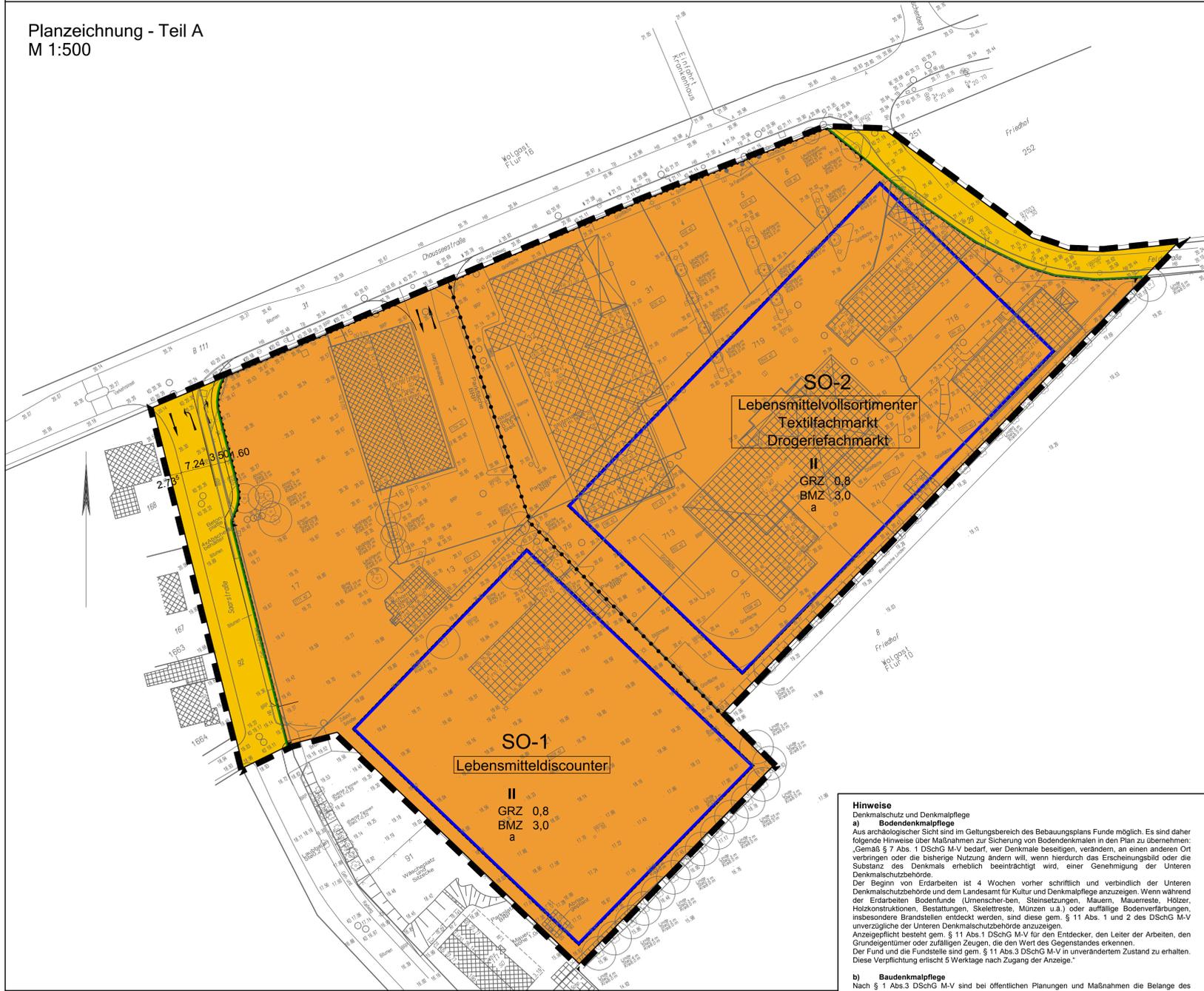


# Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße" der Stadt Wolgast

Planzeichnung - Teil A  
M 1:500



## Textliche Festsetzungen - Teil B

- TF1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)**  
In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen. (Begründung siehe 5.2.1)
- TF2 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**  
Abweichend von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 der Satzung der Stadt Wolgast über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablosebeiträgen (Stellplatzsatzung) gilt im Plangebiet die folgende Regelung:  
Im SO1 und im SO2-Gebiet des Bebauungsplans ist 1 Pkw-Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzulegen und nachzuweisen.
- TF3 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen zum Immissionsschutz)**  
Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes gilt:  
Die Belieferung der Einzelhandelsbetriebe mit Waren und die Entsorgung darf nur in der Zeit von 6.00Uhr bis 22.00 Uhr durchgeführt werden.

- TF4 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Als störende Bauweise ist folgende Regelung gültig:  
Zulässig sind Einzelbaukörper und gereihe Baukörper. Diese dürfen eine Gesamtbauhöhe von mehr als 50 m aufweisen.
- TF5 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 BNatSchG)**  
Vor Beginn von Baumfäll-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlensicherstellungen durchzuführen und zu belegen.
- TF6**  
Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit Lebensräumen der gebäudebewohnenden Fledermausarten dürfen vorhandene Ziegelgebäude einschließlich Schornsteine nur im Winterzeitraum vom 15. Oktober bis zum 15. März eines Jahres abgebrochen werden.
- TF7**  
Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der europäischen Vogelarten darf die Fällung und Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke nur in der bruffreien Zeit zwischen dem 30. September und dem 01. März eines Jahres stattfinden.

- Hinweise**  
Denkmalschutz und Denkmalpflege  
**a) Bodendenkmalpflege**  
Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Plan zu übernehmen:  
Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urneinschreben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.  
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
**b) Baudenkmalpflege**  
Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.  
Nördlich der Feldstraße befindet sich das in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmal „Alter Friedhof“ mit Einfriedungen und Gittertoren (Postleitzahl OVP 1717). Dieses ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V geschütztes Baudenkmal. Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen:  
1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.  
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.  
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 l. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.  
**c) Kampfmittel**  
Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBz M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:  
„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.  
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührendlich beim Munitionsbearbeitungsamt des LPBK M-V zu erhalten.“

## Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- SO-1**  
Lebensmitteldiscounter  
Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe  
Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittel-discounter.  
Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- SO-2**  
Lebensmittelvollsortimenter Textilfachmarkt/Drogeriefachmarkt  
Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO  
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe  
Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter sowie eines Textilfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes.  
Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zulässig.  
Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Textilfachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.  
Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Drogeriefachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II**  
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- GRZ 0,8**  
Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
- BMZ 3,0**  
Baumassenzahl (BMZ) gem. §21 BauNVO

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**  
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe TF4)
- a**  
Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
- Baugrenze**  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Hierzu zählen auch Einkaufswagenboxen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, Werbemasten, Werbefahnen, Ein- und Ausfahrtstelen bis zu einer Höhe von 15 Metern über Gelände sowie Geländeabfangungen.

- 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt**
- Einfahrtbereich**

- 5. Sonstige Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

- Teil C. Sonstige Darstellungen**
- Bestandsgebäude**
- Grundstücksgrenzen, vorhanden**
- 34,5**  
Geländehöhepunkt über NNH
- 1246**  
Flurstücknummer

- Rechtsgrundlagen:**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 m.V.v. 30.07.2011, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))
  - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
  - **Planzeichenerverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
  - **Landesplanungsgesetz (LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
  - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
  - **Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
  - **Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V)** vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759)
  - **Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
  - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
  - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395)
  - **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759, 765)
  - **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
  - **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)**, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777)
  - **Hauptsatzung der Stadt Wolgast**

- Verfahrensvermerke**
- Die Stadtvertretung hat am 26.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ der Stadt Wolgast beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2017 im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittelungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht.

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V i.V.m. dem Anzeigengloss vom 06.05.1996 mit Schreiben vom 30.06.2017 beteiligt worden.

- Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.11.1111 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittelungsblatt). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.11.1111 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Ansreiben vom 11.11.1111 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde mit Anschreiben vom 11.11.1111 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.1111 zur Abgabe der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am 11.11.1111 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.1111 bis zum 11.11.1111 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:  
Montag 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr  
Dienstag 8:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr  
Mittwoch 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr  
Freitag 8:00 – 12:00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittelungsblatt) am 11.11.1111 und zusätzlich auf der Webseite der Stadt Wolgast ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 11.11.1111 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.11.1111 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat am 11.11.1111 den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ 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.

10. Die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1111, AZ: 000000-00-00 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgereicht.

11. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.11.1111 durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittelungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. 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) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.



**Stadt Wolgast**  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

**Bebauungsplan Nr. 30**  
"Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße" der Stadt Wolgast

Stand: Entwurf 05/2017  
M. 1:500

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
57258 FRIEDENBERG  
TEL.: 02734/7019 (7010)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN  
UND HOFFMANN**