandenen Discounter ALDI statt.</p>	nein
2.2	<p><b>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</b></p> <p><b>Fläche:</b></p> <p>Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Friedrichsthal“ wird die Fläche für den B-Plan 120 als Gemischte Baufläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.</p> <p>Der nördliche Teilbereich ist als unbebaute Grün- sowie Ruderalfläche zu charakterisieren. Es finden sich mehrere Gehölzstrukturen, die sich auf den Ruderalflächen entwickelt haben sowie eine Baum- und Strauchreihe, vornehmlich aus Pappel bestehend, die das Plangebiet quert.</p> <p>Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit einem ein- bis zweigeschossigen Gewerbebau bebaut und mit großflächigen Flächenbefestigungen befestigt und somit weitestgehend versiegelt. Die Flächen sind seit vielen Jahren in gewerblicher Nutzung durch den Einzelhandelsbetrieb ALDI.</p> <p><b>Boden:</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Böden mit besonderer Funktion für den Naturhaushalt. Der Boden im Plangebiet ist im südlichen Bereich durch den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, im zentralen und nördlichen Bereich als temporärer Ablagerungsstandort für Erdaushub und weiteren Baumaterialien im Zuge der Baumaßnahmen des nördlich angrenzenden Wohngebietes bereits stark anthropogen beeinflusst. Die Böden nehmen aktuell keine bedeutsamen Funktionen für den Naturhaushalt wahr.</p> <p>Gemäß Bodenschutzkonzept sind die Bodenbereiche des Geltungsbereiches als gering schutzwürdig eingestuft und somit primär zur siedlungstechnischen Weiterentwicklung zu nutzen.</p>	nein

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

**Wasser:**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im B-Plangebiet. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Schutzzone III umfasst das Einzugsgebiet der Grundwasserfassung und soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Für den Bebauungsplan gelten daher die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin.

In Zone III B ist jedoch die **Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt!** (Anlage 2 Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN vom 21. August 1995)

**Pflanzen:**

Bei der Gehölz -und Ruderalfläche handelt es sich um Siedlungsgehölze mit an den Siedlungsbereich angepassten Arten. (siehe dazu auch Kap. 1.3.4 dieser Tabelle und Artenschutzfachbeitrag (AFB)).

Direkt südlich des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar entlang der Lärchenallee ein als Naturdenkmal geschützter Baumbestand und direkt außerhalb an der westlichen Gebietsgrenze ein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum (Eiche.)

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten aus der Liste der Anlage 1 des AFB (Farn- und Blütenpflanzen) kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Der Baubereich beschränkt sich auf befestigte Flächen und jüngere Ruderalflächen, so dass die Standortvoraussetzungen für die streng geschützten Arten nicht gegeben sind.

**Tiere:**

Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurden im Plangebiet Fledermäuse bei der Jagd beobachtet, jedoch eine Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Brut- oder Aufenthaltsstätte nicht nachgewiesen. (siehe Nr. 1.3.4 dieser Tabelle)

Ein Vorkommen weiterer Säugetier-Arten neben den Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist bzw. diese Arten in diesem Bereich nicht nachgewiesen wurden.

Ein Vorkommen der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie bei Zauneidechsen (Reptilienarten), bei Amphibien, Fischen und Rundmäulern, Mollusken, Käfern, Libellen und Schmetterlingen kann ausgeschlossen werden, da kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist bzw. auch keine dieser Arten bei Begehungen vorgefunden wurden.

Von den in der Tabelle 2 des AFB aufgeführten Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie können einige Vogelarten aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell im Vorhabenbereich vorkommen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass sich überwiegend Vogelarten angesiedelt haben, welche an den Menschen angepasst sind.

Gemäß der Brutvogelkartierung von Dr. H. Zimmermann (AFB Anlage 3) ist das Untersuchungsgebiet sehr gering besiedelt. Es wurden (nur) 8 Brutvogelarten auf dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken festgestellt. Die vorkommenden Vogelarten unterliegen keiner besonderen Gefährdung oder Seltenheit, diese

	<p>gehören keiner Art I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie an und damit sind keine weitergehenden Schutzmaßnahmen notwendig.</p> <p><b>Hinsichtlich des Stadtklimas</b> im Plangebiet weist die Klimaanalysekarte (KAK 2016) aus, dass die gesamte B-Plan-Fläche für die Kaltlufterzeugung als unrelevant eingestuft ist, der nördliche Teil (Ruderalfläche) eine geringe bis keine humanbiologische Bedeutung besitzt und der südliche bebaute Teil keiner Überwärmungstendenz und damit keiner oder nur einer geringen humanbiologischen Belastung unterliegt.</p> <p>Die Kaltluftdynamik im Plangebiet ist durch eine mittlere Kaltluftströmung (0,3 bis 0,5 m/s) von Nordost nach Südwest gekennzeichnet, die das Gebiet ausreichend mit frischer Luft versorgt. Da im B-Plan das Maß der baulichen Nutzung für die Oberkante der Gebäude mit 8 m angegeben wird, ist nicht mit einer relevanten Beeinflussung der Kaltluftströmung durch die Gebäude für das Plangebiet zu rechnen.</p> <p><b>Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter:</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Natur-, Boden- und Baudenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.</p>	
2.3.	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</b>	nein
2.3.1	<p><b>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</b></p> <p>Etwa 500 m südwestlich des Geltungsbereiches beginnt das FFH-Gebiet "Neumühler See" (DE 2334-304)". Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (DE 2235-402) befindet sich 5 km nordöstlich zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das o.g. FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet zu erwarten.</p>	nein
2.3.2	<p><b>Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</b></p> <p>Es sind keine Naturschutzgebiete im Plangebiet oder in der Nähe vorhanden.</p>	nein
2.3.3	<p><b>Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</b></p> <p>In Plangebietsnähe befinden sich keine Nationalparks.</p>	nein
2.3.4	<p><b>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</b></p> <p>Etwa 600 m in westlicher sowie 200 m in südwestlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft (Stadt Schwerin)“ (L16c). Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.</p>	nein
2.3.5	<p><b>Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Naturdenkmale.</p>	nein
2.3.6	<p><b>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</b></p> <p>Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Plangebiet vorhanden.</p>	nein
2.3.7	<p><b>gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</b></p> <p>Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.</p>	nein

2.3.8	<p><b>Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</b></p> <p>Es sind keine entsprechenden Gebiete im Plangebiet vorhanden.</p>	nein
2.3.9	<p><b>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b></p> <p>Es sind keine entsprechenden Gebiete im Plangebiet bekannt.</p>	nein
2.3.10	<p><b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in einem schon vorhandenen Siedlungsbereich des Stadtteils Friedrichsthal der Landeshauptstadt Schwerin und ist bereits überwiegend bebaut. Die Umgestaltung und Weiternutzung der vorhandenen bebauten Fläche und die Entwicklung der vorhandenen Brachfläche im nördlichen Bereich, die auch in einem Mischgebiet, umschlossen von Wohnbebauung liegt, wird hier gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme vorgezogen und erfüllt damit die Forderungen des §2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Die Siedlungstätigkeit wird räumlich konzentriert und auf eine vorhandene Siedlung mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet.</p>	nein
2.3.11	<p><b>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</b></p> <p>Es sind keine Denkmäler oder entsprechende Gebiete im Plangebiet bekannt.</p>	nein

<b>3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>		
	<b>Kriterien:</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere <b>folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</b>	<b>Auswirkungen/Erläuterungen</b>
<b>3.1</b>	<b>der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</b>	<p>Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich überwiegend um bereits genutzte Gewerbefläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) noch als Gemischte Baufläche gekennzeichnet ist und sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Friedrichsthal befindet. Die aktuelle Flächennutzung weicht von der <i>zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel</i> ab. Diese Abweichung wird über eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes korrigiert. (siehe auch Begründung des B-Plans)</p> <p>Im Stadtteil Friedrichsthal lebten Anfang 2024 ca. 3.940 Einwohner. Im Plangebiet selbst befindet sich keine Wohnbebauung und es ist auch keine vorgesehen. Im relevanten Umkreis von ca. 200 m Radius um das B-Plangebiet herum befindet sich Wohnbebauung, in der insgesamt ca. 200 Einwohner wohnen. Zum Schutz der Anwohner trifft der B-Plan eigenständige Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und setzt Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen fest. (siehe B-Plan Festsetzungen und Nr. 1.5 dieser Tabelle)</p> <p>Durch den Neubau des 2. Einzelhandelbetriebes, der zusätzlich zum sich etwas vergrößernden ALDI-Markt betrieben werden wird, kommt es zu einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet (zusätzliche LKWs für Zulieferung und Kunden-PKWs). Aufgrund der Vorbelastung durch den bereits vorhandenen Einkaufsmarkt und durch den Straßenverkehr auf der Lärchenallee ist keine relevante Erhöhung des Verkehrslärms und damit der Schallimmissionen an der Wohnbebauung durch die Nutzung der beiden Einkaufsmärkte zu prognostizieren.</p> <p>Die schalltechnischen Berechnungen des Lärmschutzgutachtens vom 05.01.2024 zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung der Einkaufsmärkte nach dem Neubau tagsüber und nachts signifikant unterschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an der vorhandenen Wohnbebauung durch den zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr nicht erstmals oder weitgehend überschritten. Eine zu errichtende fugendichte Lärmschutzwand im westlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes, entlang der gesamten Stellplatzfläche sowie im Anlieferbereich des Baufeldes 1, sorgt für zusätzlichen und nachhaltigen Immissionsschutz an der zum Plangebiet dichtesten Wohnbebauung.</p>
<b>3.2</b>	<b>dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</b>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Schwerin.

		<p>Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
3.3	<p><b>der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</b></p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden vorhandene Gewerbe- und Brachflächen für den Betrieb von 2 Nahversorgern für die im Stadtteil wohnende Bevölkerung genutzt, anstatt wie bisher nur für einen Einkaufsmarkt. Der Bebauungsplan dient der Umstrukturierung eines vorhandenen sowie Neubau eines künftigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Das Vorhaben stellt insofern eine Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung auf bereits erschlossenen Grundstücken dar. Art und Umfang des Vorhabens entsprechen der zentralörtlichen Bedeutung in der Stadt. Die Gesamtstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist der Bevölkerungszahl und der Kaufkraft im Stadt-Umland-Raum Schwerin angemessen.</p> <p>Bestehende Grünstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und in die Nutzungskonzeption integriert. Eingriffe durch den B-Plan in den Naturhaushalt werden durch im B-Plan festgelegte CEF-Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. nach Möglichkeit durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Ebenfalls wird dem Immissionsschutz durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb des bereits fast vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Schwerin mit kapazitiv ausreichender Infrastruktur werden <b>keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme durch den B-Plan und die Nahversorger entstehen</b>.</p> <p>Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Bevölkerung des Stadtteils und für die natürliche Umgebung geben kann,</p>
3.4	<p><b>der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</b></p>	<p>Das betreffende Plangebiet befindet sich seit langer Zeit in gewerblicher Nutzung mit der gleichen Nutzungsart, die geplant ist. Die Flächen sind ebenfalls schon lange großflächig versiegelt.</p> <p>Die angrenzenden Flächen sind Verkehrsflächen oder werden zu Wohnzwecken intensiv genutzt.</p> <p>Im FNP ist die Fläche momentan als Gemischte Baufläche gewiesen, wird aber nachträglich in ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (SO EH) geändert. (siehe I.1. Planungsrechtliche Festsetzungen im Entwurf des B-Plans)</p> <p>Mit dem Bau des Nahversorgungszentrums entstehen keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit. Es können <b>keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b> auftreten, die Wahrscheinlichkeit ist als äußerst gering einzustufen.</p>
3.5	<p><b>dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b></p>	<p>Mit dem Beginn der Abrissarbeiten und dem Bau der beiden Nahversorger ist mit entsprechenden Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Die 32. BImSchV (Schutz gegen Baulärm) und die TA Luft ist durch die Baubetriebe einzuhalten. Bei zu erwartenden höheren Schalleistungspegeln, die Schallimmissionen am nächsten Immissionsstandort über den Richtwerten erzeugen können, sind Schallschutzmaßnahmen durch die ausführenden Firmen durchzuführen,</p>

		<p>um die Lärmbelastung nach aktuellem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um die Richtwerte einzuhalten.</p> <p>Diese Auswirkungen werden durch das Immissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen minimiert und sind auf die Dauer der Bauphase im B-Plangebiet begrenzt. Sie bestehen nach Fertigstellung der Einzelhandelsbetriebe, der Nebenanlagen sowie Grünflächen nicht mehr weiter, weshalb sie hier nicht als erhebliche nachteilige Auswirkungen betrachtet werden, sondern sind unvermeidbare Begleitumstände des gewöhnlichen Baubetriebs, die auf das nach dem aktuellen Stand der Technik mögliche Minimum reduziert werden.</p> <p>Darüber hinaus ist mit keinen weiteren erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da dies durch entsprechende Untersuchungen und den dazugehörigen Fachgutachten (siehe Anhänge zum B-Plan) nachgewiesen worden ist.</p>
3.6	<b>dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</b>	<p>Aufgrund der <u>nicht erheblichen</u> Auswirkungen durch das Vorhaben sind auch in Verbindung mit ggf. weiteren Vorhaben im Umfeld keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren.</p>
3.7	<b>der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.</b>	<p>Mögliche nichterhebliche Auswirkungen wurden ermittelt, analysiert und werden durch Vermeidungs-, Ausgleichs- und aktive Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert.</p> <p>Durch das Vorhaben werden <b>keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b> auf die Umwelt und damit auf die Schutzgüter hervorgerufen.</p>

## 5. Zusammenfassung der allgemeinen Vorprüfung

Die Planung des Nahversorgungszentrums Friedrichsthal hat den Zweck, hier einen neuen Verbundstandort zu etablieren, um die Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils Friedrichsthal zu verbessern und somit der gestiegenen Nachfrage der Bevölkerung nachzukommen. Mit einem Discounter und einem Supermarkt am Standort entstehen Synergien in der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes und verbessern somit insgesamt das Angebot.

Die Neuaufstellung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Markts ist aus Gutachtersicht geboten, da der Markt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, z.T. über Modernisierungsrückstände verfügt und vergleichsweise klein dimensioniert ist. Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung beider Märkte erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar.

Das Bauvorhaben 'Großflächige Einzelhandelsbetriebe' als Nahversorger für den Stadtteil Friedrichsthal auf dem zukünftigen Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" (SO EH) gemäß Bebauungsplan Nr. 120 kann bestimmte, jedoch nur nicht erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere haben.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind die Wohnnutzung und das Wohnumfeld berührt. Die möglichen Wirkungen auf die Wohnnutzung und das Wohnumfeld verändern sich nicht grundsätzlich, weil sich bereits jetzt ein Einzelhandelsbetrieb auf der zukünftigen B-Plan-Fläche befindet, die weitestgehend versiegelt ist. Negative Auswirkungen auf die Menschen und die menschliche Gesundheit sind keine zu erwarten, da das Lärmschutz-Gutachten eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte prognostiziert hat und im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind, die relevante Emissionen in das Wohnumfeld verhindern. Insofern sind keine erheblichen nachteiligen Folgen für die Wohnnutzung und das Wohnumfeld festzustellen.

Das bisherige Ortsbild wird durch die Planung in diesem Bereich neu definiert. Aufgrund der baulichen Entwicklung entsteht eine visuelle Veränderung im Plangebiet. Nachteilige visuelle Auswirkungen sind durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung, grünordnerischen Bestimmungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung nicht erkennbar.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der baulichen Vorbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt. Durch die innerörtliche Lage hat das Verfahren keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet grundsätzlich keine Bedeutung, insofern erübrigt sich eine Beurteilung.

Der Boden im Plangebiet ist durch den jahrelangen Gewerbebetrieb stark anthropogen beeinflusst. Das gesamte Areal des Plangebietes erfährt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 120 eine städtebauliche Neuordnung i.V.m. einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und mit einem alten Gewerbegebäude bebauten Mischgebietes mit angrenzender Wohnbebauung.

In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Der nördliche Teil des B-Plangebietes ist eine Ruderalfläche mit Gehölzstreifen, die zum größten Teil durch den B-Plan in das Baufeld 1 umgewandelt wird. Soweit wie möglich bleiben die Gehölze und Bäume an der nordwestlichen Seite und auch an der südlichen Seite des Plangebiets zur Lerchenallee erhalten. Wesentliche Veränderungen der natürlichen Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Für die zu fällenden Bäume und Büsche sieht der B-Plan CEF-Maßnahmen als Ausgleich auf der CEF-Fläche 01 in der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 2, Flurstück 5/18 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sowie Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes vor. Weiterhin sind Vermeidungs-, Schutz-, und CEF-

Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Weinbergschnecken festgesetzt. Somit nimmt der Aspekt des Natur- und Klimaschutzes bei der Planung eine wesentliche Bedeutung ein.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ soll das vorhandene Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes abgerissen werden. Es ist im Artenschutzfachbreitrag herausgearbeitet, dass die vorhandenen Strukturen in diesem Bereich nicht durch Fledermausarten und Brutvögel genutzt worden sind. Jedoch wurden Fledermäuse im Plangebiet beobachtet und es wurden 8 Brutvogelarten auf dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Grundstücken festgestellt. Bezüglich einer besonderen Gefährdung oder Seltenheit der Brutvögel ist festzustellen, dass keine Art dem Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie angehört und damit keine weitergehenden Schutzmaßnahmen anzuwenden sind, zumal die direkte nähere Umgebung noch genau Raum und Habitate für diese Vogelarten bietet.

Um Verbotstatbestände in Bezug auf § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt worden und kommen gemäß Festsetzung im B-Plan zur Umsetzung.

## 6. Ablehnung der UVP-Pflicht und Begründung

Im Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls kann festgestellt werden, dass der Bau und der Betrieb des Nahversorgungszentrums Friedrichsthal keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben können. Das Vorhaben wird sich positiv auf die lokale Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Friedrichsthal auswirken, da das neu zu bauende Nahversorgungszentrum eine wesentliche Verbesserung des Angebots für die in den letzten 2 Jahrzehnten signifikant gewachsene Bevölkerung im Stadtteil darstellt.

### ***Das zukünftige Bauvorhaben „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ auf dem geplanten B-Plan-Gebiet Nr. 120 ist nicht UVP-pflichtig!***

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann für den B-Plan 120 durchgeführt werden, da aufgrund der überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass die geplanten Einzelhandelsbetriebe auf dem B-Plangebiet Nr. 120 voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben werden, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

#### **Begründung:**

Insgesamt ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange nach aktuellem Kenntnisstand als sehr gering einzuschätzen. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Vorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass dieses Neuvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 LUVPG M-V aufgeführten Kriterien erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Dies ist für das geplante Vorhaben nicht der Fall, wie die überschlägige Prüfung ergeben hat.

Gez. Hans-Jörg Robrahn