

# SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße/Heideweg"

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**  
Das Sondergebiet Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt in Ergänzung mit kleineren Fachgeschäften wie Bäckerei, Fleischer und Blumen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Das Sondergebiet wird in SO1 und SO2 untergliedert.
  - Im SO1 sind ein Lebensmittelmarkt und kleinere Fachgeschäfte mit insgesamt max. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.
  - Im SO2 können kleine Fachgeschäfte, die der Wohngebietsversorgung dienen, Schank- und Speisewirtschaften und außerdem nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
  - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**  
Zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes werden Läden im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO**  
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (HHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Oberkante (OK) als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

- Private Erholungsanlagen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Innerhalb der privaten Erholungsanlagen ist je Garten nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

- Wegerechte**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Baulflächen des allgemeinen Wohngebietes, der Garagen und der privaten Gärten sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Fläche ist Befahrung zulässig, sofern eine Breite von mindestens 4,5 m mit Anschluss an den Heideweg gewährleistet wird und die Erschließungsfunktion nicht eingeschränkt wird.  
4.2 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der privaten Gärten in einer Breite von mindestens 3 m zu belasten.  
4.3 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 316/4, 316/5, 316/6, 316/7, 316/9, 316/10 und 316/11 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde zu belasten.

- Immissionsschutz**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Belliner Straße im Baufeld 1 des allgemeinen Wohngebietes im Dachgeschoss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von der Belliner Straße abgewandten Gebäudeselten orientiert sein. Die dem Schlafen dienenden Räume im Ober- und Dachgeschoss im Baufeld 1 des allgemeinen Wohngebietes, die nicht über mindestens ein Fenster zu dem von der Belliner Straße abgewandten Gebäudeselten verfügen, sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

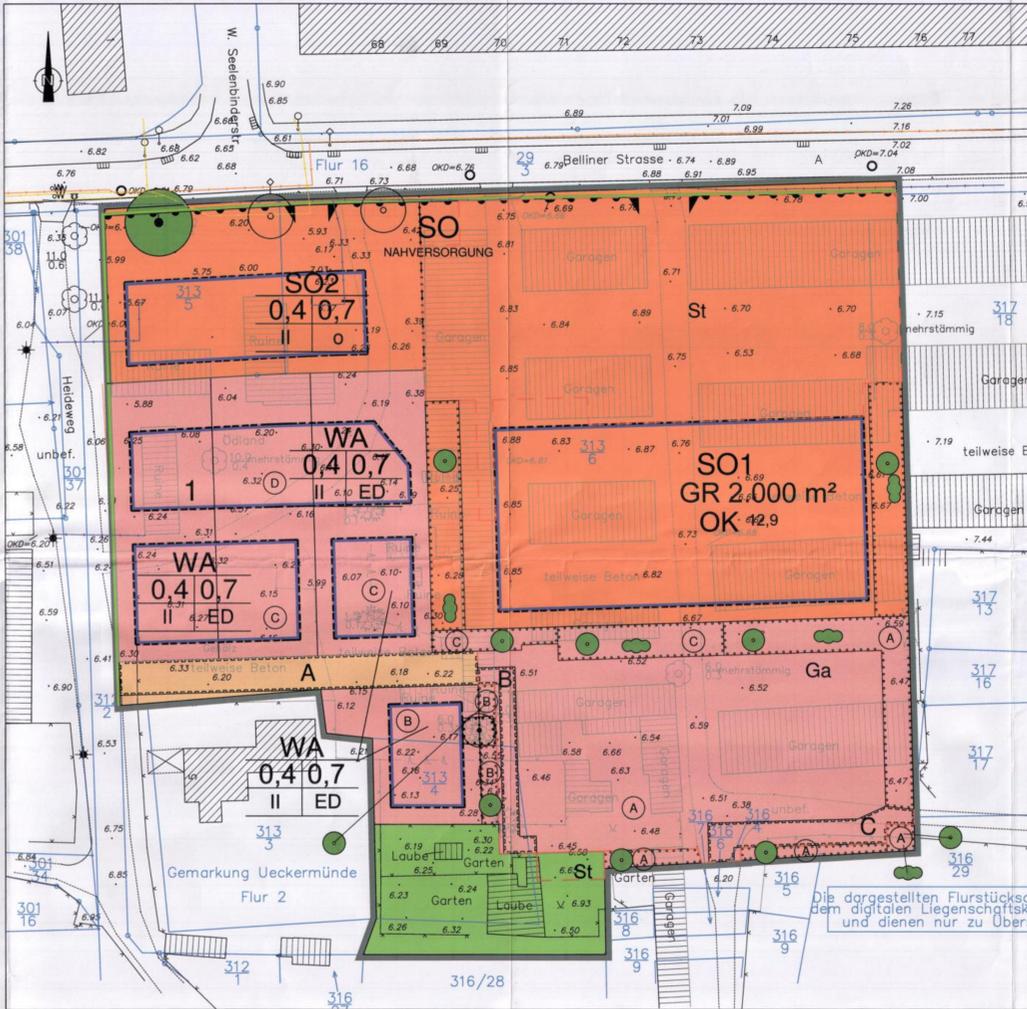
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind abwechselnd 4 St. Hochstämme der Art Quercus robur und 4 St. Heister der Art Prunus cerasifera zu pflanzen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind außen je eine 1 m breite Reihe abwechselnd gepflanzter Deck- und Großsträucher und eine 4 m breite Mittelreihe mit Bäumen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher soll 2 m betragen. Die Bäume sind alle 10 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzzaun zu versehen.  
Folgende Arten mit Qualitäten und Anzahl sind zu verwenden:  
Decksträucher: 40 St. 2 x verpflanzt, Höhe 10 bis 60 cm davon  
10 St Rosa pimpinellifolia,  
10 St Mahonia aquifolium  
10 St Lavendula angustifolia,  
10 St Salix rosmarinifolia,  
Großsträucher: 35 St. 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm davon  
10 St Rosa canina,  
10 St Viburnum opulus,  
5 St Lonicera xylosteum,  
10 St Cornus sanguinea,  
Mittelreihe und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: 23 Bäume, 2 x verpflanzt:  
11 St Quercus robur Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
12 St Prunus cerasifera Heister, Höhe 60 bis 100 cm.  
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.  
Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

- Zuordnen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
  - § 9 Abs. 1a BauGB**  
Dem Sondergebiet SO1 werden die in diesem Gebiet befindlichen Flächen mit Pflanzgebot (im Südosten und Südwesten) und die 22 Bäume auf dem Stellplatz des Verbrauchermarktes als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dem Sondergebiet SO2 werden die beiden in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und 700 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dem nördlichen Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes (ausgleichspflichtige Fläche D) werden 700 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Den beiden mittleren Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes (ausgleichspflichtige Fläche C) wird eine im Süden angrenzende Fläche mit Pflanzgebot (Maßnahmefläche C) zugeordnet und der östlichen Fläche des allgemeinen Wohngebietes (ausgleichspflichtige Fläche B) werden die östlich angrenzenden festgesetzten Gehölzpflanzungen (Maßnahmeflächen B) zugeordnet. Den Flächen für Garagen (ausgleichspflichtige Fläche A) werden im Norden, Osten und Süden angrenzende Flächen mit Pflanzgebot (Maßnahmeflächen A) zugeordnet. Die geplante externe Maßnahme wird auf dem Flurstück 318/3 der Flur 2 der Gemarkung Ueckermünde festgesetzt. Auf der im Maßnahmeblatt gekennzeichneten Fläche (500 m<sup>2</sup>) sind die Pappeln zu fällen und Quercus petraea (Traubeneiche), Betula pendula (Sandbirne), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pyrus communis (Wildbirne) zu pflanzen.

- Hinweise**
  - Stellplatzsetzung**  
Die Stadt Seebad Ueckermünde hat eine Stellplatzsetzung, die seit dem 17.07.2015 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.
  - Bodenkennlinie**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Artenschutz**
  - Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.
  - Die Birke mit der Baumhöhle und die Dachkonstruktionen der in der Bestandskarte gekennzeichneten Gebäude sind nur in der Zeit vom 01. November bis zum 01. März zu beseitigen (wg. Fledermäusen).

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise Stand 09.12.2014

### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.4	§ 4 BauNVO
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>0,7</b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl in Nutzungsschablone rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (Dezimalzahl in Nutzungsschablone links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>GR 2.000 m²</b>	Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>OK 12,9</b>	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in m über HHN als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Verkehrsflächen	
	Ein- und Ausfahrt	
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>5. Grünflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	private Erholungsanlagen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	
<b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB</b>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.1 teilweise mit Zuordnungskennzeichnung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
	Anpflanzen: Bäume, Sträucher	
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
	Erhaltung: Bäume	
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Gärten, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
	Zweckbestimmung: Stellplätze	St
	Garagen	Ga
		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- II. Nachrichtliche Übernahmen**
  - § 9 Abs. 6 BauGB**  
gesetzlich geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V
- III. Hinweise**
  - Niederspannungskabel der E.DIS AG
  - Niederdruckgasleitung der E.DIS AG
- IV. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Garagen; Abbruch geplant
  - eingemessener Laubbau bzw. Nadelbaum
  - vorhandener unbefestigter Weg
  - Nutzung

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 03/12 vom 24.03.2015 bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 24.06.2015 bis zum 28.07.2015 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2015. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 28.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 03.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtverwaltung in der Zeit vom 30.03.2016 bis zum 03.05.2016 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 03/16 vom 22.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ mit Stand Juli 2016, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtverwaltung in der Zeit vom 20.07.2016 bis zum 23.08.2016 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 07/16 vom 12.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße/Heideweg“ mit Stand Januar 2017 war nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszuliegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei wurde bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2017.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 16.03.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ wurde am 16.03.2017 von der Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Ueckermünde, den 16.03.2017
- Der katastermäßige Bestand am 21.03.2017 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ueckermünde, den 21.03.2017
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Ueckermünde, den 22.03.2017
- Der Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ wird hiermit ausgestellt. Ueckermünde, den 22.03.2017
- Die Erteilung der Genehmigung und die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 05/17 vom 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.03.2017 in Kraft getreten. Ueckermünde, den 16.03.2017

Siegel Bürgermeister

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ (Gemarkung Ueckermünde, Flur 2 Flurstücke 313/4, 313/5 und 313/6 [teilweise]) Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Bebauungsplan Nr. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg" der Stadt Seebad Ueckermünde Stand: Februar 2017 Planverfasser: Gudrun Trautmann