



Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet
in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.1.

SO Sondergebiet Campingplatz
in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.1.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3
1,2
IV

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 10 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o
a

Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.
Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.

a
a

Baugrenze in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen

■ Private Grünfläche

A
B

Teilfläche A: Landschaftshecke / Abschirmungsgrün
Teilfläche B: Begrünungsmaßnahmen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○
●

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

G-F (F)
G-F-L (V)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Begrünung: Feuerwehr (F)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begrünung: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom (V)

■ Ungrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Sonstige Darstellungen

■ Grundstücksgrenzen, vorhanden

■ Gebäude, vorhanden

■ Geländehöhepunkt über DHHN2016

■ Böschung

■ Flurstücknummer

■ geplante Campingplatzanlage: Stellplätze Wohnmobile und Caravans

Textliche Festsetzungen - Teil B

Textliche Festsetzungen gem. § 2 und § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäftsbau- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Die Nutzungen des Absatzes (3), die gem. § 6a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen. Damit sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2. Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO
Zulässig sind:
1. Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte,
2. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
3. Wohnungen für den Betreiber sowie für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal,
4. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sanitärgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 10 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

3.2. Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarschaftliche Interessen nicht berührt werden.

3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

5. Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

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

7.2. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Erdbearbeitungen Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel nach Ablauf von fünf Werktagen nach Anzeige, sofern die Denkmalfachbehörde nicht innerhalb dieser Frist tätig wird.

2. Baudenkmale / Umgebungsschutz

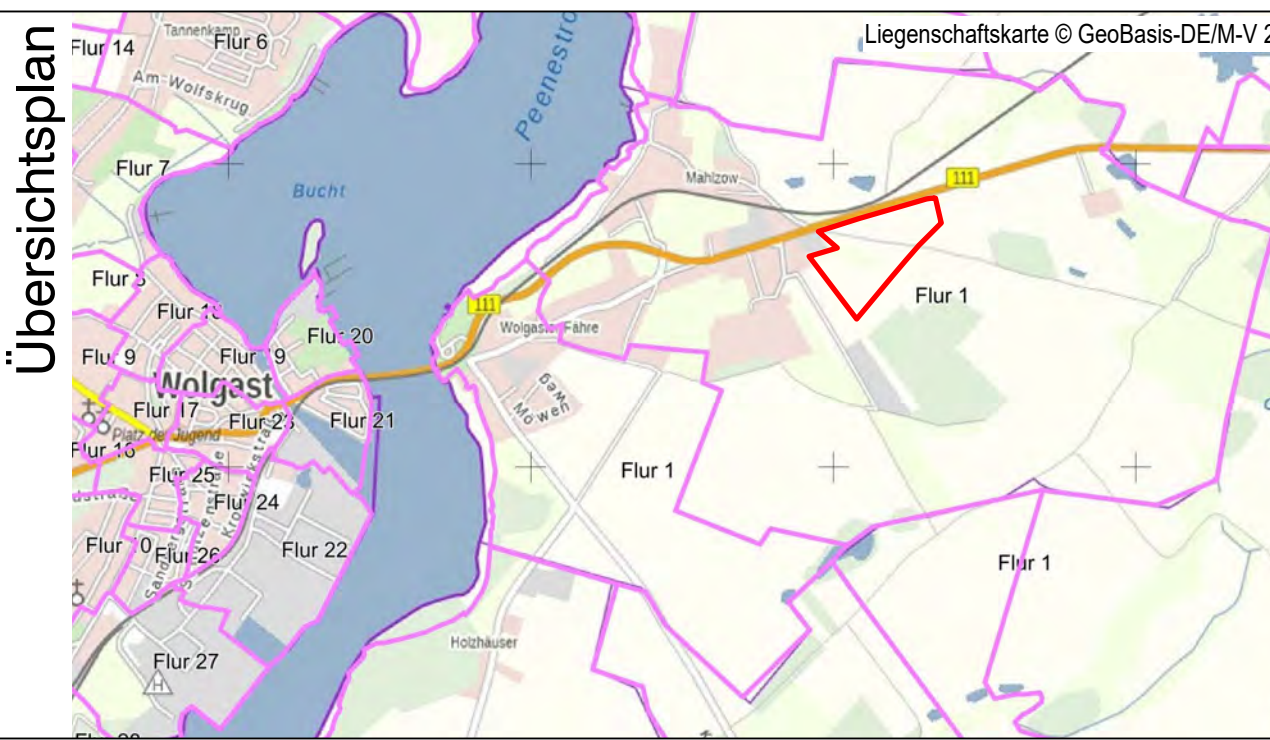
Alle Veränderungen an eingetragenen Denkmalen sowie in deren Umgebung bedürfen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (untere Denkmalschutzbehörde bzw. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern).

Präambel

Aufgrund des / der

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 346) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 399) geändert worden ist;
- Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) geändert wurde;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.

in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B111 im OT Mahlzow“ der Stadt Wolgast gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB als Satzung beschlossen.



Stadt Wolgast

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow" der Stadt Wolgast

Gemarkung: Mahlzow

Flur: 1

Flurstücke: 131, 133/2, 134/2, 201, 202/2

Entwurf

02/06/2026

M. 1 : 1.000

ST Wolgast GmbH & Co. KG
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57269 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung.

7. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausfertigt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Ansprechen von gemäß § 4 Abs. 1 BauGB untersucht und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

8. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Die Satzung ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

4. Entwurfsbeschluss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

9. Plangrundlage

Aktuelle Katastersituation
Öffentl. Besteller Vermessungs-Ing. Dipl.-Ing. Arne Biesterfeldt
Maßstab 1:1.000

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechensprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) am und zusätzlich auf der Webseite der Stadt Wolgast ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im gleichen Zeitraum parallel statt.

10. Kopie

Diese Kopie stimmt mit dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ und den darauf verzeichneten Vermerken überein.