

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung  
Juni 2025

-Entwurf-

**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Grundlagen der Planung</b>                                                                        | <b>4</b>  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen                                                                                    | 4         |
| 2.2 Planungsgrundlagen                                                                                  | 4         |
| <b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b>                                                               | <b>9</b>  |
| <b>6. Inhalt des Bebauungsplans</b>                                                                     | <b>10</b> |
| 6.1 Städtebauliches Konzept                                                                             | 10        |
| 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                   | 11        |
| 6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft | 14        |
| 6.4 Örtliche Bauvorschriften                                                                            | 16        |
| 6.5 Umweltprüfung                                                                                       | 17        |
| 6.6 Verkehrskonzept                                                                                     | 17        |
| <b>7. Immissionsschutz</b>                                                                              | <b>19</b> |
| <b>8. Wirtschaftliche Infrastruktur</b>                                                                 | <b>20</b> |
| 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung                                                                | 20        |
| 8.2 Gewässer                                                                                            | 20        |
| 8.3 Telekommunikation                                                                                   | 20        |
| 8.4 Abfallrecht                                                                                         | 21        |
| 8.5 Brandschutz                                                                                         | 21        |
| <b>9. Denkmalschutz</b>                                                                                 | <b>22</b> |
| 9.1 Baudenkmale                                                                                         | 22        |
| 9.2 Bodendenkmale                                                                                       | 22        |

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Stadt Mirow hat gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ durch eine 1. Änderung fortzuschreiben. Das Verfahren wird als beschleunigtes Innenentwicklungsverfahren nach § 13a BauGB geführt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst unverändert eine Fläche von rund 2,75 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 22/3, 23/6, 24/6, 25/6, 25/8, 26/5, 26/7, 27/4, 28/1, 28/2, 31/1, 32/1, 33/1, 34, 35/1, 49/15, 49/16, 49/19, 49/22, 49/23, 49/26, 50/1, 51, 52/2, 52/3, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2 der Flur 10 sowie das Flurstück 32 (tlw.) der Flur 14 in der Gemarkung Mirow.

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die zulässige Verkaufsfläche der im Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ ausgewiesenen Gebietes N1 von 2.130 m<sup>2</sup> auf 2.600 m<sup>2</sup> anzuheben. Ziel ist es, den EDEKA-Standort an aktuelle marktübliche Standards anzupassen, seine Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu gewährleisten. Die Anregung hierzu erfolgte durch einen Antrag des Investors.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn die zusätzliche zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die vorliegende Änderung setzt ausschließlich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 470 m<sup>2</sup> fest; eine Ausweitung der überbaubaren Grundfläche oder des Geltungsbereichs findet nicht statt. Somit liegt der Änderungsplan unterhalb sämtlicher Grenzwerte des § 13a BauGB.

## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2011, S.270, 351).
- **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)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN2016 (m ü. NHN)

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2,75 ha. Er umfasst die Flurstücke 22/3, 23/6, 24/6, 25/6, 25/8, 26/5, 26/7, 27/4, 28/1, 28/2, 31/1, 32/1, 33/1, 34, 35/1, 49/15, 49/16, 49/19, 49/22, 49/23, 49/26, 50/1, 51, 52/2, 52/3, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2 der Flur 10 sowie das Flurstück 32 (tlw.) der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen begrenzt:

- Im Süden von der B 196 und den südlich davon liegenden Friedhofsflächen
- Im Norden von einem Gewässer II. Ordnung (Graben), dem Vorfluter Z036
- Im Westen von Wohnbauflächen und
- Im Osten von Gewerbeflächen (Anlagen der Deutschen Telekom)

## 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

### Raumordnung

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.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 149.)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

| <b>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)</b> | <b>Ziel / Grundsatz (Kapitel • Absatz)</b>                                                                                               | <b>Bezug zur 1. Änderung des B-Plans „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“</b>                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z 3.2 (4) – Grundzentren                                                    | Grundzentren sind wohnortnahe Standorte der Grundversorgung; raumbedeutsame Einzelhandels-einrichtungen sollen hier konzentriert werden. | Das Plangebiet liegt im ausgewiesenen Grundzentrum – die Erweiterung stärkt die Nahversorgung und erfüllt die Konzentrationspflicht. |
| G 4.1 (2) / Z 4.1 (3) – Siedlungsentwicklung                                | Vorrang von Innen- / ortsnahe Entwicklung und                                                                                            | Ausbau auf bereits versiegelter Marktfläche; kein zusätzlicher Flächenverbrauch.                                                     |

Nutzungsverdichtung  
vor Außenentwick-  
lung.

#### 4.3.2 – Einzelhandels- großprojekte

- Z 1: Zulässigkeit nur in zentralen Orten
- Z 2: Größe/Sortiment müssen der Versorgungsfunktion entsprechen
- Z 3: Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

Konzentrationsgebot  
Kongruenzgebot  
Integrationsgebot

- Erweiterung < 5 000 m<sup>2</sup> – zulässig im Grundzentrum.
- Sortiment Lebensmittel = zentren-relevant; wird integriert fortgeführt.
- Eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Das Vorhaben trägt zur Sicherung der Verbrauchernahen Versorgung bei. Die Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan enthält Einschränkungen, um die

#### **Regionales Raument- wicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE 2011)**

#### **Ziel / Grundsatz (Kapitel • Absatz)**

#### **Bezug zur 1. Änderung**

#### Z 3.2.3 – Grundzentren

Grundzentren sind als wohnortnahe Wirtschafts- und Versorgungsstandorte zu sichern und weiterzuentwickeln.

Erweiterung festigt den Standort des bestehenden EDEKA als zentrales Nahversorgungszentrum.

#### 4.3.2 – Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

- Z 1: Zulässig nur in zentralen Orten
- Z 2: Zulässigkeitskriterien; Größe, Art und Zweckbestimmung müssen zur Versorgungsfunktion des zentralen Ortes passen.
- Z 4: zentrenrelevante Sortimente

Bindende Regionalziele zur Einzelhandelssteuerung.

- Projektgröße bleibt deutlich unter 5 000 m<sup>2</sup> – Vorgaben werden eingehalten.
- wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.
- Standort im bereits beplanten Sondergebiet unmittelbar am Ortskern = teilintegriert.
- Die Einschränkungen, um die Zulässigkeit von Zentrums schädigenden Einzelhandel zu unterbinden bleiben bestehen.

#### G 4.1 – Innenentwicklung & Flächenrecycling

Vorrang für Nutzung vorhandener Gewerbebrachen; Flächeninanspruchnahme minimieren.

Überbauung bestehender Parkplatz- und Rangierflächen; Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan.

Die geplante Erweiterung erfüllt sämtliche bindenden Ziele (Z) der Landes- und Regionalplanung und berücksichtigt die abwägungsrelevanten Grundsätze (G). Konflikte mit der Raumordnung sind nicht ersichtlich; das Vorhaben stärkt nachweislich die Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums und bleibt innerhalb der zulässigen Größenobergrenzen für großflächigen Einzelhandel.

### ***Flächennutzungsplan***

Die Stadt Mirow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als „Sondergebiet Nahversorgung“ dar. Im Zuge der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2) soll lediglich die in der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans genannte Verkaufsfläche berichtigt werden.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Das Plangebiet ist überwiegend großflächig versiegelt und wird derzeit durch den ALDI-Markt, den EDEKA-Markt und einen Getränkehandel geprägt. Das Plangebiet ist durch die Parkplätze großflächig versiegelt. In nördlicher und östlicher Richtung öffnet sich die bestehende Bebauung zu angrenzenden Freiflächen. Südlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 198 und eine Tankstelle begrenzt, während westlich Wohngebäude unmittelbar an den Geltungsbereich anschließen.

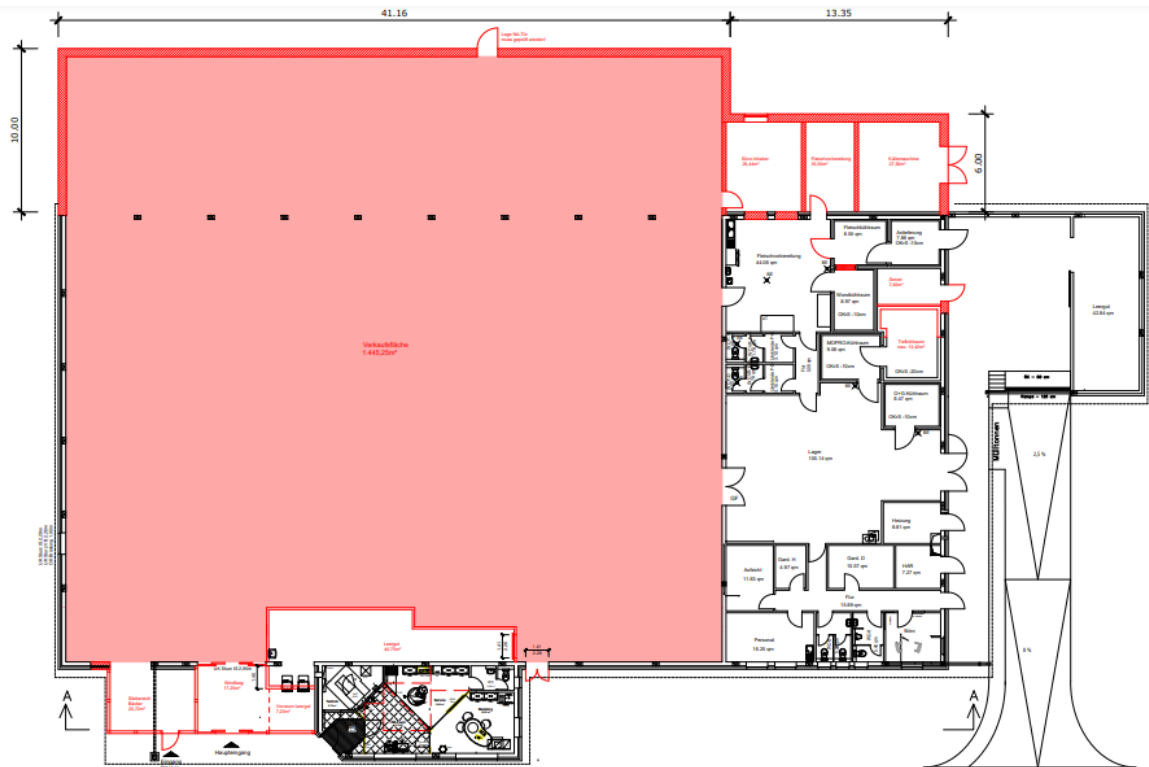
## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte – den Discounter ALDI und den Vollversorger EDEKA – gemeinsam an einem zentral-peripheren Standort an der Wesenberger und bedarfsgerecht zu erweitern.

- ALDI
  - bestehende Verkaufsraumfläche: ca. 1.100 m<sup>2</sup>
  - an diesen Werten ändert die 1. Planänderung nichts.
- EDEKA
  - bestehende Verkaufsraumfläche: ca. 1.034,25 m<sup>2</sup>
  - neue **Verkaufsraumfläche EDEKA**: ca. 1. 445,25 m<sup>2</sup>
  - zusätzlich **Verkaufsraumfläche für Bäcker**: ca. 40 m<sup>2</sup>
  - neue Räume für Büro, Fleischvorbereitung und Kältemaschine, Leergut etc.: ca. 170 m<sup>2</sup>
  - die **Erweiterung um ca. 451 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche** ermöglicht zeitgemäße Marktgrößen, breitere Sortimente und zusätzliche Servicefunktionen.

Durch die Bündelung beider Märkte an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort verbessert sich die Nahversorgung für fußläufige wie mobile Kundinnen und Kunden, ohne dass im Stadtzentrum zentrenrelevante Funktionen geschwächt werden.



**Abbildung 1:** Grundriss des neuen EDEKA-Marktes. Anbau durch rote Wände markiert. Groth Ingenieure, Vorentwurfsplanung 05.06.2025.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(überarbeitet für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Nahversorgungszentrum“ – Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet N1)

### 1 Sondergebiet N1 – östlicher Teilbereich

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung bleibt das östliche Teilgebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche
  - bisheriger Höchstwert: 2 130 m² VKF
  - neuer Höchstwert: 2 600 m² VKF
  - Aufteilung der Verkaufsfläche (Orientierungsrahmen):
    - bis zu 1 500 m² EDEKA-Vollsortimenter
    - bis zu 1100 m² ALDI-Discounter

Die Erweiterung entspricht den heute üblichen Marktgrößen und gewährleistet eine stabile Grundversorgung im Einzugsgebiet.

- Sortimentsbeschränkung  
Innenstadtrelevante Vergleichssortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Schmuck) sind ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs

(Food / Non-Food) gemäß Sortimentsliste M-V / GMA-Gutachten<sup>1</sup>. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden.

## 2 Sondergebiet N2 – westlicher Teilbereich

Der westliche Bestand wird unverändert als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (N2) nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Standort an der Wesenberger Chaussee als Nahversorgungszentrum weiterhin bestehen bleiben.

Auch für N2 gilt die Sortimentsbeschränkung auf nahversorgungsrelevante Waren; innenstadtrelevante Sortimente bleiben planungsrechtlich ausgeschlossen.

Alle übrigen Festsetzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Stellplatznachweis, Erschließung) bleiben unverändert bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet N1; **alle Parameter zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert** und sichern weiterhin den prägenden städtebaulichen Charakter des Nahversorgungszentrums.

- Grundflächenzahl (GRZ)  
Für das sonstige Sondergebiet ist nach wie vor eine GRZ von 0,8 festgesetzt – das maximal nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wertniveau. Diese hohe Ausnutzbarkeit ist aufgrund des erheblichen Stellplatzbedarfs großflächiger Einzelhandelsbetriebe erforderlich und städtebaulich vertretbar.
- Geschossigkeit  
Die eingeschossige Bauweise bleibt beibehalten. Sie gewährleistet eine horizontale Gliederung der Baukörper, ermöglicht großzügige Verkaufsflächen ohne störende Zwischengeschosse und fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein.
- Gebäudehöhe  
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (FFB) wird ebenfalls nicht verändert. Der FFB darf weiterhin höchstens + 68,50 m HN betragen. Damit bleiben Dachform und Kubatur der Märkte gegenüber dem angrenzenden Wohn- und Gewerbebestand maßstäblich.
- Bestandsschutz  
Für den westlichen Gebäudekomplex (Sondergebiet N2) gilt unverändert die bestehende Festsetzung „Bestand nach Maß“; bauliche Erweiterungen sind hier nicht Gegenstand der Planänderung.

### Bauweise und Baugrenzen werden nicht geändert.

- Abweichende offene Bauweise (a)  
Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gilt weiterhin die offene Bauweise mit Abweichung (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude dürfen – müssen aber nicht – eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

<sup>1</sup> GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)

Damit bleibt die notwendige Flexibilität erhalten, um Gebäudelängen an betriebliche Erfordernisse der Handelsnutzungen anzupassen.

- **Baugrenzen**

Die bestehenden Baugrenzen bleiben unverändert. Sie sichern

- die erforderlichen Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- den Schutzabstand von **7 m** zum nördlich angrenzenden Graben (Gewässer II. Ordnung) sowie
- eine variable Grundstücksausnutzung innerhalb des überbaubaren Bereichs.

- **Westlicher Bestand (Sondergebiet N2)**

Auch für den vorhandenen Gebäudekomplex im westlichen Teilgebiet ergeben sich **keine Änderungen**. Die Bauweise wird als Bestandsfestsetzung beibehalten; die überbaubare Grundstücksfläche entspricht unverändert dem vorhandenen Gebäudegrundriss unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

*Folgende Festsetzungen wurden zu Art der baulichen Nutzung getroffen:*

- 1.1.1 *Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Läden sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben.*
- 1.1.2 *Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind zulässig: großflächige Einzelhandelseinrichtungen (u.a. Verbrauchermarkt, Discounter), Läden, Verkaufseinrichtungen, Gastronomische Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Werbeanlagen (u.a. Hinweisschilder), Nebenanlagen.*
- 1.1.3 *Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und der Bezeichnung N1 ist für die Einzelhandelseinrichtungen eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.600 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs und lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe z.B. Bäcker, Fleischer) zulässig.*
- 1.1.4 *Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und der Bezeichnung N2 sind nur auf der Verkaufsfläche von 630 m<sup>2</sup> (alter Aldi) nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind auf der Verkaufsfläche wie*

*folgt: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Computer, Musikinstrumente, ausgeschlossen.*

*Folgende Festsetzungen wurden zu Maß der baulichen Nutzung getroffen*

- 1.1.5 Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) festgesetzt.*
- 1.1.6 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf die Höhe von 68,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.*

*Folgende Festsetzung wurde zu Bauweise getroffen:*

- 1.1.7 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der Offenen Bauweise die Länge der in §22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.*

### **6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die darauf basierenden Festsetzungen bleiben maßgeblich lediglich die damals festgesetzten Pflanzvorgaben sind nun Erhaltungsvorgaben. Bei Ausfall ist entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1.2.1 Im Bereich der Stellplatzflächen sind alle Bäume zu unterhalten.*
- 1.2.2 Es sind zwei Bäume in der Qualität, 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 16-18 cm, im Bereich der Stellplatzflächen anzupflanzen und zu unterhalten.*
- 1.2.3 Auf dem Flurstück 22/3 (Gemarkung Mirow, Flur 12) ist innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (A1) eine 7-reihige freiwachsende Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen und zu unterhalten.*

*Zu den Pflanzqualitäten und Gehölzarten wurden folgende Festsetzungen getroffen:*

- 1.2.4 Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nichts anderes festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:*
  - Bäume als Hochstamm 3 x verpflanzte, StU 16 - 18 cm,*
  - Sträucher, 2 x verpflanzte, Höhe 60 – 100 cm,*
  - Heister 2 x verpflanzte, Höhe 150 – 175/200 cm*

- 1.2.5 Für die Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Vorschläge für die Artenauswahl gibt die folgende Pflanzliste:

Maßnahme A 1

**Heister**

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Feld-Ahorn    | <i>Acer campestre</i>     |
| Winterlinde   | <i>Tilia cordata</i>      |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Silberweide   | <i>Salix alba</i>         |
| Stieleiche    | <i>Quercus robur</i>      |

**Sträucher**

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Haselnuss               | <i>Corylus avellana</i>   |
| Roter Hartriegel        | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Salweide                | <i>Salix caprea</i>       |
| Grauweide               | <i>Salix cinerea</i>      |
| Europ. Pfaffenhütchen   | <i>Euonymus europäus</i>  |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Wildbirne               | <i>Pyrus communis</i>     |
| Hundsrose               | <i>Rosa canina</i>        |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Gewöhl. Schneeball      | <i>Viburnum opulus</i>    |
| Faulbaum                | <i>Frangula alnus</i>     |

- 1.2.6 Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfall ist gleichwertig Ersatz zu schaffen.

Die nachfolgend beschriebene *grünordnerische Ausgleichsmaßnahme* bleibt unverändert Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 01/2007 und gehört **nicht** zur 1. Änderung:

Externe Ausgleichsfläche (verbleibt außerhalb des Änderungsbereichs)  
Auf dem Flurstück 10/16, Flur 23, Gemarkung Mirow, ist auf einer 15 667 m<sup>2</sup> großen, als „Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ein naturnaher Wald zu entwickeln.

Der hierzu gehörende Kartenausschnitt ist weiterhin Teil des Bebauungsplans Nr. 01/2007; er wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben sämtliche bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in Kraft.

Unter „Äußere Gestaltung“ gelten weiterhin die festgelegten Materialien und Gestaltungselemente, die eine stimmige Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Ebenso bleibt die Empfehlung erhalten, Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Ebenso unverändert bleiben die Regelungen für Werbeanlagen: Der in der Planzeichnung festgelegte Standort für eine zentrale Werbeanlage zum Hinweis auf das Nahversorgungszentrum bleibt bestehen; darüber hinaus sind – aus Gründen der gestalterischen Zurückhaltung – lediglich Einzelwerbungen direkt an den Gebäuden zulässig. Besonders auffällige Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind weiterhin ausgeschlossen. Auch die Vorgabe, Leuchtmittel mit geringer Insektenanlockung einzusetzen, bleibt bestehen und stellt nach wie vor den notwendigen Artenschutz sicher.

Somit werden alle bisherigen Vorgaben zu Gestaltung, Werbeanlagen und Beleuchtung unverändert in die 1. Änderung übernommen.

*Folgende Festsetzungen wurden zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:*

- 1.3.1. Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.*
- 1.3.2. Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen (d.h. Bondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.*
- 1.3.3. Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.*
- 1.3.4. Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden.*
- 1.3.5. Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen u.a. Eingänge, Anlieferungszone dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.*

*Folgende Festsetzungen wurden zu Werbeanlagen getroffen:*

- 1.3.6. Werbung erfolgt über einen Aufsteller mit Standort gemäß Planzeichnung*

1.3.7. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig

1.3.8. Außenbeleuchtungsanlagen dürfen nur mit quecksilberfreien LED-Systemen (oder gleichwertiger Technik) betrieben werden, deren korrelierte Farbtemperatur höchstens 3 000 K beträgt und die damit den Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung entsprechen.

## 6.5 Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb des bereits im Bebauungsplan Nr. 1/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ ausgewiesenen Baugrenze und des sonstigen Sondergebietes Nahversorgung. Damit entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen; der bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan dokumentierte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gilt weiterhin als vollständig kompensiert.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich um eine Erhöhung der Verkaufsfläche **innerhalb der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen** und des sonstigen Sondergebietes Nahversorgung, nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Die Schwellenwerte der UVP-Verordnung (Anlage 1 Nr. 18.3: 10 000 m<sup>2</sup> Verkaufs- oder Geschossfläche) werden deutlich unterschritten; eine standortbezogene Vorprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich. Eine Strategische Umweltprüfung (SUP) nach §§ 2a, 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

Die seinerzeit erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die darauf basierenden Grünordnerischen Maßnahmen bleiben daher unverändert maßgeblich:

- Der Charakter des Sondergebietes mit großflächigen Baustrukturen wird nach wie vor durch die festgesetzte Eingrünung aus Einzelgehölzen sowie einer Strauchhecke mit Überhältern zur freien Landschaft hin abgeschirmt.
- Der außerhalb des Plangebiets auf Flurstück 10/16, Flur 23, Gemarkung Mirow angelegte naturnahe Waldentwicklungsstandort sichert weiterhin den Ausgleich der für den Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans keine baulichen Eingriffe verursacht, die sich außerhalb der Baugrenzen oder des sonstigen Sondergebietes des Ursprungsbebauungsplans bewegen, **sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich**; sämtliche Maßnahmen und Flächen der Grünordnung bleiben in ihrem bisherigen Umfang und Rechtscharakter bestehen.

## 6.6 Verkehrskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ausschließlich der zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet N1 angehoben; das bereits abgestimmte Verkehrskonzept wird nicht verändert. Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt weiterhin über die Wesenberger Chaussee (B 198), die sowohl die örtliche als auch

die überörtliche Anbindung sichert. Für das westliche Sondergebiet N2 bleibt die bestehende Ein- und Ausfahrt unverändert bestehen. Auch die im Ursprungsplan festgelegte eigenständige Zu- und Ausfahrt für das Sondergebiet N1 – angeordnet zwischen der Tankstelle und der Zufahrt zum Friedhof – bleibt in ihrer Form als vierarmige Kreuzung erhalten; der westliche Friedhofszugang bleibt durch Poller ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Sämtliche Festlegungen stützen sich nach wie vor auf die Abstimmung mit dem damaligen Straßenbauamt Neustrelitz (Protokoll vom 10. 09. 2008, Stellungnahme vom 05. 03. 2009). Da Lage, Geometrie und Funktion der Anschlüsse unverändert bleiben, behalten diese Grundlagen ihre volle Gültigkeit. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen gewährleisten somit weiterhin die ordnungsgemäße Erschließung aller Grundstücke; zusätzliche Anpassungen sind durch die 1. Änderung nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan durchgeführte schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD vom 03. 09. 2008 behält auch im Rahmen der 1. Änderung ihre volle Gültigkeit. Da sich an der Lage der Anlieferzonen, der Verkehrsführung und den technischen Anlagen nichts ändert und lediglich die Verkaufsraumfläche des EDEKA-Marktes innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vergrößert wird, bleiben die berechneten Geräuschquellen und Pegelansätze unverändert.

Die Untersuchung belegt weiterhin, dass die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm an allen schutzbedürftigen Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden; die ermittelten Geräuschspitzen liegen ebenfalls unter den zulässigen Grenzwerten. Der Zusatzverkehr auf der B 198 erhöht den Umgebungslärm um weniger als 3 dB(A) und ist damit immissionsrechtlich unbeachtlich.

Unverändert bleibt auch die im Bebauungsplan textlich festgesetzte Lärmminierungsmaßnahme, wonach Lieferungen für beide Handelsbetriebe in den Sondergebieten N1 und N2 im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen sind. Diese Regelung stellt sicher, dass die Nachbarschaft auch nach Umsetzung der 1. Planänderung vor nächtlichen Störgeräuschen geschützt bleibt.

*Folgende Festsetzung wurde getroffen:*

- 1.4.1 *Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass der Lieferverkehr zu den Märkten im sonstigen Sondergebiet Nahversorgungszentrum im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.*

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

#### ***Wasserversorgung***

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das südlich im Plangebiet an der Wesenberger Chaussee liegt, gesichert. Diese Trinkwasserleitung (PE 110 x10) ist im Bebauungsplan, Teil A - Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers nachrichtlich dargestellt. Eine Hausanschlussleitung (PE 40) führt zum vorhanden Gebäude des alten ALDI und versorgt diesen, diese ist jedoch aufgrund der unklaren Lage n der Planzeichnung nicht dargestellt.

#### ***Schmutzwasser***

Im Plangebiet werden die anfallenden Schmutzwassermengen über eine Schmutzwasserleitung aufgenommen und sind in das bestehende Kanalnetz des Entsorgungsträgers der Stadteingeleitet. Der Anbindepunkt liegt nordwestlich am Plangebietsrand (Höhe Flurstück 35).

#### ***Niederschlagswasser***

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück entsprechend den a.a.R.d.T. zu sammeln und zu versickern.

Wenn die Versickerungsfähigkeit nicht mit den Niederschlagsmengen mithalten kann, ist die Ableitung des Niederschlagswasser in den nördlich angrenzenden Gräben vorgesehen.

### **8.2 Gewässer**

Im Norden wird das Gebiet durch einen extensiv unterhaltenen Graben begrenzt. Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Die nächsten größeren Gewässer sind die Müritz-Havel-Wasserstraße in ca. 1 km und der Mirower See in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet.

### **8.3 Telekommunikation**

Die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen bleiben unverändert bestehen und werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01/ 2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt „nicht tangiert.

## **8.4 Abfallrecht**

Für sämtliche Bau-, Rückbau- und Nutzungsphasen innerhalb des Plangebiets gilt das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in Verbindung mit den einschlägigen Verordnungen (u. a. Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV, Bioabfallverordnung – BioAbfV, Nachweisverordnung – NachwV) sowie dem jeweils gültigen Landesabfallgesetz. Danach sind Abfälle grundsätzlich vorrangig zu vermeiden, im Übrigen getrennt zu erfassen, vorrangig zu verwerten und nur ausnahmsweise ordnungsgemäß zu beseitigen (Fünfstufige Abfallhierarchie nach § 6 KrWG). Bauherrschaft und Betreiber sind verpflichtet, für die gesetzeskonforme Sammlung, Zwischenlagerung, Dokumentation, Verwertung bzw. Entsorgung aller im Gebiet anfallenden Abfälle – insbesondere Bau- und Abbruchabfälle, Siedlungs- und Gewerbeabfälle, gefährliche Abfälle und Verpackungen – eigenverantwortlich Sorge zu tragen und die hierfür erforderlichen Flächen (z. B. Stellplätze für Behälter, Sammelstellen) innerhalb ihrer Grundstücke nachzuweisen.

## **8.5 Brandschutz**

Auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben sämtliche Vorgaben zur Löschwasserversorgung unverändert bestehen. Die erforderliche Löschwassermenge ist weiterhin gemäß Merkblatt DVGW-W 405 (vormals DVWG) auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken – etwa in Teichen, Zisternen o. Ä. – vorzuhalten.

Für den bestehenden Gebäudekomplex wird nach wie vor davon ausgegangen, dass der entsprechende Nachweis bereits im ursprünglichen Bauantragsverfahren erbracht wurde. Für die Neubauten im Sondergebiet gilt unverändert die Forderung einer Löschwasserbereitstellung von 3 200 l/min über mindestens 2 Stunden (Grundsatz). Die dafür benötigte Fläche bleibt – wie in der ursprünglichen Planzeichnung ausgewiesen – als Vorbehaltsfläche für Löschwassereinrichtungen festgesetzt. Somit erfährt das bewährte Löschwasserkonzept durch die 1. Planänderung keinerlei Modifikation.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale bekannt.

### **9.2 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.