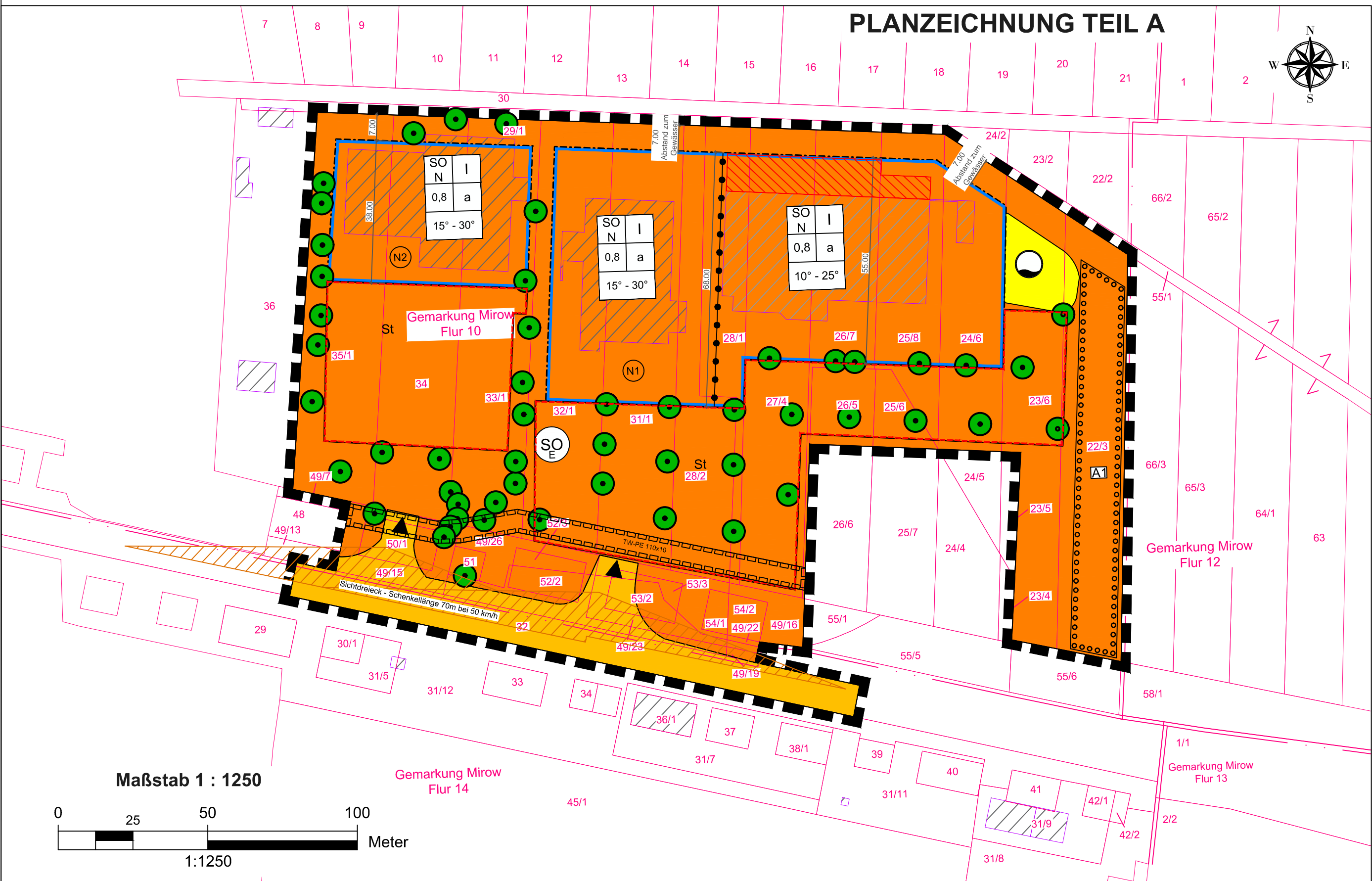


SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/2007 "STANDORTERWEITERUNG VERBRAUCHERMARKT"



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2007 "Standortenerweiterung Verbrauchermarkt" der Stadt Mirow im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, Nr. 1, S. 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich 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.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2007 ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 2,75 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 22/3, 23/6, 24/6, 25/6, 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.

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2024

Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHNN2016

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
- 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. Verbrauchermärkte, Discounters), 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 Verkaufsfäche von 630 m² (alter Aldi) nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) sowie sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind auf der Verkaufsfäche wie folgt: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Computer, Musikinstrumente, ausgeschlossen.
- 1.1.4 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und der Bezeichnung N2 sind nur auf der Verkaufsfäche von 630 m² (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 Verkaufsfäche wie folgt: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Geschenk- u. Bastelartikel, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD), Computer, Musikinstrumente, ausgeschlossen.
- 1.1.5 Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF) festgesetzt.
- 1.1.6 Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF) darf die Höhe von 68,50 m über NNH (Normalhöhennull) nicht überschreiten.
- 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.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 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.
- 1.2.4 Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nichts anderes festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Bäume als Hochstamm 3 x verpflanz, StU 16 - 18 cm,
 - Sträucher, 2 x verpflanz, Höhe 60 - 100 cm,
 - Heister 2 x verpflanz, 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	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Sträucher	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinera
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus
europäus. Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus

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.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

- 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. Betondachsteinen 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, Anlieferungszonen dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.
- 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.
- 1.4 Immissionschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 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.

Planzeichenerklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet Nahversorgung (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: SO N, Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung
 Vollgeschoss, Höchstmaß: 1
 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
 Bauweise: a, Abweichende Bauweise
 Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 10 bis 25

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Versorgungsfläche Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

I. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Kataster

Bestandsbebauung

Anbau / Neubau

Sichtdreiecke

Mirow, den Siegel

Mirow, den Siegel

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleisenplatte, dem „Kleisenplattens“ am Nr.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleisenplatte, dem „Kleisenplattens“ Nr.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Mecklenburgische Kleisenplatte und auf der Internetseite des Amtes Mecklenburgische Kleisenplatte (www.amt-mecklenburgischekleisenplatte.de) bzw. unter <https://www.amt-mecklenburgische-kleisenplatte.de/ortsrecht-undsatzen/satzungen-mirow> sowie auf dem Bau- und Planungsportal (https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleisenplatte, dem „Kleisenplattens“ bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mirow, den Siegel

Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Mirow, den Siegel

Der Bürgermeister

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnbebauung Loickenzin" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mirow, den Siegel

Der Bürgermeister

5. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

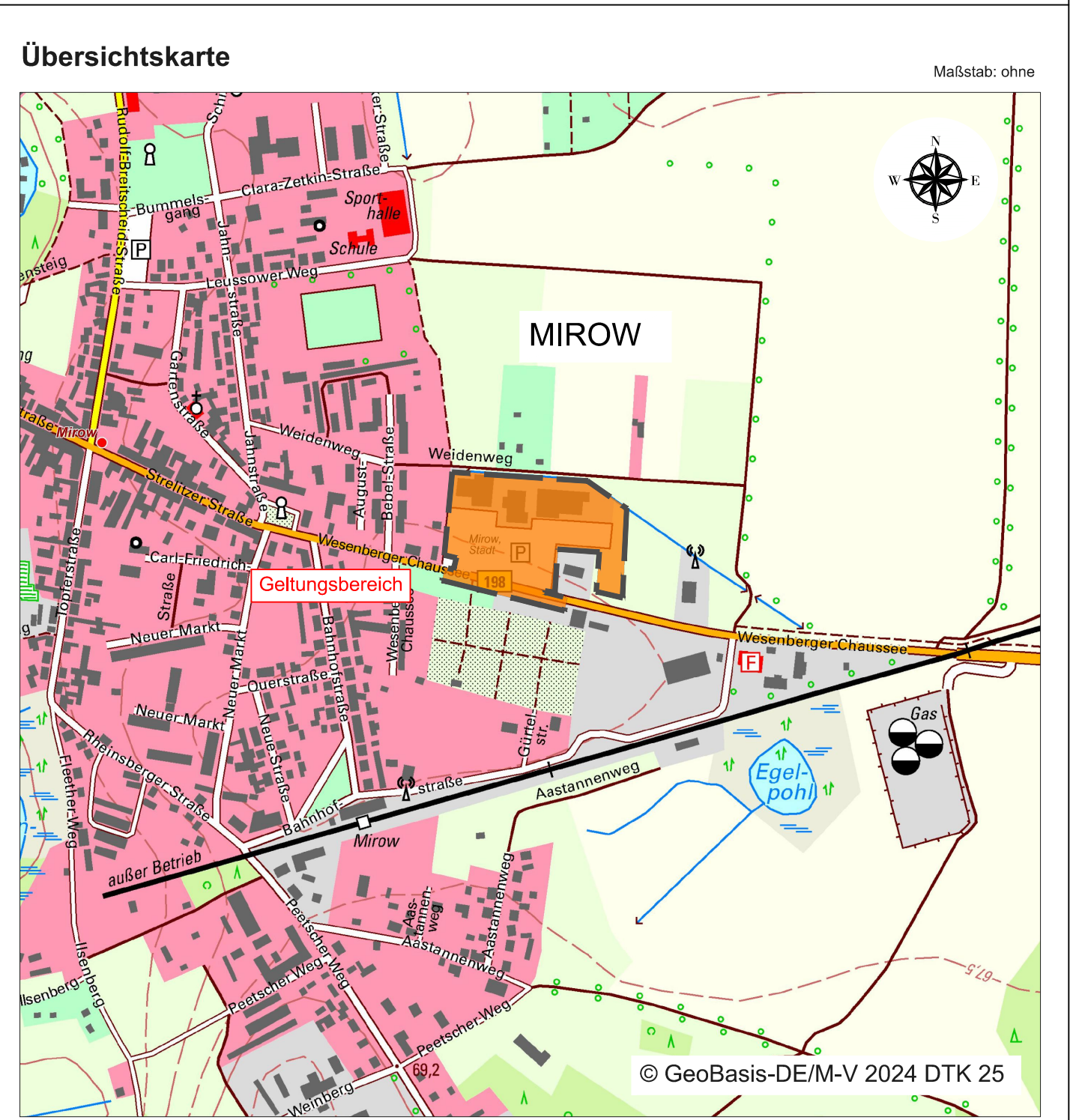
Mirow, den Siegel

Der Bürgermeister

Mirow, den Siegel

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. 394)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerklärung (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 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Stadt Mirow** in der aktuellen Fassung



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2007 "Standortenerweiterung Verbrauchermarkt" der Stadt Mirow im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Vorbauernummer: 301136

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg

Entwurf
 Juni 2025

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de