

- Vorentwurf -

Satzung des Bebauungsplanes Nr.11 "Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße" der Stadt Lassin

Präambel

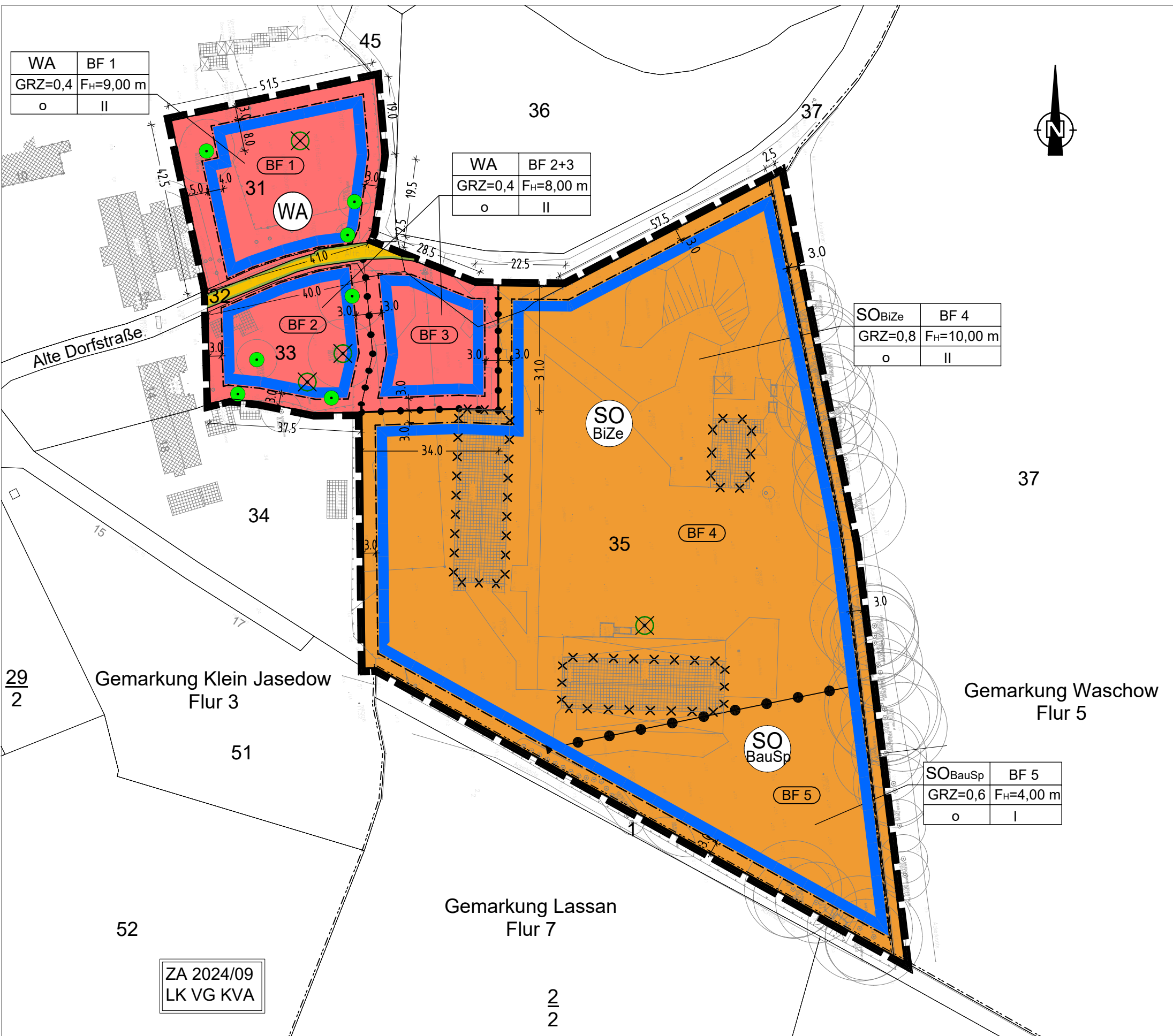
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lassin vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet SO Bildungszentrum (§ 10 BauNVO)
- SO BauSp** Sondergebiet SO Bauspielplatz (§ 10 BauNVO)

- 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**
- o** offene Bauweise

- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt der Bäume**
- zu fallende Bäume**

- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baufeldnummer**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 7. Hinweise**
- z. B. 35** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen**
- Gemarkungsgrenzen**
- Höhe über DHNN92 (m ü. NHN)**

- 8. Erläuterung Nutzungsschablone**
- SO** = Sonstiges Sondergebiet
- WA** = Allgemeines Wohngebiet
- BF** = Baufeldnummer
- GRZ** = max. Grundflächenzahl
- II** = max. Zahl der Vollgeschosse
- max F_H** = maximale Firsthöhe in m
- o** = offene Bauweise

- 9. Kennzeichnung**
- vorhandene Bebauung**
- Abbruch**
- vorhandener Zaun**

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude, Kleinst- und Mikrohäuser, Tinyhouses (auch mobil)
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

- 1.1.4 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

- 1.2 Sonstiges Sondergebiet Bildungszentrum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

- 1.2.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum ist die Errichtung von Bildungseinrichtungen (Grundschule und Sekundarstufe I) mit Betreuungseinrichtung, Werkstätten und Ateliers zulässig.

- 1.2.2 Weiterhin sind im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum Wohnmöglichkeiten beispielsweise als Internat für z.B. Schüler und Lehrer sowie Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus gestattet.

- 1.2.3 Es ist zulässig die Wohnmöglichkeiten in massiver Bauweise, als Kleinst- und Mikrohäuser, Tinyhouses (auch mobil), Hütten oder Zelte (z.B. Jurten) zu errichten.

- 1.2.4 Im sonstigen Sondergebiet Bildungszentrum ist eine Verkaufseinrichtung mit einem Showroom für die produzierenden Werkstätten sowie ein Hofladen gestattet.

- 1.3 Sonstiges Sondergebiet Bauspielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

- 1.3.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz ist die Unterbringung von mobilen Aufenthaltsräumen für Schüler und ein Bauspielplatz als weiträumige und anregungsreiche Spielfläche für die Schüler zulässig.

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

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

- 2.2 Firsthöhe von Gebäuden

Die festgesetzte Firsthöhe (F_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das sonstige Sondergebiet Bildungszentrum ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, in der Form festgesetzt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,00 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

- 3.2 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

- 3.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

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)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Eingriffsfolgen für die Fauna erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

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

1 Dach und Fassaden

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie an den Fassaden ist zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Punkt 1 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

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. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow – südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassin

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Lassin vom 02.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom vom 17.05.2024 erfolgt.

Lassin,

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.

Lassin,

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/Bauleitplaene>.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadt Wolgast im Rathaus der Stadt Wolgast im Kornspeicher, Burgstraße 6 a in 17438 Wolgast zu jedermanns Einsichtnahme aus.

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

Lassin,

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 16.03., 17.03., 18.03. und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbar-gemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Stadtvertretung Lassin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt Lassin wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag	08:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 15:00 Uhr
Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Lassin wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist auch im Internet über die Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse - www.amtampenestrom.de - unter dem Link „aktuelle Beteiligungsverfahren“ sowie des Bau- und Planungsportals unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> - eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 11 unberücksichtigt bleiben können, am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lassin,

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 Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichten 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
Kataster- und Vermessungsamt

Siegel

9. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss zur Satzungsänderung der Stadtvertretung Lassin vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

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

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

13. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11, 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. 4 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und der Bebauungsplan Nr. 11 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10 a BauGB auch im Internet über die Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse - www.wolgast.de - und dem Link „Bauleitplanung“ sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> - eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes 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 Rechtsfolgen (§ 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Lassin,

Der Bürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);

- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), 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 das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);

- 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 das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

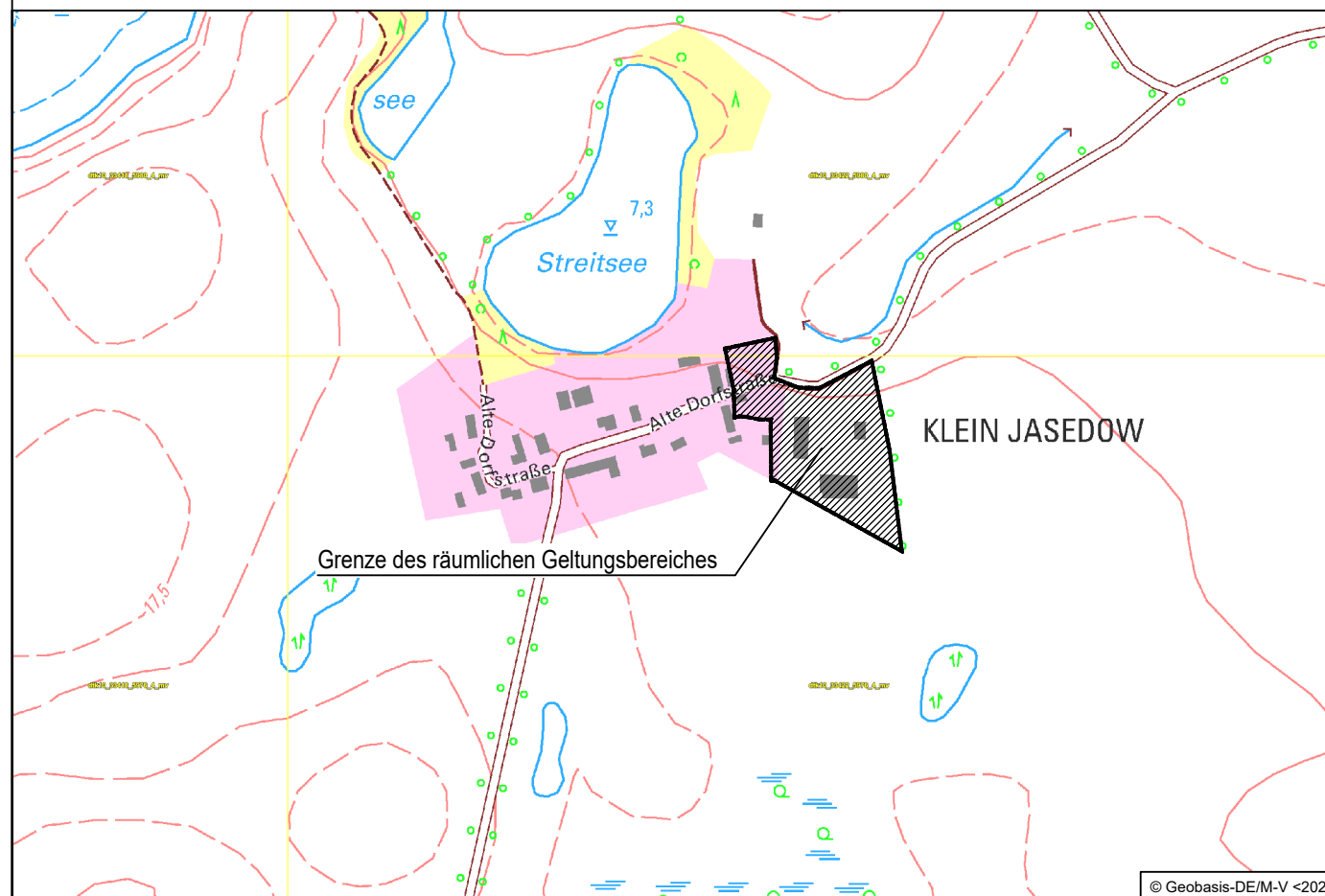
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Stadt Lassin

- VORENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes Nr.11 "Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße" der Stadt Lassin

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Juni 2024)
- Vermessung Dipl.-Ing. A.Biesterfeldt, Wolgast (Stand Juni 2024)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 20 17380 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnp.de
Fax 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2024-078

Maßstab: 1 : 1000

Datum: September 2025

H/B = 594 / 870 (0.52m²)

Allplan 2025