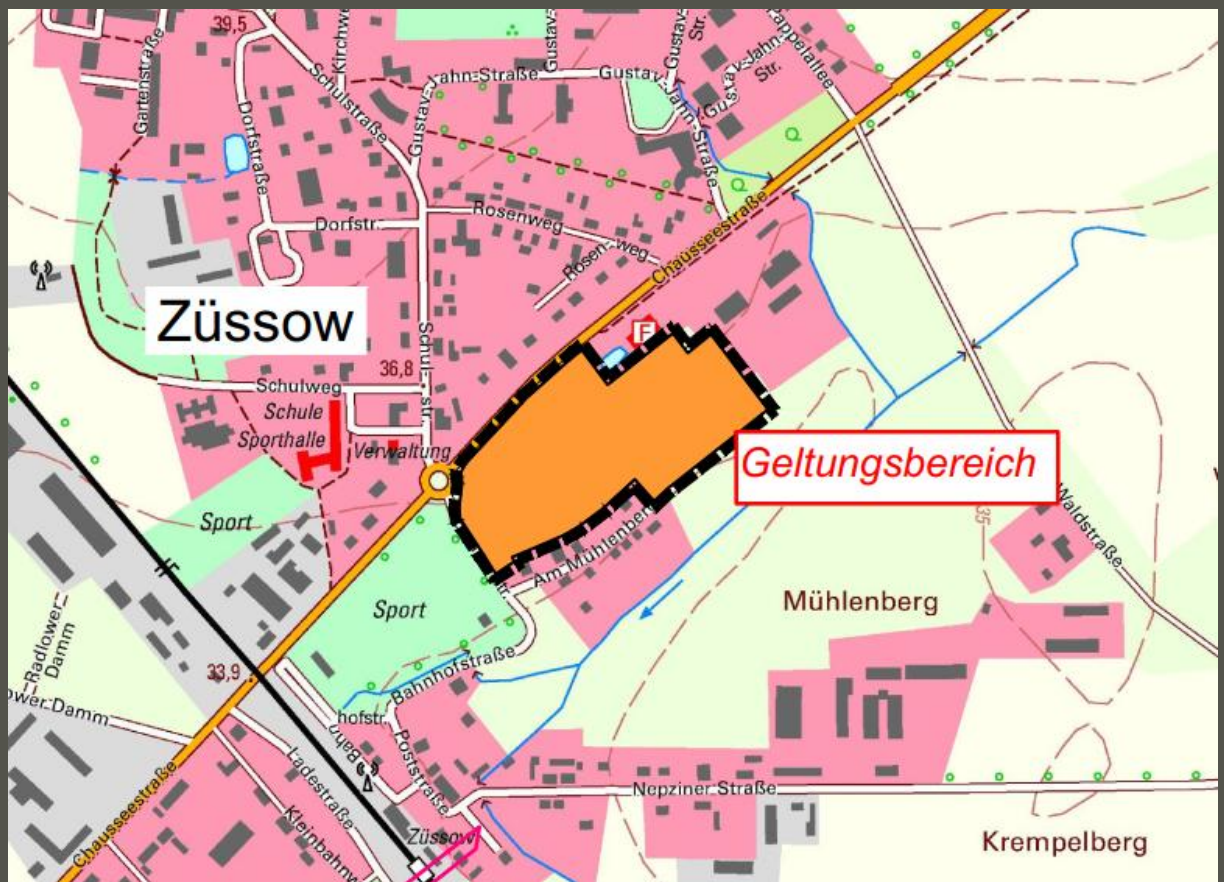


Gemeinde Züssow

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ i.V.m. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Entwurf
Februar 2026

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 ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN..... | 5 |
| 5. | BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 10 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 11 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept..... | 11 |
| 6.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.3 | Umweltprüfung | 18 |
| 6.4 | Verkehrskonzept..... | 23 |
| 7. | IMMISSIONSSCHUTZ | 25 |
| 8. | WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 27 |
| 8.1 | Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 27 |
| 8.2 | Gewässer | 27 |
| 8.3 | Telekommunikation | 27 |
| 8.4 | Abfallentsorgung/Altlasten | 27 |
| 8.5 | Brandschutz..... | 29 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ | 30 |
| 9.1 | Baudenkmale | 30 |
| 9.2 | Bodendenkmale | 30 |
| 10. | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 31 |
| 11. | ANLAGEN | |

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Initiative des Antragstellers, der MGR II Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Gemeinde am 06.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200,00 m². Zudem ist die Ansiedlung eines Café- und Backshops sowie eines Getränkemarktes in das Plangebiet vorgesehen, um durch eine Konzentration im Plangebiet eine zentrale Versorgungseinheit in der Gemeinde Züssow zu entwickeln. Die Integration der Bäckereiverkaufseinheit mit Cafébetrieb erfolgt in einer geplanten Größe von ca. 50,00 m² (Verkaufsfläche) und für den Getränkemarkt in einer geplanten Größe von ca. 550,00 m² (Verkaufsfläche).

Die Ausgangsplanung des Bebauungsplanes Nr.3 „Am Mühlenberg“ setzte für das in Rede stehende Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BAUNVO fest. Dieses wird nun zur Umsetzung des Einzelhandelsstandortes mit Norma-Markt, Getränkemarkt und Bäckereiverkaufseinheit mit Café im westlichen Anteil zurückgenommen, da die Realisierung des Einzelhandelsstandortes ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen kann. Entsprechend wird das Planungsziel mit der Integration eines Sondergebietes (SOgE) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung eines NORMA SB-Marktes formuliert.

Bedingt durch die Herstellung der äußeren Erschließungssituation über die Bundesstraße B 111, soll diese nun auch für das direkt angrenzende Wohngebiet „Am Mühlenberg“ im Sinne einer besseren Anbindung nutzbar sein. Eine zusätzliche Anbindung des Einzelhandelsstandortes soll zudem über die Straße „Am Mühlenberg“ erfolgen. Die Erschließungsplanung im Inneren erfordert aufgrund gemeindlicher Initiative Umstrukturierungen im Planungskonzept der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“.

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **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)
- **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)
- **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. 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 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)
- **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 Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Züssow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2022
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016
- Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47, 76/63 sowie 86 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Züssow, in einem Flächenumfang von etwa 4,10 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.



Abbildung 1: Auszug aus der Kartendarstellung Blatt 1 des RREP-VP 2010

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [2]** RREP VP-LVO M-V sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nachbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nachbereichs bereitstellen (**Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO M-V**). Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Die Gemeinde Züssow wird gemäß dem RREP VP-LVO M-V als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Mit Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Züssow weisen vorhandene Strukturen (wie Schule, Kita, Pflegeeinrichtungen, Apotheke, Betriebe der Nahversorgung, überregionale Bahnanbindung usw.) auf eine grundzentrumähnliche Struktur hin. Dementsprechend lässt sich feststellen, dass Versorgungsaufgaben bereits wahrgenommen werden. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung der Versorgungsangebote für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren die bereits vorhandenen Strukturen der Gemeinde Züssow als ein faktisches Grundzentrum.

Das Planvorhaben kann als städtebaulich integriert und von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Gemeinde Züssow sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden. Das Vorhaben kann

somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet bewertet werden. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Züssow, welches ebenso eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung von Teilbereichen der angrenzenden Kommunen aufweist, weiter qualifiziert und insbesondere gesichert.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Die mit der im Vorfeld der Planung erfolgten Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort in Züssow berücksichtigt die Entwicklung des Zentralen Ortes (Gemeinde Züssow) und kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Struktur von Züssow nicht gefährdet ist. Dementsprechend wird die Planung in Bezug auf das **Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V** als verträglich angesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gab das **Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg Vorpommern als obere raumordnerische Behörde am 06.05.2025 (Az. V-506-00000-) eine positiv lautende Stellungnahme ab**: „Mit einer Gesamt-Verkaufsflächengröße von 1.800 m² orientiert die in städtebaulich integrierter Lage geplante Einzelhandelsagglomeration auf ein Einzugsgebiet, das über die örtliche Nachfrage der planenden Gemeinde hinausgeht, aber gemäß Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow, am Mühlenberg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4)“ nur unwesentliche Auswirkungen auf betroffene Zentren- und Nahversorgungsstrukturen erwarten lässt.“

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Züssow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 die Plangebietsfläche als Wohnbau- sowie Grünfläche (hier: Lärmschutzwall) aus. Der Bebauungsplan weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt im Bereich des NORMA SB-Marktes als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt, die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Demgemäß erfolgt der Verweis auf die parallel geführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow.

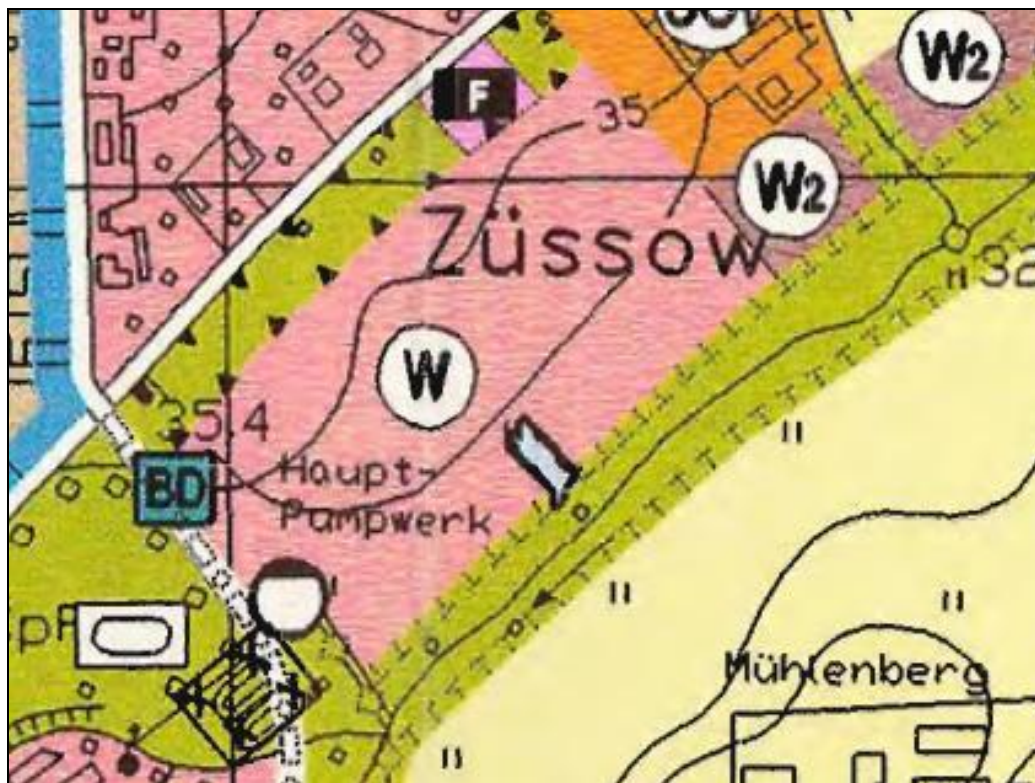


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow

Einzelhandelsfachplanung

Die Firma Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH hat im Jahre 2024 im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow den Bestand und die Auswirkungen eines Verbrauchermarktes nebst Bäcker und Getränkehandel für den Ort bzw. die Gemeinde Züssow und darüber hinaus untersucht. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen als gesonderte Anlage bei und werden im Folgenden zusammengefasst.

Der in Rede stehende Standort an der Bundesstraße B111 wird durch seinen räumlichen Bezug zum Siedlungskern als städtebaulich integriert bescheinigt. Durch eine sehr gute Erreichbarkeit wirkt das Vorhaben über das Gemeindegebiet Züssows hinaus als Nahversorger mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch für umliegende Gemeinden aufgrund fehlender Alternativen in der geplanten Größenordnung. Entsprechend wirkt das Vorhaben positiv auf die Weiterentwicklung der wohnstandortnahen Versorgung über den Ort Züssow hinaus und leistet somit einen wichtigen Beitrag im Sinne der Sicherung der Angebotsvielfalt.

Als einziger strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ort Züssow ist der im Ortskern befindliche „Landmarkt Wörfel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 212 m² vorhanden. Die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber befinden sich in Gützkow (Fahrzeit ca. 10min). Die nächsten überörtlich zu erreichenden Standorte mit derzeit wesentlich größeren Verkaufsflächen und entsprechenden Angebotspaletten befinden sich in Wolgast (15 km), Gützkow (10 km) und Greifswald (18 km).

Bei dem Planvorhaben in Züssow handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Für den Getränkemarkt und den Bäcker wird ein Sortimentsanteil von 100% im Segment Nahrungs- und Genussmittel (insb. Getränke) zu Grunde gelegt. Mit der Planung soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² ermöglicht werden. Dadurch soll eine deutliche Aufwertung des strukturellen Angebotes für alle Sortimentsbereiche vollzogen werden. Die Sortimentsbereiche gliedern sich wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m²
- Drogeriewaren: 120 m²
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren) 120 m²

Das Vorhaben wirkt letztlich positiv auf die Sicherung und die Stärkung der Nahversorgung des Gemeindegebietes und darüber hinaus. Städtebauliche Negativauswirkungen sind resultierend nicht zu erwarten.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

In seiner Lagebeziehung zum Siedlungskern der des Ortes Züssow befindet sich der Änderungsbereich in südöstlicher Randlage. Direkt nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 111 abgegrenzt, im weiteren Richtungsverlauf befindet sich Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr sowie ein Hofladen mit Gastronomie an. Südlich befinden sich die ersten mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücke des B-Planes Nr. 3 „Am Mühlenberg“. Im weiteren Verlauf befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welche wiederum Wohnbebauung folgt. Auch ist hier der Bahnhof Züssows zu finden, welcher die überörtliche Anbindung des Ortes auf dem Schienenweg herstellt. Im Westen des Plangebietes grenzt direkt die Straße „Am Mühlenberg“ an, welcher eine Sportanlage mit Fußballplatz des ansässigen Vereines folgt.

Das Plangebiet selbst umfasst in seiner Realnutzung derzeit eine Grünfläche, welche einer regelmäßigen Mahd unterzogen wird. Ein ca. 80 m langer Lärmschutzwall, welcher sich entlang der Bundesstraße erstreckt, charakterisiert das Plangebiet zudem.

Erschlossen wird der Planungsraum derzeit ausgehend von der östlich gelegenen Straße „Am Mühlenberg“. Die künftige Erschließung soll ergänzend über eine Anbindung an die unmittelbar nördlich verlaufende Bundesstraße B111 erfolgen und somit auch Teilflächen des Wohngebietes von dieser Richtung ausgehend erschließen.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 34-36m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 und ist nahezu eben.

Wertbiotope sowie geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht vorhanden. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Bedeutung. Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Daraus hervorgehende Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Planung eingestellt (siehe auch Kapitel 6.3 Umweltprüfung – Vermeidungsmaßnahmen).

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters nebst Getränkefachmarkt sowie Backshop mit Cafébetrieb in peripherer Lage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 111 keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Umnutzung eines ursprünglich zur Wohnbebauung vorgesehenen Standortes im westlichen Bereich des in Rede stehenden Geltungsbereiches. Wohnbauflächenausweisungen im östlichen Teil des Plangebietes bleiben erhalten. Tatsächlich sind derzeit lediglich 8 Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern im südlichen Randbereich, außerhalb des in Rede stehenden Änderungsbereiches umgesetzt worden.

Weiterhin soll eine Reorganisation eines untergeordneten Teils der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen durch eine Neuordnung der äußeren Erschließung von der Bundesstraße B 111 ausgehend sowie des anschließenden inneren Erschließungs-, Nutzungs- und Lärmschutzkonzeptes erfolgen. Entsprechend sollen künftig sowohl der NORMA SB-Markt, als auch Teilbereiche des Wohngebietes von der Bundesstraße aus erschlossen werden. Die Errichtung von Anlagen zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den beiden Nutzungsarten Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel und der Wohnnutzung sind nun auch im Inneren des Plangebietes und zu außerhalb des Geltungsbereiches anliegenden Wohnnutzungen vorgesehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und eines Getränkefachmarktes dessen Verkaufsfläche 550 m² betragen soll, sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen realisiert werden.

Die angeschlossenen Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sollen gesichert und im westlichen Grenzbereich zum Einzelhandelsstandort untergeordnet neu strukturiert werden. Zudem soll das Konzept der inneren Erschließung im Wesentlichen erhalten bleiben und ebenfalls nutzungsoptimiert werden. Ferner werden Parkflächen sowie Bepflanzungen standortgetreu ausgewiesen. Dies soll einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung sowie Strukturierung des öffentlichen Raumes leisten sowie den gemeindlichen Bedürfnissen nachkommen.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Festlegungen zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:

Die mit dem Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit des Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Marktgrößen und die notwendigen Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 15,0 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Da sich das anstehende Gelände nahezu eben bei etwa 35,00 bis 36,00m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darstellt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist damit auf 45,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO gE) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel getroffen:

- 1. Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung.*
- 2. Die Verkaufsfläche darf 1.800 m² nicht überschreiten. Im Einzelnen werden die zulässigen max. Verkaufsflächen mit folgenden sortimentsbezogenen Flächen festgesetzt:*

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Nahrungs- und Genussmittel:</i> | <i>1.560 m²</i> |
| <i>Drogeriewaren:</i> | <i>120 m²</i> |
| <i>Sonstige Sortimente (Aktionswaren):</i> | <i>120 m²</i> |

3. *Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
4. *Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.*
5. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 45,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*

Festlegungen zum allgemeinen Wohngebiet:

Eine grundlegende Änderung der Festsetzungssystematik im Vergleich zur Ausgangsplanung ist hier nicht vorgesehen. Entsprechend werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung in Gänze übernommen. Diese sind den jeweiligen Baufeldern zugeordnet und in den Nutzungsschablonen konkretisiert zu finden.

Zulässig sind in dem allgemeinen Wohngebiet alle gemäß § 4 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sollen hinsichtlich der Errichtung von Tankstellen unzulässig sein. Auch die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsbetrieben sowie Spielhallen sind ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 für eingeschossige Gebäude angegeben. Analog hierzu wird die Geschossflächenzahl von 0,4 für eingeschossige Gebäude festgesetzt. Entsprechend sind den einzelnen Baufeldern Bauweisen zugeordnet, welche die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss ermöglicht. Jeweils sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern zulässig.

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird mittels Traufhöhen reguliert. So darf die maximale Traufhöhe eingeschossiger Gebäude maximal 4,00 m erreichen. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf an Hauseingängen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist in allen Fällen die Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzungen gegenüber der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurden vollständig übernommen.

1. *Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet „Am Mühlenberg“ Tankstellen nicht zugelassen. Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen.*

2. *Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nur in den überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei für Hausgruppen 0,5 Stellplätze bzw. eine Garage je Wohnung nachzuweisen sind. Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite versiegelt werden.*
3. *Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:*
 - *max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise*
 - *max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans sind in diesem Zusammenhang lediglich Regelungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) vorgesehen. Diese wurden im Wesentlichen aus der Ursprungsplanung in die in Rede stehende Planung überführt. Für die Sondergebietsfläche sind entsprechende Festlegungen aus gemeindlicher Sicht nicht erforderlich und resultierend entbehrlich.

Folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) getroffen:

1. Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempele und Dachaufbauten: *Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Bei Dachbegrünungen*
- *Bei Niedrigenergiehäusern*

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mind. 0.50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

2. Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise: *Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der gebäudebreite nicht überschreiten.*
3. Dachneigungen mit zweigeschossiger Bauweise: *Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. In Hausgruppen sind ausnahmsweise Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,0 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempele Höhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firshöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.*
4. Dachneigungen in Hausgruppen: *Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser hinsichtlich Dachform, -neigung und*

-eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.

5. Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports: Für Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 45 Grad vorgeschrieben. Ausnahmen sind zugelassen, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird.
6. Gestaltung der baulichen Anlagen: Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verblenden oder zu verputzen. Für Giebelwände sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig. Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Naturstein verblendet werden. Natursteinimitationen und sonstiges Verblendmauerwerk, einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff oder Metallverkleidungen, sind für die Außenwände nicht zugelassen.
7. Einfriedungen: In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in massiver Bauart bis 0,30 m Höhe zulässig. Zäune aus Draht oder Holzzäune sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Länge von bis zu 5,00 m hinter der Gebäuderückwand in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.
8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke: Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum, auf dem Grundstücken mit Hausgruppen pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten:
 - *Obstbäume (Kultursorten): H, 3x v., DB 12 – 14, Sauerkirschen, Äpfel, Birnen*
 - *Laubbäume: H, 3 – 4x v., eSt., 16 – 18, Sorbus aucuparia, Cornus mas, Malus in Sorten, Zierkirschen, Zieräpfel), Acer campestre, Crataegus I. „Paul Scarlett“*
 - *Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:*
 - a. *Crataegus monogyna, 2x v., o.B., 100 – 125*
 - b. *Carpinus betulus, 2x v., 100 – 125*

c. Fagus sylvatica, 2x v., 100 – 125 mit 2,5 Stück. Pflanzen pro lfdm.

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht, welcher den Unterlagen als Anlage beigefügt ist.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Planung ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die Wohnnutzungen erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist sehr unwahrscheinlich.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprü-

chen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung).

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag, welcher als Anlage beigefügt zu finden ist.

Vermeidung und Minimierung

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen auf die geplanten Erschließungs- sowie Tief- und Hochbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich muss vor Beginn sämtlicher eingriffsrelevanter Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durch eine fachkundige sowie sachverständige Person durchgeführt werden, sofern diese Maßnahmen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen. Eingriffsrelevante Maßnahmen, insbesondere Baufeldfreimachungen, Gehölzentfernungen sowie sonstige Arbeiten an potenziellen Brut-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Tierarten, sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen.

Transparente oder spiegelnde Glasflächen des geplanten Nahversorgers sind so auszuführen, dass ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ausgeschlossen wird. Hierzu sind wirksame, fachlich anerkannte Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW, Bewertungsverfahren Vogelschlag an Glas, 2021) umzusetzen. Der alleinige Einsatz von reflexionsarmem Glas ist nicht ausreichend.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Störungen durch künstliche Lichtemissionen sind die Außen-, Wege- und Gebäudebeleuchtungen auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen. Bevorzugt sind Leuchtmittel mit warmweißem bis amberfarbenem Lichtspektrum (ca. 1.800 K bis 2.200 K). Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Streulicht und Blendwirkungen vermieden werden.

Der Eingriff wird durch entsprechende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen geregelt. Nähere Aspekte werden im anhängigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, erörtert und geregelt. Aus den dort formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gehen die in der Folge aufgeführten Festsetzungen in den Katalog des Bebauungsplanes ein. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer signifikan-

ten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und sind dauerhaft wirksam umzusetzen.

Folgende **artenschutzrechtliche Festsetzungen** werden daraus hervorgehend getroffen:

1. Ökologische Baubegleitung: *Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung des Bauvorhabens einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.*
2. Bauzeitenregelung und artenschutzrechtliche Kontrolle: *Eingriffsrelevante Maßnahmen, insbesondere Baufeldfreimachungen, Gehölzentfernungen sowie sonstige Arbeiten an potenziellen Brut-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Tierarten, sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Sofern derartige Arbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September erfolgen, ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige und sachverständige Person eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten festgestellt, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der jeweiligen Fortpflanzungs- oder Aufzuchtphase auszusetzen oder in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach fachgutachterlicher Freigabe aufgenommen werden.*
3. Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen: *Transparente oder spiegelnde Glasflächen sind so auszuführen, dass ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ausgeschlossen wird. Hierzu sind wirksame, fachlich anerkannte Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW, Bewertungsverfahren Vogelschlag an Glas, 2021) umzusetzen. Der alleinige Einsatz von reflexionsarmem Glas ist nicht ausreichend. Die Wirksamkeit der eingesetzten Maßnahmen muss sich aus der konkreten Gestaltung der Glasflächen ergeben und unabhängig von Lichtverhältnissen oder jahreszeitlichen Effekten gegeben sein. Die Maßnahmen sind dauerhaft wirksam auszuführen und im Rahmen der baulichen Umsetzung verbindlich zu sichern.*

4. Artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle: Vor Beginn sämtlicher eingriffsrelevanter Maßnahmen ist durch eine fachkundige und sachverständige Person eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durchzuführen. Die Kontrolle umfasst insbesondere die Überprüfung potenzieller Brutplätze europäischer Vogelarten sowie die Kontrolle potenzieller Quartierstrukturen von Fledermäusen an Gebäuden und baulichen Anlagen. Werden geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzupassen oder vorübergehend einzustellen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die sachverständige Person aufgenommen werden.
5. Vermeidung von Kleintierfallen: Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungs- oder Verletzungsrisikos für Amphibien und Reptilien sowie weiterer Kleintiere sind anlagebedingt entstehende technische Bauwerke kleintierfreundlich auszuführen. Dies betrifft insbesondere: Straßen- und Hofflächen mit Oberflächenentwässerung, Straßenabläufe, Entwässerungs-, Kabel- und Kontrollschächte, sonstige vertiefte technische Bauwerke. Derartige Strukturen sind entweder so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Hineingelangen von Kleintieren verhindert wird, oder mit dauerhaft wirksamen Ausstiegshilfen auszustatten. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und sind dauerhaft wirksam umzusetzen.
6. Reduzierung von Lichtemissionen und Verwendung fauangepasster Beleuchtung: Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Störungen durch künstliche Lichtemissionen sind die Außen-, Wege- und Gebäudebeleuchtungen auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen. Bevorzugt sind Leuchtmittel mit warmweißem bis amberfarbenem Lichtspektrum (ca. 1.800 K bis 2.200 K). Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Streulicht und Blendwirkungen vermieden werden. Das Licht ist zielgerichtet ausschließlich auf die jeweils erforderlichen Flächen zu lenken (z. B. durch geeignete Leuchtenbauformen, Abschirmungen, geringe Masthöhen und Ausrichtung von oben nach unten). Mehrfach- und Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional erforderliche Minimum zu begrenzen und an die saisonalen Gegebenheiten anzupassen. Die Leuchten sind möglichst in geschlossener Bauweise auszuführen, um Insektenfallenwirkungen zu vermeiden.

Darüberhinausgehend werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen, welche auch für den Artenschutz relevant sind, als **Hinweise** in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Vegetationsschutz / Ausweisung von Tabubereichen: *Bauzeitlicher Schutz der angrenzenden Biotoptypen vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen und Beanspruchungen. Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Vorkehrungen umzusetzen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle Schutzvorrichtungen zu entfernen.*
2. Rekultivierung und Wiederherstellung: *Die bauzeitlich temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen. Der Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Überschüttungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche). Anschließend werden die Flächen, mit einer standortgerechten gebietsheimischen Saatgutmischung eingesät.*
3. Schutz besonders und streng geschützter Tierarten: *Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten sowie der Durchführung des Bauvorhabens Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der umweltfachlichen Baubegleitung (S 2.A) durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde mitzuteilen/ anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.*

6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und den hier zu errichtenden Discounter sowie für die angeschlossenen Wohnbauflächen wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Bundesstraße B 111 im Abschnitt 80 bei ca. km 0,057 gebündelt, wodurch die überörtliche Erreichbarkeit hergestellt wird. Hierzu ist eine neu zu errichtende Zufahrt sowie eine Aufweitung von der Bundesstraße herzustellen, um die zu erwartenden Verkehrsströme rückstaufrei abführen zu können. Die Anbindung wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und in der Folge als Gemeindestraße gewidmet sein, sodass eine Kreuzung im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entstehen wird.

Eine Verkehrstechnische Untersuchung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH kommt hinsichtlich einer neu zu schaffenden Erschließungsanlage an die Bundesstraße B 111 zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung des Geltungsbereiches mit ausreichendem Abstand zum bestehenden Kreisverkehr als verkehrstechnisch verträglich eingeschätzt werden kann. Allein aus der Leistungsfähigkeitsbewertung nach HBS 2015 werden keine Maßnahmen als notwendig erachtet. Unter Einbeziehung der Ausführungen der RAST06 zum Einsatz von Linksabbiegerstreifen und Aufstellbereichen ergibt sich, dass mit einer Aufweitung der Fahrbahn der B 111 ein Aufstellbereich zu schaffen ist, der einen unterbrechungsfreien Fluss des Geradeausverkehrs an den wartenden Linksabbiegern ermöglicht. Hierbei ist auf die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse durch die Einhaltung der RAST durch die Festsetzung freizuhaltender Sichtdreiecke besonders zu achten sowie die Befahrbarkeit mittels Schleppkurven nachzuweisen. Dies ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt und als Detailplanung den Unterlagen beigelegt. Erste Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz ergab eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers zur geplanten Anbindungsplanung. Die Maßnahme ist im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Straßenbaubehörden eng abzustimmen. Im Zuge der Umsetzung der Erschließung ist auf die Herstellung ausreichender Sichtverhältnisse für ein- und ausfahrende Verkehrsteilnehmer aus der und in die Bundesstraße B111 besonders zu achten. Dies ist im Rahmen der Pflanzung von Vegetation und Beschilderung (auch etwaige Werbetafeln o.ä.) zu berücksichtigen. Zudem ist in besonderem Maße auf die Belange von Radfahrern und Fußgängern zu achten. Sichtbehinderungen sind in jedem Falle zu vermeiden.

Der NORMA-Markt wird zusätzlich über eine zu schaffende Zufahrt von der Straße „Am Mühlberg“ erschlossen. Diese Zufahrt soll eine konfliktfreie Erreichbarkeit des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel für mehrachsige Lieferfahrzeuge ermöglichen.

Im südlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Änderungsplanung, wird eine bestehende Zufahrt zur Erschließung des

Wohngebietes über die Straße „Am Mühlenberg“ weiterhin genutzt. Diese soll im Zuge der Erschließungsarbeiten weiter ausgebaut werden.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Für die im Umfeld der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche aus dem Sondergebiet heraus nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden. Ferner wurden immissionsrechtliche Konflikte durch die anliegenden Verkehrsflächen in den Prüfraumen einbezogen. Entsprechend fand eine Untersuchung hinsichtlich einzuhaltender Orientierungswerte gemäß TA-Lärm sowie DIN 18005 statt.

Zur Minderung und Minimierung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der Bundesstraße B 111 ist parallel zu dieser ein 4,00 m hoher Erdwall als Schallschutzmaßnahme auf der dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche zu errichten (hier: **L1**). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte der B 111 festgelegt. Dieser als Lärmschutzwall geplante Wall findet seine Fortführung entlang der Erschließungsstraße von der Bundesstraße bis zur Einfahrt in das Wohngebiet.

Zur Abschirmung von Schallimmissionen durch Kühl- und Lüftungsgeräusche sowie durch Lieferverkehr ist entlang der östlichen Sondergebietsgrenze sowie der Zufahrt zum Wohngebiet (hier: das östlich gelegene WA) eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (hier: **L2**).

Eine durch die Fa. oeko-control, 39218 Schönbeck (Elbe), erstellte Schallimmissionsprognose (Berichtsnummer 1-24-05-323-2, Stand 24.11.2025, siehe Anhang) bestätigt die Wirksamkeit der o.g. Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Nahversorgers gemäß **TA-Lärm** im Hinblick auf das im B-Plan befindliche allgemeine Wohngebiet. Darüber hinaus ergab sich hinsichtlich der südlich anliegenden Wohnbebauung, welche sich außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung befindet und seinerzeit durch die Ursprungsplanung des B-Plan Nr. 3 ermöglicht wurde, ein Immissionsort (IO 1), welchen es im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu berücksichtigen gilt (siehe auch: Anlage 5 der o.g. Schallimmissionsprognose mit der Berichtsnummer 1-24-05-323-2, hier: Immissionsraster). Abhilfe zur Vermeidung des Schallimmissionskonfliktes soll hier ein weiteres schallabschirmendes Hindernis leisten. Entsprechend wird südlich des Sondergebietes (So gE) und resultierend des geplanten Discounters, eine dritte Lärmschutzwand (hier: **L3**) errichtet. Diese ist den Vorhaben der Schallimmissionsprognose entsprechend mit einer Höhe von 2,00 m, einer geschlossenen Oberfläche und ei-

ner flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² herzustellen (vgl. DIN ISO 9613-2).

Im Rahmen einer parallel erstellten Schallimmissionsprognose wurden die Schallimmissionen, welche auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) einwirken, in Anlehnung an die **DIN 18005** ermittelt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer 1-24-05-232-1 vom 09.01.2026 (siehe Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den in die Planung eingestellten, 4,00 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwand entlang des Bundesstraße B 111 die Orientierungswerte der **DIN 18005** großflächig eingehalten werden. Entsprechend weist das Gutachten für beinahe das gesamte Wohngebiet einen Lärmpegelbereich II aus. Resultierend können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Allein für den nordöstlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes (im Gutachten als WA2 bezeichnet) ergibt sich auf Höhe des Dachgeschosses durch geringfügige Überschreitungen ein Lärmpegel III für den Beurteilungszeitraum Nacht (Schallimmissionsprognose oeko-control DIN 18005, Berichtsnummer 1-24-05-232-1, S. 38 ff.). Dies betrifft den Bereich des WA hinter dem gemeindlichen Feuerwehrgebäude. Hier ergeht seitens der Gutachterin der Verweis auf passive Schallschutzmaßnahmen bzw. architektonischer Selbsthilfe (z.B. Lärmschutzfenster e.t.c.) und es wäre resultierend die Festsetzung von Lärmpegelbereichen obligatorisch. Aufgrund der marginalen Überschreitung in diesem minimalen Randbereich wurde auf die genannten Maßnahmen verzichtet und das Baufenster in diesem Bereich verringert, um eine Bebauung im benannten Bereich auszuschließen. Immissionsrechtliche Konflikte können somit abschließend ausgeschlossen werden.

Folgende **Festsetzung** wird im Sinne des **Immissionsschutzes** in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 auf die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Nutzungen ist parallel der B111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten (L₁). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte festgelegt. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem Sondergebiet (SO gE) auf die im Osten angrenzende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), ist am Östlichen Rand des Sondergebietes (SO gE) eine 4,00m hohe Lärmschutzwand (L₂) zu errichten. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem Sondergebiet (SO gE) auf die im Süden angrenzende Wohnbebauung, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist am südlichen Rand des Sondergebietes eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand (L₃) zu errichten. Die Lärmschutzmaßnahmen L2 und L3 sind mit einer geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² herzustellen (vgl. DIN ISO 9613-2).*

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Der vorhandene Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben sowie der Erschließungsplanung vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB) vom 21.08.2025 befinden sich sowohl Regen- als auch Trinkwasserleitungen als öffentliche Einrichtungen des ZWAB innerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind im Rahmen der Baumaßnahmen detailliert abzufragen und es sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind am Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge der späteren Erschließungsplanung notwendig.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

Folgende **Hinweise** werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise hierauf sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises V-G anzuzeigen.*
2. *Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. IS. 502) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVObI. M-V S. 759) sind zu beachten. Entsprechend haben alle, die auf den Boden einwirken oder dies beabsichtigen, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Forderungen der DIN 19636 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich zu beachten.*
3. *Die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 01.08.2023 ist einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.*
4. *Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.*
5. *Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 20 September 2022 ist einzuhalten.*

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerverzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Anfallender Hausmüll und/oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall zur Beseitigung ist entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald andienungspflichtig.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird über eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 96 m³ auf der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Grünfläche hergestellt. Eine der Zisterne zugeordnete Saugstelle wird an die innere Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes herangeführt, um eine bessere Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Die Abdeckung des Plangebietes mit Löschwasser wird resultierend durch diese Maßnahme hergestellt. Demgemäß wurden Festsetzungen im Bebauungsplan in den Planteil A übernommen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Folgender **Hinweis** wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.*

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Tatsache, dass für den Bebauungsplan Nr. 03 „Am Mühlenberg“ bereits Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen wurden, erfolgt mit der Überplanung der 4. Änderung des Bebauungsplans nur die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes durch Erhöhung der Grundflächenzahlen durch die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,4 des ehemals ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (nur Teilfläche) auf 0,8 des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Des Weiteren sind Teilflächen des ursprünglich ausgewiesenen Lärmschutzwalles auch diesem Sondergebiet zugeordnet, da der Lärmschutz durch Ersatzmaßnahmen (Lärmschutzwand) neu geordnet wird.

Dies wurde in der folgenden Bilanzierung wie folgt berücksichtigt.

Flächenbilanz:

Sondergebiet gE (neu) 8.700 m²

bisherige Flächenkategorie:

WA (alt) 6.332 m² (anzurechnen neu 6.332 m² x 0,4)

Lärmschutzwand (alt) 2.368 m² (anzurechnen neu 2.368 m² x 0,8)

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

| Teil- /Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche in m ² | Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung | EFÄ= Teil- /Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag | Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ |
|--|---|--|---|
| 4.430 | 0,5 | 2.215 | 2.215 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 2.215 |

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

| EFÄ für Biotopbeseitigung in m ² | + | EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m ² | + | EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ² | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ] |
|--|---|---|---|--|--|
| Bereits erfolgt | | Keine Funktionsbeeinträchtigung | | 2.215 | 2.215 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ: | | | | | 2.215 |

Durch die Änderungen der ausgewiesenen Grundflächenzahl auf 0,8 entsteht ein zusätzlicher multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.215 m²**.

Dieser Kompensationsbedarf wird durch innerhalb der Ökokontomaßnahme VG-042 „Oldenburger Urwald“, welche sich innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland befindet, ausgeglichen. Eine Reservierungsbestätigung hierzu liegt bereits vor und ist den Unterlagen anhängig.

Baumkompensation

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde der Umfang der überplanten Fläche gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand (Ursprungsplanung B-Plan Nr. 3) um rund ein Drittel reduziert. Damit verringert sich auch der Umfang der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die im Zuge der ursprünglichen Planung auf Grundlage der ökologischen Bilanzierung von Dipl.-Ing. Wilhelm Wild (1994) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Baumpflanzungen, waren auf einen deutlich höheren Eingriffsumfang bezogen.

Vor dem Hintergrund der nun geringeren Biotopbeseitigung ist eine Anpassung und Reduzierung der seinerzeit festgesetzten Baumpflanzungen fachlich gerechtfertigt und erforderlich, um den Ausgleich weiterhin verhältnismäßig und eingriffsgemessen auszugestalten. Der bestätigte Ausgleich aus der Bilanzierung von 1994 wird daher auf den aktuellen, reduzierten Eingriffsumfang abgestimmt.

Die Baumpflanzungen werden entsprechend in ihrem Umfang reduziert und im Rahmen dieser Planänderung neu festgesetzt. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie im angrenzenden Straßenraum werden daher wie folgt festgesetzt:

- 1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randeingrünung zu*

bepflanzen. Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 1,5 m², die Höhe sollte nach 3 – 4 Jahren min. 2,0 m betragen. Im Bereich nördlich des Plangebietes ist die Allee der B 111 mit 17 Stück Acer platanoides H, 16 – 18, 3x v., m DB. zu pflanzen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen, sowie auf Grünflächen und in Randbereichen des Sondergebietes 22 Stück Carpinus b. „Fastigiata“ H, 16 – 18, 3x v., m. DB. zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

11. Anlagen

- Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow, am Mühlenberg der Fa. Stadt +Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Fassung: 06/2024
- Verkehrstechnische Untersuchung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH, Fassung: 10/2023
- Anbindungsplanung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH, Fassung: 04/2024
- Umweltbericht der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 07.02.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 07.02.2026
- Schallimmissionsprognose der Fa. oeko-control GmbH, Berichtsnummer 1-24-05-232-1 (gemäß DIN 18005), Fassung 09.01.2026
- Schallimmissionsprognose der Fa. oeko-control GmbH, Berichtsnummer 1-24-05-323-2 (gemäß TA-Lärm), Fassung 24.11.2025