

Vorlagennummer: Mi 011/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ der Stadt Mirow

-Abschließende Beschlussfassung / Satzungsbeschluss

Datum: 21.01.2026
Federführung: Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow beschließt:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird in der vorliegenden Fassung vom November 2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom November 2025 gebilligt (Anlage 1).
2. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ der Stadt Mirow ist nach der Beschlussfassung ortsüblich bekannt zu machen. Es ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung, eingesehen und Auskunft über den Inhalt verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Ergänzend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt / Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
	2026		
Bemerkungen:			

Begründung

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung, ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Es ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung, eingesehen und Auskunft über den Inhalt verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Ergänzend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen.

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft (Vorberatung)	24.02.2026	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Anhörung)	10.03.2026	N
Stadtvertretung Mirow (Entscheidung)	24.03.2026	Ö

Anlage/n

1 - Mi 011 26 Bebauungsplan (öffentlich)

2 - Mi 011 26 Begründung (öffentlich)

[illegible]

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 304) zurück geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. II S. 257) in Verbindung mit der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LamV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) zurück geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2000:

„Standortenerweiterung Verbrauchermarkt“ der Stadt Mirow im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) ersetzen:

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.

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, 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 des Flurstück 32 (lth.) der Flur 14 in der Gemarkung Mirow.

Amfliches 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: DHHN2016

BAUKONZEPT architekten + ingenieure Telefon: 030 456 44 44 - 30 Fax: 030 456 44 44 40 E-Mail: bau@baukonzept.de Internet: www.baukonzept.de	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg Telefon: 030 456 44 44 - 30 Fax: 030 456 44 44 40 E-Mail: bau@baukonzept.de Internet: www.baukonzept.de	Vorhabennummer: 201136 Satzung November 2025
---	---	--

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

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
November 2025

-Satzung--

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	9
6. Inhalt des Bebauungsplans	10
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 Boden, Natur und Landschaft	14
6.4 Örtliche Bauvorschriften	16
6.5 Umweltprüfung	17
6.6 Verkehrskonzept	17
7. Immissionsschutz	19
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	20
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	20
8.2 Gewässer	21
8.3 Telekommunikation	23
8.4 Abfallrecht	23
8.5 Brandschutz	24
9. Denkmalschutz	25
9.1 Baudenkmale	25
9.2 Bodendenkmale	25

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 m² auf 2.600 m² 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 m² beträgt. Die vorliegende Änderung setzt ausschließlich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 470 m² 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **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)
- **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)
- **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 bestimmbar, 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 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. 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.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	Ziel / Grundsatz (Kapitel • Absatz)	Bezug zur 1. Änderung des B-Plans „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“
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 m² – 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 m² – 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 m²
 - an diesen Werten ändert die 1. Planänderung nichts.
- EDEKA
 - bestehende Verkaufsraumfläche: ca. 1.034,25 m²
 - neue **Verkaufsraumfläche EDEKA**: ca. 1. 445,25 m²
 - zusätzlich **Verkaufsraumfläche für Bäcker**: ca. 40 m²
 - neue Räume für Büro, Fleischvorbereitung und Kältemaschine, Leergut etc.: ca. 170 m²
 - die **Erweiterung um ca. 451 m² 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.

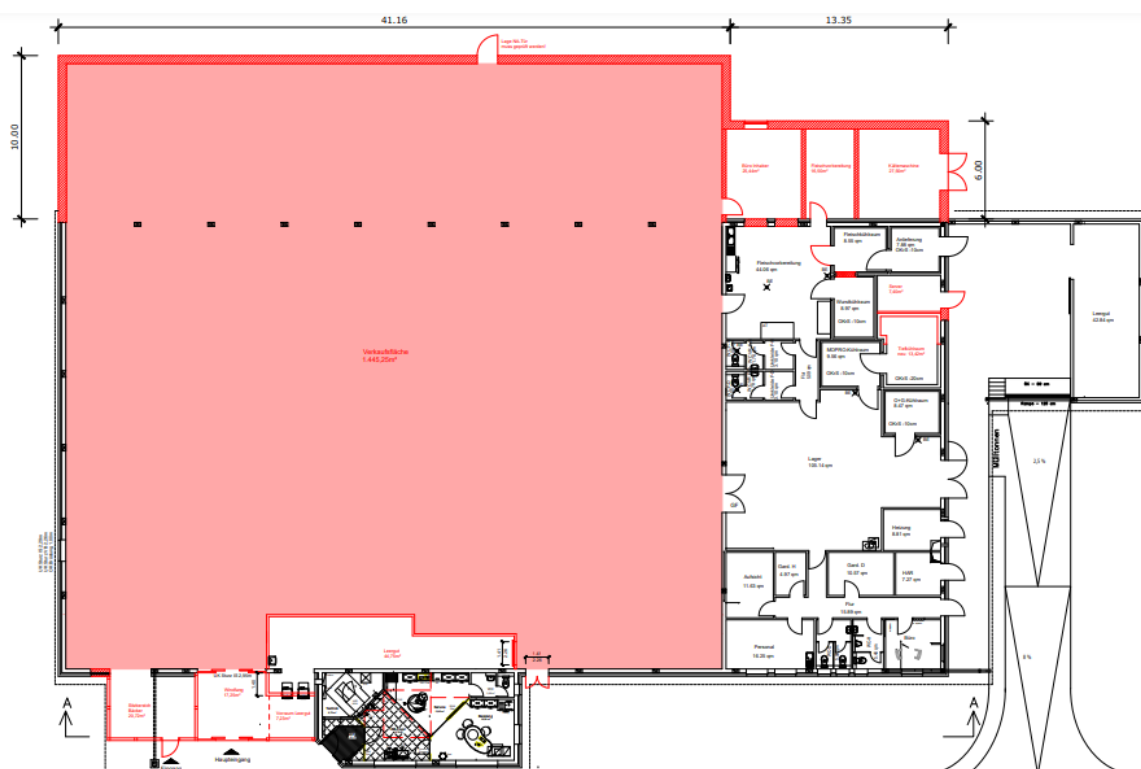


Abbildung 1: Grundriss des neuen EDEKA-Marktes. Anbau durch rote Wände markiert. Groth Ingenieure, Vorentwurfsplanung 05.06.2025.

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-Gutachten¹. 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.

¹ 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 m² 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 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 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) im DHHN 2016 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 10) 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 m² 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 m² 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.

Bei Planung und Bau der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sind die Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-3 zu berücksichtigen.

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.

Die Änderung der Festsetzung eines pauschalen Nachtlieferverbot im Ursprungsbebauungsplan auf immissions- und emissionsbezogene Lärmgrenzwerte in der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der rechtssicheren, fachtechnischen Umsetzung des unverändert verfolgten Ziels des Nachbarschutzes. Die TA-Lärm-Richtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten nachweislich eingehalten; neue oder stärkere Umweltauswirkungen treten nicht ein. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

- 1.4.1 zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohngebäude die Beurteilungspegel nach TA Lärm einzuhalten sind (Allgemeines Wohngebiet: L_r , Tag $\leq 55\text{dB (A)}$, L_r , Nacht $\leq 40\text{ dB (A)}$; Tag 06:00–22:00, Nacht 22:00–06:00); Geräusche des auf öffentlichen Straßen abgewickelten Verkehrs sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.*

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich sicherheitsrelevante Gasleitungen. Des Weiteren gibt es im Plangebiet eine Strom-NS Leitung und Strom-MS Leitung. Die Anlagen befinden sich in Trägerschaft der E.DIS Netz GmbH.

Über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, Ö) eingeholt werden.

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 vorhandenen 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 Stadt eingeleitet.

Das Bebauungsplangebiet verfügt über zwei Schmutzwasserhausanschlüsse mit Übergabeschächten.

Ein Schmutzwasseranschluss ist auf dem Flurstück 35/1 für das Gebiet N2 und der zweite ist auf dem Flurstück 32/1 für das Gebiet N1.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung zuzuführen (in Abstimmung mit dem Entsorger) oder ortsnahe (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die

ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig.

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.

Der Standort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Mirow, welche am 09.08.2016 neu festgesetzt wurde (WSGVO Mirow, GVOBl. M-V 2016, S.759). Die für das Wasserschutzgebiet festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

In der Trinkwasserschutzzone III sind_

- Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG (Pkt 3.7) verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone,
- die Errichtung und Erweiterung von Baustelleneinrichtungen nur unter Beachtung der im Folgenden genannten Auflagen erlaubt,
- die Errichtung baulicher Anlagen verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung und Einrichtungen, die einer solchen nicht bedürfen.

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Mirow vorzunehmen.

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA A 142 errichtet und betrieben werden.

Die Vorgaben der Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiSt-Wag) sind zu beachten. Danach sind Verkehrsflächen dicht herzustellen. Als dichte Flächen gelten bituminöse Decken nach ZTV Asphalt-StB (FGSV 2007/2013), die im Heißeinbau hergestellt werden, oder Oberbauten nach ZTV Beton-StB (FGSV 2007). Bei der Verwendung von Bitumen (Asphaltstraßen oder -plätze) dürfen als Haftkleber nur phenol-freie und in Wasserschutzgebieten zugelassene Produkte verwendet werden. Stellflächen aus Verbundsteinen können als dicht bewertet werden, wenn das Pflaster „knirsch“ verlegt wird, gut eingeschlämmt ist und nach strenger Untergrundprüfung auf ordentlich verdichtetem Unterbau aufliegt. Die

Dichtheit ist nicht gewährleistet bei der Verwendung von Schotter, Sickersteinen, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen.

Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß technischer Regelwerke DWA M 153, DWA A 138 bzw. A 102 zu prüfen und zu planen.

Ist die Auf- oder Einbringung von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich, so sind §§ 6 – 8 BBodSchV einzuhalten. Bei Auffüllungen bzw. Wiederherstellung der Bodenauflage sind Belange des Bodenschutzes (BBSchG) zu beachten. Im Geltungsbereich der BBodSchV können grundsätzlich nur die mineralischen Ersatzbaustoffe: Bodenmaterial (BM) und Baggergut (BG) verwendet werden.

Für die Auf- oder Einbringung von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 – 8 BBodSchV einzuhalten. Die in der Bundesbodenschutzverordnung nach § 6 Abs. 7 BBodSchV geforderten Dokumente sind vor dem Auf- und Einbringen der Materialien auf oder in den Boden auf Verlangen der Wasserbehörde vorzulegen.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzbereich unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe zu verwenden. Die Eignung des für den Bau geplanten Materialeinsatzes in einem Trinkwasserschutzbereich ist nachzuweisen. Gemäß ErsatzbaustoffV sind die Einsatzmöglichkeiten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken in Wasserschutzbereichen auf günstige Eigenschaften der Grundwasserdeckschichten (Sand oder Lehm/Schluff/Ton, grundwasserfreie Sickerstrecke > 1m, zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m) beschränkt. Der Abstand von der Unterkante des einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffs zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand muss also mindestens 1,5 m betragen.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzbereiche ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV sowie in § 19 Abs. 6 ErsatzbaustoffV geregelt. Die in der Ersatzbaustoffverordnung nach § 12 Abs. 2 Satz 3 für mineralische Ersatzbaustoffe und nach § 17 Abs. 3 für nicht aufbereitetes Bodenmaterial und nicht aufbereitetes Baggergut geforderten Dokumente sind vor dem Auf- und Einbringen der Materialien auf oder in den Boden der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Bei der Baustelleneinrichtung in der Wasserschutzzone III ist darauf zu achten, dass mit Treibstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen nur so umgegangen wird, dass eine Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers ausgeschlossen wird. Einwandige Lagerbehälter müssen in einem flüssigkeitsdichten und ausreichend großen Auffangraum und gegen Niederschlag geschützt stehen. Abfüll- bzw. Betankungsvorgänge sind auf flüssigkeitsdichten und medienbeständigen Wannen oder über ausgelegten Dichtungsbahnen auszuführen, damit Treibstoffe, Öle und dergleichen, die verschüttet werden, nicht in den Untergrund

eindringen können. Bei der Betankung von Maschinen und Geräten ist entsprechend zu verfahren. Kraft- und Schmierstoffe sowie wasser-gefährdende Stoffe jeglicher Art dürfen nur in einem überdachten Bereich in geeigneten Auffangwannen gelagert werden. Sämtliche Geräte, die eingesetzt werden, müssen in einen nicht ölverschmutzten Zustand sein. Bewegliche Maschinen sind bei Nichteinsatz bzw. Schichtende auf befestigten, gegen Versickerung geschützten Flächen abzustellen. Nichtfahrbare Geräte wie Rüttelplatten, Stampfer etc. sind bei Nichteinsatz auf dichte Folien oder Blechwannen zu stellen und abzudecken, so dass ein Versickern von Öl und Kraftstoff verhindert wird.

Bei allen Baumaßnahmen dürfen auf der Baustelle Abfälle zur Beseitigung, Straßenaufbruch, Bauschutt usw. nur in Schuttcontainern oder sonstigen geeigneten Behältnissen gelagert werden. Die Container sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Problemabfälle müssen vom übrigen Abfall getrennt gehalten und entsorgt werden.

Hinweise:

Bohrungen, Errichten von Brunnen sowie Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren sind verboten. Einzelfallgenehmigungen sind möglich bei entsprechenden hydrogeologischen Gegebenheiten, die eine Wassergefährdung ausschließen. Ausnahmen können gem. § 52 Abs. 1 WHG auf Antrag bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zugelassen werden. Entsprechende Anträge sind bereits mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

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.