

**Begründung zur**

**2. Änderung**

**des Flächennutzungsplans**

**der Gemeinde Mestlin**

**(Verbrauchermarkt an B 392/L16)**

**Vorentwurf für frühzeitige Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung**

**02. September 2025**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorhandener Flächennutzungsplan
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung
3. Vorhandene Planungen
  - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
  - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1. Bisherige Nutzungen
  - 5.2. Naturschutz
  - 5.3. Denkmalschutz
  - 5.4. Immissionsschutz
  - 5.5. Wald
6. Literatur

Anlagen: - Umweltbericht  
*wird später ergänzt*

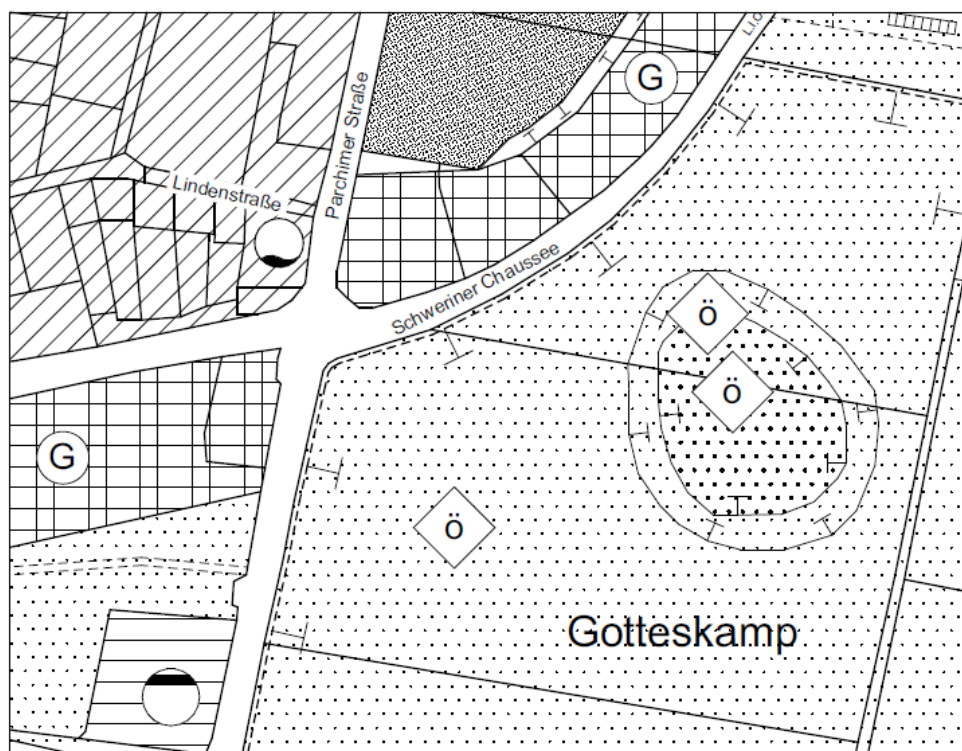
## **1. Vorhandener Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mestlin wurde am 06.11.2003 wirksam.

Seitdem wurde die 1. Änderung des F-Plans für eine Sonderbaufläche Biogas zwischen Ruest und Ruester Krug wirksam. Das Plangebiet ist von der bisherigen Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Das Plangebiet verfügt im Flächennutzungsplan über folgende Ausweisungen:

- Fläche für die Landwirtschaft,
- Biotopschutz (gesetzlich geschützte Biotope)



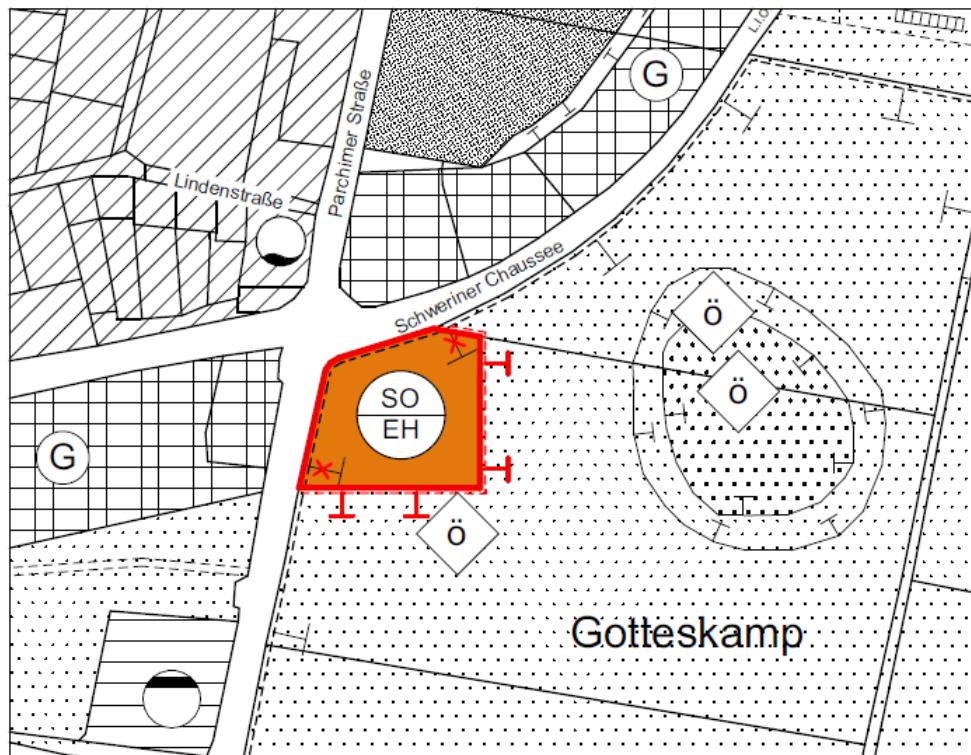
Flächen für die Landwirtschaft



Biotopschutz (gesetzlich geschützte Biotope)

## 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

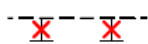
### Vorgesehene Änderungen



Geltungsbereich  
der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



sonstige Sonderbaufläche  
hier: Einzelhandel



Biotopschutz (gesetzlich geschützte Biotope),  
aufgehoben nach 2. Änderung



Biotopschutz (gesetzlich geschützte Biotope),  
neu nach 2. Änderung

- Das Plangebiet wird künftig komplett als sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen.
- Die nachrichtliche Übernahme als Biotopschutz (gesetzlich geschützte Biotope) im bisherigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Plangebiets und angrenzende Flächen offensichtlich falsch. In [www.geoportal-mv.de/gaia](http://www.geoportal-mv.de/gaia) ist nur das weiter östlich gelegene Soll als Biotop ausgewiesen. Im Plangebiet sind deutlich Spuren von Ackerbau erkennbar. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die keinem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Für das Plangebiet wurde diese Ausweisung entfernt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die folgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Verbrauchermarkt an B 392/L 16" dienen der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Siedlungsschwerpunkt Mestlin. Der Ortsteil Mestlin ist in der Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche der baulichen Anlagen. Der geplante Verbrauchermarkt ist ein bedeutender Beitrag zur Minderung der besonderen Strukturschwäche in einem ländlichen Gestaltungsraum und dient insbesondere der nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Die Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde in der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount an der Parchimer Straße in Mestlin“ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH untersucht.

In der Auswirkungsanalyse werden beispielhaft an einem Netto Marken-Discount die Raumverträglichkeit des Vorhabens und die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung geprüft.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Der Netto-Markt ist hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.
- Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind insgesamt auszuschließen. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten.
- Durch die Lage des Vorhabenstandorts im Mestliner Siedlungsgefüge und unweit südlich des übrigen Siedlungsgebiets ist der Standort in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Ein zentraler im Siedlungsgebiet gelegener Standort ist aus Gutachtersicht nicht vorhanden. Damit ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen.
- Aufgrund der großen Distanz zu den weiteren Wettbewerbsstandorten übernimmt der geplante Markt zukünftig eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung in Mestlin und dem umliegenden ländlichen Raum, die der vorhandene Nahkauf am Ort bisher allenfalls eingeschränkt wahrnehmen kann. Der geplante Markt wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung deutlich verbessern.

Durch den geplanten Netto-Lebensmittelmarkt am Standort Parchimer Straße in Mestlin werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungslagen ausgelöst. Auch werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten.

Der geplante Lebensmittelmarkt weist hinsichtlich seiner Fläche und seines Sortimentes eine hohe Nahversorgungsfunktion auf und ist mit seiner Flächenkonzeption für einen Siedlungsschwerpunkt angemessen. Der Großteil des Sortiments ist als Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen.

Aus dem Vorhaben sind insgesamt nur wettbewerbliche Auswirkungen auf andere Anbieter abzuleiten. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht absehbar. Es werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst.

Die Umverteilungsquote liegt lediglich im Einzugsgebiet oberhalb des 10 %-Schwellenwertes, der als Orientierungswert für schädliche städtebauliche Auswirkungen

02. September 2025

---

herangezogen werden kann. Dies begründet sich jedoch vor allem an der nicht mehr zeitgemäßen Flächen- und Angebotsstruktur des einzigen Wettbewerbers Nahkauf in Mestlin bzw. innerhalb des gesamten Einzugsgebiets; hier ist jedoch lediglich von wettbewerblichen Auswirkungen auszugehen. Selbst bei einer Schließung der Filiale in Folge der Ansiedlung von Netto Marken-Discount wird sich die Versorgungssituation für die örtliche Bevölkerung deutlich verbessern. Der geplante Standort wird als Nahversorger die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Mestlin zukunftsfähig und langfristig sichern. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebiets werden nicht beeinträchtigt.

Ferner sind schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount an der Parchimer Straße in Mestlin“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 04.06.2025

### **3. Vorhandene Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Mestlin ist inklusive des Plangebiets im LEP M-V 2016 als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** und als **Vorbehaltsgebiet Tourismus** ausgewiesen. Weiterhin gehört Mestlin zum Nahbereich des Grundzentrums Goldberg und somit **zum Ländlichen GestaltungsRaum**.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung (in den Programmsätzen mit **Z** gekennzeichnet) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Es gelten folgende Programmsätze des LEP M-V:

#### **„3.3.2 Ländliche GestaltungsRäume**

- (3) Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

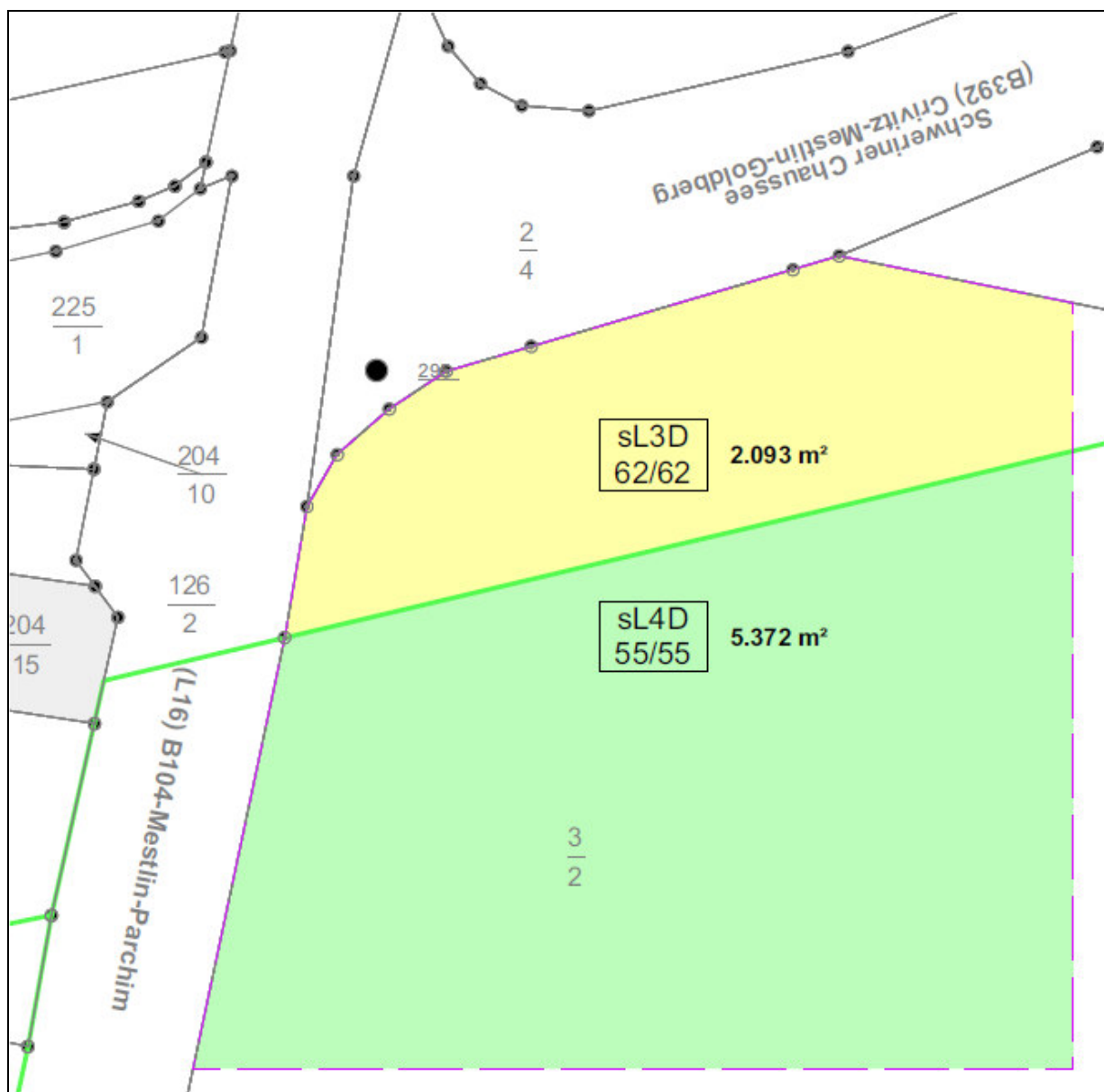
Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.“

Der in Mestlin geplante Verbrauchermarkt ist ein bedeutender Beitrag zur Minderung der besonderen Strukturschwäche der Region und dient insbesondere der nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

#### **„4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei**

- (1) Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.
- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)
- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“



Lageplan Bodenwertzahlen im Plangebiet



Die vorhandenen Wertzahlen der landwirtschaftlichen Fläche liegen mit 55 (auf 5.372 m<sup>2</sup> der Vorhabenfläche = 72 %) und 62 (2.093 m<sup>2</sup> = 28 %) über dem unter (2) genannten Ziel der Raumordnung. Das geplante Vorhaben nimmt jedoch nur 0,75 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Anspruch und ist dementsprechend deutlich unter der Größe von 5 ha für raumbedeutsame Vorhaben.<sup>2</sup>

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor (sh. Absatz 3.4. Landesplanerische Stellungnahme).

Der Standort befindet sich zudem in der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft zu nach § 34 BauGB bebauten Flächen. Im Kreuzungsbereich B 392/L 16 befinden sich

- Südwestlich der Kreuzung: eine Gärtnerei,
- Nordwestlich der Kreuzung: ein Wohngebiet und
- Nordöstlich der Kreuzung: ein Lebensmittelmarkt

Die Gemeinde Mestlin hat sich bereits mit einem Grundsatzbeschluss eindeutig zum Projekt am gewählten Standort positioniert.

Aufgrund der relativ geringen Fläche und der Ortslage ist der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden zugunsten der Ortsentwicklung vertretbar.

#### **„4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume**

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“

Der geplante Verbrauchermarkt dient dem Ausbau der Infrastruktur und fördert somit den Tourismus im ländlichen Raum.

### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944).

Die verbindliche Wirkung des Programms erstreckt sich auf die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und die raumordnerischen Festlegungen im

---

<sup>2</sup> Anzeige-Erlass Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.2020, Anlage 1 Nr. 11

Rahmen der Karte im Maßstab 1 : 100 000. Begründungen und Erläuterungen nehmen nicht an der Verbindlichkeit teil.

Das OVG Greifswald hat am 15.11.2016 das RREP WM hinsichtlich der Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen (sogenannte Konzentrationsflächenplanung) inzident für unwirksam erklärt (vgl. Urteil des OVG Greifswald im Verfahren WKA Kladrum – Plan 8./ StALU WM; Aktenzeichen: 3 L 144/11). Mithin stehen der Windenergienutzung im Außenbereich nunmehr keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Alle sonstigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß RREP WM sind weiterhin verbindlich.<sup>3</sup>

Für das Plangebiet gibt es in der Karte zum RREP WM die Ausweisung als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**.

Damit gelten folgende Programmsätze:

#### **„3.1.4 Landwirtschaftsräume**

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“

Die Ansiedlung des Verbrauchermarkts in Mestlin kann wegen der zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen raumbedeutsam sein, wegen dem Flächenverbrauch von 0,75 ha eher nicht. Der Beitrag des Verbrauchermarktes zur Minderung der besonderen Strukturschwäche der Region und zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge wird höher bewertet als der Entzug von 0,75 ha landwirtschaftlicher Fläche.

Gemäß der **Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung** des RREP WM von Juni 2024 gilt:

#### **„4.1 Siedlungsentwicklung**

- (2) Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte soll gestärkt werden. Die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sollen in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.“

Begründung zu 4.1 (2): „...Ebenso soll die Siedlungsentwicklung dazu beitragen, dass die Siedlungsschwerpunkte im ländlichen Raum als Versorgungsstandorte für ihr nahes Umland gesichert bzw. ausgebaut werden.“

Der geplante Verbrauchermarkt Mestlin dient der Sicherung der Versorgungsfunktion des Siedlungsschwerpunkts und seines Umlands.

---

<sup>3</sup> <https://www.region-westmecklenburg.de/Regionalplanung/RREP-WM-2011> am 14.10.2021

### **3.3. Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

#### **„Raumordnerische Bewertung**

Der Gemeinde Mestlin wird gemäß Programmsatz 3.3 (1) Z RREP WM als Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. (vgl. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM).

Mit dem Vorhaben ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> verbunden. Die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO wird somit nicht überschritten, so dass die Ziele gem. Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt werden.

Ich weise dennoch auf das Ergebnis der für das Ansiedlungsvorhaben erarbeiteten Auswirkungsanalyse hin. Demnach befinden sich die nächstgelegenen größeren Einkaufsmöglichkeiten in einer Entfernung von mindestens 10 km. Der in der Gemeinde ansässige Nahkauf kann den bestehenden Bedarf an Nahversorgung nur eingeschränkt bedienen. Der mit dem B-Plan Nr. 5 geplante Markt übernimmt somit zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion im ländlichen Raum für die Bevölkerung in Mestlin, aber auch für die umliegenden Gemein-den. Damit erfolgt eine deutliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

Zudem werden durch den geplanten Lebensmittelmarkt keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungslagen ausgelöst. Es sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Darüber hinaus ist Mestlin gemäß LEP M-V der Raumkategorie Ländliche Gestaltungsräume zugeordnet. Für diese Räume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge (vgl. Programmsatz 3.3.2 (3) LEP M-V). Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Minderung der besonderen Strukturschwäche der Region. Darüber hinaus dient dieser insbesondere der nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) Z TF SE i. V. m. Programmsatz 4.1 (5) Z LEP M-V ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Der Standort befindet sich am südlichen Ortseingang entlang der B392 bzw. der L16 und befindet sich in Anbindung an die Ortslage. Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse geht hervor, dass keine alternativen Standorte im Innenbereich zur Verfügung stehen, die

02. September 2025

---

für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind. Es kann eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Gemäß der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100:000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

### **Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.”<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 03.07.2025

02. September 2025

---

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. F-Planänderung besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 3/2 der Flur 2 der Gemarkung Mestlin.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden	von der Bundesstraße B 392,
im Osten	von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
im Süden	von landwirtschaftlicher Nutzfläche und
im Westen	von der Landesstraße L 16.

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Die Fläche des Plangebiets war in den letzten Jahrzehnten landwirtschaftliche Nutzfläche.

### **5.2. Naturschutz**

Das Plangebiet beinhaltet keine Anteile von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (LSG, NSG, Biosphärenreservate, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete).

Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich hinter der Ortslage Mestlin in mindestens 500 m Entfernung das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2437-401 „Wälder und Feldmark bei Techentin-Mestlin“.

### **5.3. Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Denkmalschutzbehörde vom 16.06.2025 sind in der Denkmalliste des Landkreis Ludwigslust-Parchim für das Grundstück in 19374 Mestlin, Parchimer Str., Gemarkung Mestlin, Flur 2, Flurstück 3/2 keine Einträge vorhanden.

### **5.4. Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebiets werden keine schützensrelevanten Nutzungen vorbereitet.

Die zum Sondergebiet Einzelhandel nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich nordwestlich des geplanten Verbrauchermarkts hinter der B 392 und L 16 in der Lindenstraße in ca. 100 m Entfernung zu den Verkehrsflächen des Plangebiets. Durch die beiden dem überörtlichen Verkehr gewidmeten Straßen besteht eine lärmseitige Vorbelastung des Wohngebiets. Eine weitere Beeinträchtigung des Wohngebiets Lindenstraße durch den Verbrauchermarkt ist nicht zu erwarten.

### **5.5. Wald**

Im Plangebiet oder in dessen Nähe befindet sich kein Wald im Sinne des Gesetzes.

02. September 2025

---

## **6. Literatur**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg/Schwerin in der Fassung der Landesverordnung vom 31.08.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mestlin in der Planfassung der Wirksamkeit ab 06.11.2003

Mestlin, ..... 2026

.....  
Thomas Frost  
Bürgermeister