

- VORENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41

"Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße" der Stadt Wolgast

Präambel

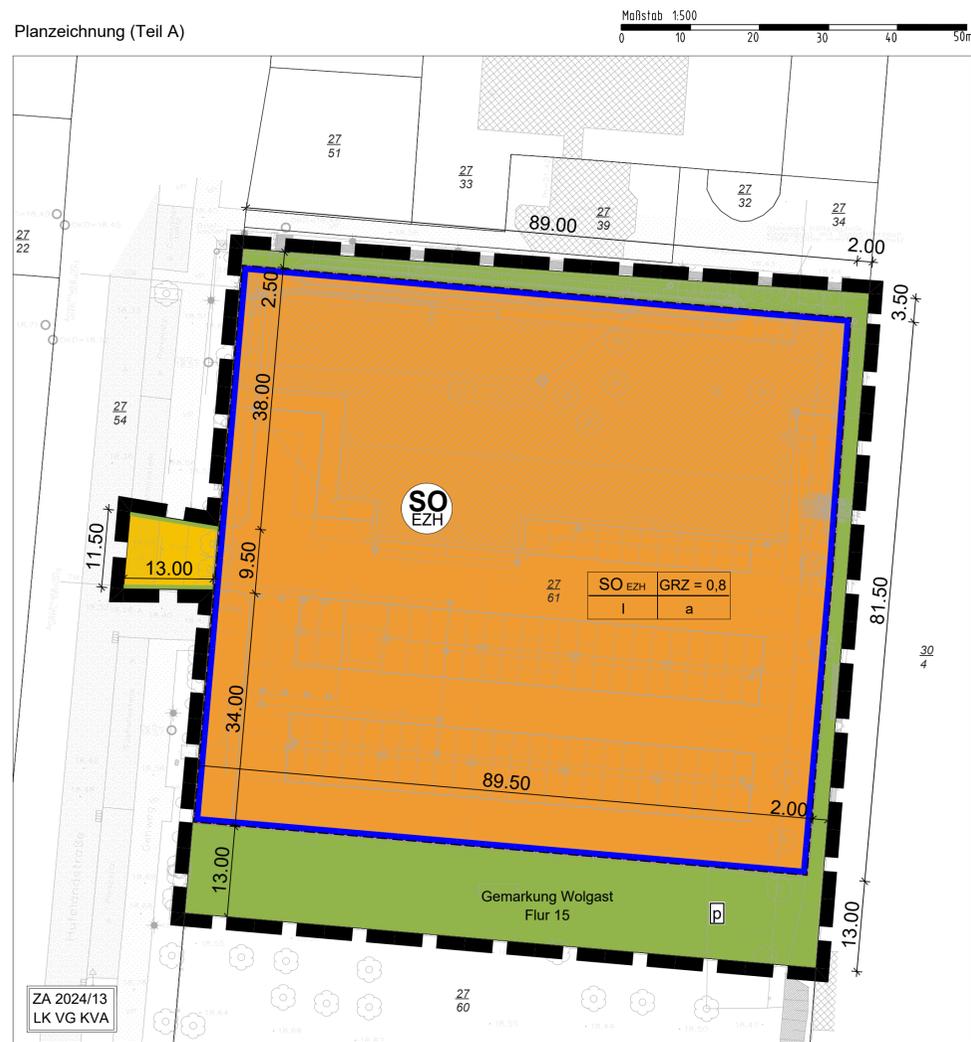
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) sowie nach § 86 LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom ..... die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Stadt Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

Planzeichnung (Teil A)



ZA 2024/13 LK VG KVA

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

SO EZH Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche privat

6. Hinweise z. B. ZF 61 Flurstücksnummer Flurstücksgrenzen

7. Erläuterung Nutzungsschablone

SO EZH GRZ

I Bauweise

SO EZH = Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel GRZ = max. Grundflächenzahl I = max. Zahl der Vollgeschosse a = abweichende Bauweise

Text (Teil B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet für einen Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist die Nutzung für einen Einzelhandel. Die Verkaufsfläche kann maximal 1.400 m² betragen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge im Verkaufsraum, der Ständflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind; und alle nicht in fest umbauten Räumen liegende Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählt ebenfalls der Bereich, in den der Kunde nach der Bezahlung der Waren gelangt.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und die abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise die Waren für den Verkauf vorbereitet werden sowie der Zugang zum Pfandrücknahmestauraum.

Zudem ist ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von circa 97 m² zulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist unzulässig.

2.2 Es ist unzulässig, die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten.

2.3 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig.

3 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

4 Festsetzungen zu Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Das Errichten von Nebenanlagen ist ausschließlich im festgesetzten Baufeld gestattet.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen ist unzulässig.

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

Hinweis: Die Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1.1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischenlagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Anlandungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für Kleintiere durch Aufschichtung von Holzern (Totholzhecke) möglich.

6.1.2 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht wird durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionschutz zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung für die Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

6.1.3 Minimierung von Lichtmissionen

Die Emissionen der Außenbeleuchtung wird auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

Ersatz-Brut- und Nahrungshabitate

Angrenzend wird südlich der geplanten Nutzung eine 50 m lange, freiwachsende, zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Hecke kann mit einzelnen Überhaltern ergänzt werden. Bestehende Gehölze können in die Hecke integriert werden.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)

1 Dach

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes ist zulässig.

2 Werbeanlagen

Das Anbringen von leuchtenden Schriftzügen ist an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebes ist das Aufstellen von einem Werbepylon und Fahnenmasten gestattet.

Die Werbung ist nur für den ansässigen Einzelhandelsbetrieb und Bäcker gestattet.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 20.09.2024 erfolgt.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de unter dem Link „Bekanntmachungen“ sowie auf dem zentralen Landesportal https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadt Wolgast im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, Burgstraße 6 a in 17438 Wolgast zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist am ..... durch Abdruck im Amtsboten „Am Peenestrom“ bekannt gemacht worden.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Stadtvertretung Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de unter dem Link „Bekanntmachungen“ sowie auf dem zentralen Landesportal https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadt Wolgast im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, Burgstraße 6 a in 17438 Wolgast zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 41 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Abdruck im Amtsboten „Am Peenestrom“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

8. Die Stadtvertretung Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung Wolgast als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Wolgast vom ..... gebilligt.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, .....

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 41 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Abdruck im Amtsboten „Am Peenestrom“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und der Bebauungsplan Nr. 41 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB ergänzend auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de und in dem zentralen Landesportal unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... durch Abdruck im Amtsboten „Am Peenestrom“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Wolgast, .....

Der Bürgermeister

Siegel

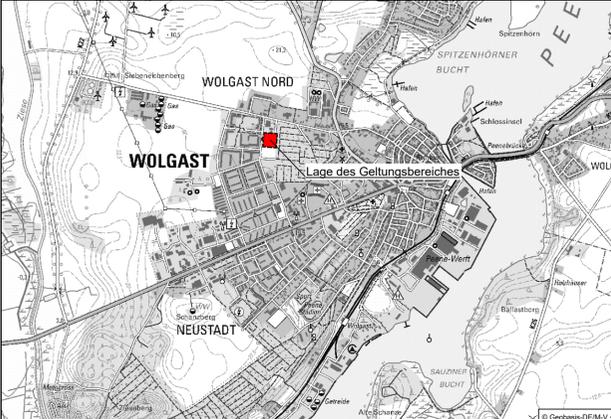
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794);
- Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

Stadt Wolgast

- VORENTWURF -
Bebauungsplanes für einen Norma SB Markt in der Hufelandstraße 5 der Stadt Wolgast

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:
- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand 2024)

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH N&P

Projekt-Nr.: 2024-201 Maßstab: 1 : 500 Datum: Februar 2025

H/B = 594 / 884 (0.53m²) Allplan 2025