

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

Planzeichnung - Teil A
M 1:500

Präambel
Aufgrund des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und den §§ 39 bis 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434) sowie nach § 96 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) die Satzung Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ der Stadt Wolgast, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Stadt Wolgast,
Der Bürgermeister Siegel



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

1. Art der baulichen Nutzung

- SO-1** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe
- SO-2** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

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** Baumaßzahl (BMZ) gem. §21 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzung "Bauweise")
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ABCD Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zwischen (A) Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Errichtung einer 4 m hohen und ca. 26,7 m langen Schallschutzwand an der Rampe der Ladezone oder alternativ die Einhausung der Ladezone.
- Lärmschutzwand

Teil C. Nachrichtliche Darstellungen

- Bestandsgebäude
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Geländehöhepunkt über NHN
- 34.5
- 1246
- Flurstücknummer
- Fahrtrichtungs Pfeile

Textliche Festsetzungen - Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)

- 1.1 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)
- 1.2 Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter
Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.
- 1.3 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 m² zulässig.
Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Textilfachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig.
Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Drogeriefachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig.

2. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

- Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig:
Zulässig sind Einzelbaukörper und gereichte Baukörper. Diese dürfen eine Gesamtbaufläche von mehr als 50 m aufweisen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 BauGB i.V. mit § 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 zulässig sein können, zulässig. Hierzu zählen Stellplätze, Zufahrten und Einkaufswagenboxen bis 100 qm Grundfläche, Werbestellen, Werbeflächen, Ein- und Ausfahrtsstellen bis zu einer Höhe von 10 m über Gelände sowie Geländebefestigungen und Anlieferbereiche einschließlich Rampe, Rampentisch und Rampengebäude.

4. Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- Innerhalb der Fläche ABCD ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 11,00 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes freizuhalten. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Notwendige Stellplätze gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Ziffer 4 LBauO M-V sowie Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast

- Die notwendigen Stellplätze sind gem. geltender Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 39 und 44 BNatSchG)

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist folgende Regelung gültig:
Zur Vermeidung von Verbotbeständen 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.
6.2 Maßnahme CEF 1
Installation von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus. Vor Beginn von Abrissarbeiten im SO-1-Gebiet sind 4 Fledermauskästen ortsnah unterhalb der Dachtraufe anzubringen. Hierzu zählen Stellplätze, Zufahrten und Einkaufswagenboxen bis 100 qm Grundfläche, Werbestellen, Werbeflächen, Ein- und Ausfahrtsstellen bis zu einer Höhe von 10 m über Gelände sowie Geländebefestigungen und Anlieferbereiche einschließlich Rampe, Rampentisch und Rampengebäude.
6.3 Maßnahme AE 1
Installation von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.
Innerhalb von 2 Jahren nach den Abrissarbeiten im SO-1-Gebiet ist in räumlicher bzw. funktionaler Nähe die Installation folgender Nisthilfen unter Hinzuziehung von vogelkundlichem Fachpersonal vorzunehmen:
4 Höhlen der Bauart Schwelger MF oder WDV-Einbaukasten Typ 1A
4 Halbhöhlen-/Nischenkästen der Bauart Schwelger Typ 2H oder 2HW
4 Höhlen der Bauart Schwelger Höhe 2M (32) oder 2GR (30x45) oder 3SV (34) bzw. jeweils funktional und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller.
6.4 Maßnahme CEF 2
Installation von Ersatzquartieren für die Dohle.
Vor Beginn der Abrissarbeiten im SO-1-Gebiet sind in räumlicher bzw. funktionaler Nähe die Installation folgender Nisthilfen unter Hinzuziehung von vogelkundlichem Fachpersonal vorzunehmen:
8 Dohlen-Nisthöhlen vom Typ Schwelger Nr. 29 oder funktional und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller.

7. Maßnahmen zum Lärmschutz auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Westlich der Ladezone des geplanten Einzelhandelsbetriebes im SO1-Gebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen muss:
- Höhe über Gelände: 4,00 m
- Schalldämm-Maß und Schallschuttwand nach ZTV-LSW-06:
Δ L_{A,R}; S_w = 25 dB, beidseitig Δ L_{A,R}; S_w = 8 dB

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 (Menschen- oder Tierknochen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandsstellen 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 Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in 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 (Positionnummer 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. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i. 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 (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:
„Gemäß § 92 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 gebührenpflichtig beim Munitionsbegleitschutzdienst des LPBK M-V zu erhalten.“
d) Gasversorgung
Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Bei einer Bauausführung im Planbereich sind aktuelle Planauszüge anzufordern. Vor Abriss von Gebäuden ist eine Trennung des Gasanschlusses in Auftrag zu geben.
e) Elektrizitätsversorgung
Im Planbereich befindet sich Anlagenbestand der d. s. E. Erforderlich ist das Stellen einer zusätzlichen Transformationsstation. Der Flächenbestand hierfür beträgt 3,0 m x 2,0 m zzgl. 1,0 m allseitiger Umfassung. Wenn Bestandsgebäude in diesem Bereich zurückgebaut werden sollen, ist rechtzeitig vorher ein schriftlicher Antrag zum Rückbau der Hausanschlüsse zu stellen.
f) Bodenschutz
Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist auf Schadstoffe zu prüfen und entsprechend den Vorgaben der TR LAGA Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodennmaterial (TR Boden) - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 05.11.2004) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Vorfahrensvermerk

1. Die Stadtvertretung hat am 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 im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mittellingsblatt) ortsüblich bekannt gemacht.

Wolgast, den
Bürgermeister

11. Die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Anlagen und Hinweisen erlassen. Die Anlagen wurden erfüllt; die Hinweise wurden beachtet. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.

Wolgast, den
Bürgermeister

Übersichtskarte



Stadt Wolgast
Burgstraße 6
17438 Wolgast

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

Stand: 17.10.2018
M. 1 : 500

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

