

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum

Bebauungsplan Nr. 8
“SB-Markt Sternberger Straße“

der
Stadt Brüel



GEÄNDERTER ENTWURF

APRIL 2026

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der vorigen Fassung
vom Mai 2024*

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“ sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von je maximal 1050 m² zulässig.
- 1.2 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung nach 1.1 sind untergeordnete Nebennutzungen (wie z. B. Backshops/Café) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Baukörperhöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt. Ein Überschreiten durch Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorger“, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausgeschlossen.
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind zulässig.

5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 An der Sternberger Straße (B 192) sind Grundstückszufahrten nur innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von maximal 5,50 m zulässig.

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

- 6.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Trägerschaft zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Trägerschaft, einen verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (*Plan-Teil A*) ~~entlang der Grenze zum Flurstück 52, Flur 8, Gemarkung Brühl sind eine durchgehende~~ Lärmschutzwände mit folgenden Parametern *zulässig*:

Fläche A

Länge: 8 m

Höhe: 6 m

Ausführung: Westseite absorbierend

Fläche B

Länge: 7 m

Höhe: 4 m

Ausführung: Westseite absorbierend

Fläche C

Länge: 16 m

Höhe: 6 m

Ausführung: Nordseite absorbierend

~~Die Lärmschutzwand ist zum Boden, zum Gebäude und zwischen den einzelnen Wandsegmenten lückenlos auszuführen.~~

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

- 7.2 Sammelboxen für Einkaufswagen sind dreiseitig geschlossen sowie überdacht herzustellen.
- 7.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit lärmindernder Oberfläche asphaltiert, mit fugenlosen Pflastersteinen oder Pflastersteinen mit Fugen ≤ 3 mm herzustellen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1 Als Ersatz für Baumrodungen ist innerhalb des Sondergebietes ein Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plan-Teil A) ist als Blumenwiese oder als Bodendecker-/Staudenfläche mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 0,50 m anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen sind in einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m mit trittverträglichen bodenanliegenden Pflanzen oder als intensiv unterhaltene Schnittrassenfläche anzulegen. Eine Blühwiese ist max. 2x im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Ende August zu erfolgen.
Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Werbeflyer zulässig, soweit dieser außerhalb des im Plan (Teil A) dargestellten Sichtdreiecks errichtet wird.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Als Ersatz für Baumrodungen sind 3 Laubbäume in der Gemarkung Nechern, Flur 2, Flurstück 51 und 6 Laubbäume in der Gemarkung Keez, Flur 1, Flurstück 244/3 in der Qualität

Hst. 3 x v. STU 14-16 cm in ca. 9 m Abstand untereinander bzw. zu Bestandsbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

A Werbeanlagen

- A.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,5 m über dem nach I.2.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- A.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer

1. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
2. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Nach § 12 DSchG M-V bedürfen Nachforschungen, insbesondere Grabungen oder der Einsatz von technischen Suchgeräten, mit dem Ziel, Denkmale, insbesondere Bodendenkmale, zu entdecken, der Genehmigung der obersten Denkmalschutzbehörde.

IV. Hinweise

Artenschutz (allgemeine Maßnahmen vor Spezifizierung durch Fachgutachten)

Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

Denkmalschutz

In dem das Bodendenkmal betreffenden Bereich ist vor Baubeginn eine Voruntersuchung mit 6 Sondagen á 1x1 m vorzunehmen. Die Ausführung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sind über den Antrag, den Beginn und die Fertigstellung der Grabungen zu informieren.

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Die Entwicklungspflege ist über 5 Jahre durchzuführen.

Schallschutz

Aus der Schalltechnischen Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brühl vom [25.03.2026](#) (Anlage zum B-Plan) ergeben sich folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:

Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:

Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schalleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schalleistung aufweisen, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

- 2 x Wärmepumpe mit einer Schalleistung von je $L_{WA} = 78,5 \text{ dB(A)}$ und lärmreduzierter Betrieb in der Nachtzeit mit einer Schalleistung von je $L_{WA,Nacht} = 63,5 \text{ dB(A)}$.
- Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schallleistungspegel von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$

Einkaufswagen:

Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen.

Nachtanlieferung:

Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.

Betriebszeit / Öffnungszeit:

Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes so auszulegen, dass Kunden den Parkplatz vor 22 Uhr verlassen haben. *Die Betriebszeit ist daher auf 6 Uhr bis 22 Uhr, die Öffnungszeit auf 7 Uhr bis 21 Uhr zu beschränken. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der lautesten Nachtstunde ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten, sofern Stellplätze genutzt werden, die einen Mindestabstand zur Bebauung von 20 m aufweisen.*

Einhausung des Rampentisches:

Die Einhausung des Rampentisches zur Warenanlieferung ist mit einem Schalldämm-Maß von $R_w = 25 \text{ dB}$ herzustellen.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung des geplanten Betriebes eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Sternberger Straße 1 in 19412 Brühl vom 25.03.2026 (Anlage zum B-Plan) werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten durch die für die Gesamtbelastung berechneten Beurteilungspegel bei Einhaltung der schallschutztechnischen Forderungen (Abschnitt 2.5) nicht überschritten. Die im Plan-Teil A festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (A, B und C) ermöglichen die Errichtung von grenzständigen Lärmschutzwänden als zusätzliche Schallminderungsmaßnahme.