

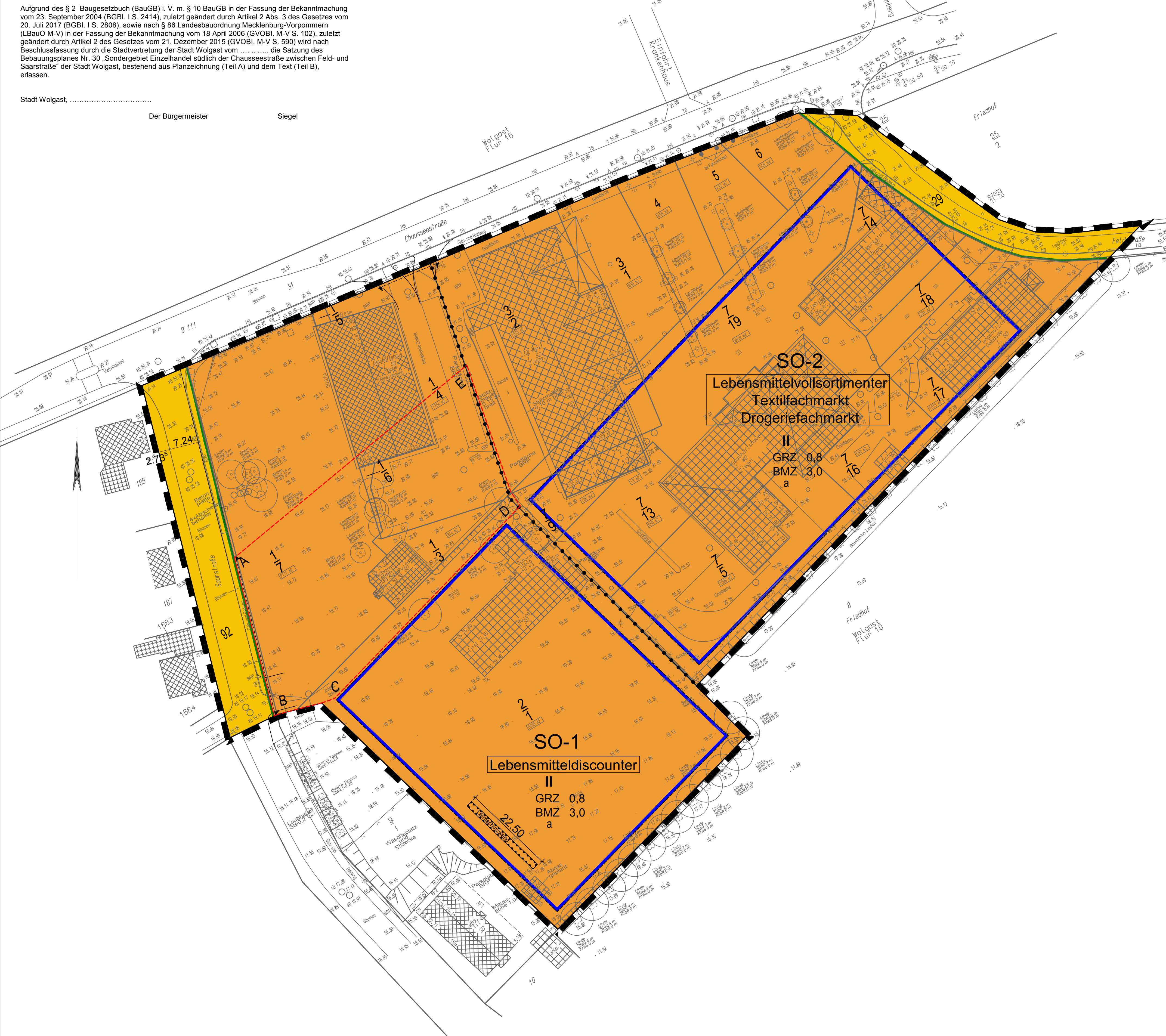
# Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße" der Stadt Wolgast

Planzeichnung - Teil A  
M 1:500

### Präambel

Aufgrund des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 Landesbaurundordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom ..... die Satzung des Bebauungsplans 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



### Planzeichnerklärung

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

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

- 5. Sonstige Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten (A) Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Hier:  
Errichtung einer 4 m hohen und ca. 22,5 m langen Schallschutzwand an der Rampe der Ladezone oder alternativ die Einhausung der Ladezone.
  - Lärmschutzwand

- Teil C. Sonstige Darstellungen**
  - Bestandsgebäude
  - Grundstücksgrenzen, vorhanden
  - Geländehöhepunkt über NNH
  - 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: Lebensmittel-Discounters. Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.

**1.3** Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter sowie eines Textildiscounters 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 „Textildiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Drogeriefachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> 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 gereigte 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 Abschnitten 1 bis 13 der Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Hierzu zählen Stellplätze, Zufahrten und Einkaufswagenboxen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, Werbemasten, Werbefahnen, Ein- und Ausfahrleiten bis zu einer Höhe von 10 Metern über Gelände sowie Geländebefestigungen.
- 4. Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Innerhalb der Fläche ABCDE ist zwischen den Linien AS und DE durchgängig eine 5,50 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes. 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/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 39 und 44 BNatSchG**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Baustellen für die Fauna zu sichern. Die Fauna ist durch die Baumaßnahmen, Eingriffe und Beeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu schützen. Die Fauna ist durch die Baumaßnahmen, Eingriffe und Beeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu schützen. Die Fauna ist durch die Baumaßnahmen, Eingriffe und Beeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu schützen.
- 6.1** Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit Lebensräumen der gebäudebewohnenden Fledermausarten dürfen vorhandene Zielgebäude 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 an geeigneten Stellen unter Hinzuziehung eines Fledermauskundens aufzuhängen (Typ FFAKR des Herstellers Haffselhof oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der europäischen Vogelarten darf die Fällung und die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke nur in der brütenden Zeit zwischen dem 30. September und dem 01. März eines Jahres stattfinden.
- 6.3 Maßnahme AE 1**

Installation von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter:  
Vor Beginn von Abrissarbeiten im SO-1 Gebiet sind in räumlicher bzw. funktionaler Nähe die Installation folgender Nisthilfen unter Hinzuziehung von vogelkundlichem Fachpersonal vorzunehmen:  
4 Höhlen der Bauart Schwegler TNF oder WDV-Einbaukasten Typ 1A  
4 Halbhöhlen / Nischenkästen der Bauart Schwegler Typ 2H oder 2HW  
4 Höhlen der Bauart Schwieger 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 Schwieger Nr. 23 oder funktional und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller.
- 6.5 Maßnahmen zum Lärmschutz auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Westlich der Ladezone des geplanten Einzelhandelsbetriebs im SO1-Gebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen muss:  
- Höhe über Gelände: 4,00m  
- Schallschirm-Maß und Schallsorption nach ZTV-LSW-06:  
o  $\Delta_{LWA,R} = 25$  dB, beidseitig  
o  $\Delta_{LWA,D} = 8$  dB

- 7. Der katastermäßige Bestand am .....**

Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben, das eine Prüfung nur pro große, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ankiam, den .....

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 Amtsblat Am Peenestrom“ (Mitteltungsblatt) am .....

- 8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .....**

geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9. Die Stadtvertretung hat am .....**

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 Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister
Wolgast, den .....	..... Bürgermeister

11. Die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....AZ: 00000-00-00 mit Aufträgen 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 ausgefertigt.

12. 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 ..... durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsblat Am Peenestrom“ (Mitteltungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsblat Am Peenestrom“ (Mitteltungsblatt) am .....

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes – Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.3154);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVBl. M-V S.258);
- Landesbaurundordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVBl. M-V S. 106, 107);
- 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 Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. M-V S.431, 436);
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S.777);
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.2015, in Kraft getreten am 20.02.2015, zuletzt geändert am 10.04.2015 in Kraft getreten am 11.04.2015;
- Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2528), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771);
- Wasserrecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LaAG M-V) vom 30.11.92 (GVBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. M-V S.431, 432).



**Stadt Wolgast**  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

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

**Stand: Entwurf 12/2017**  
M: 1:500

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