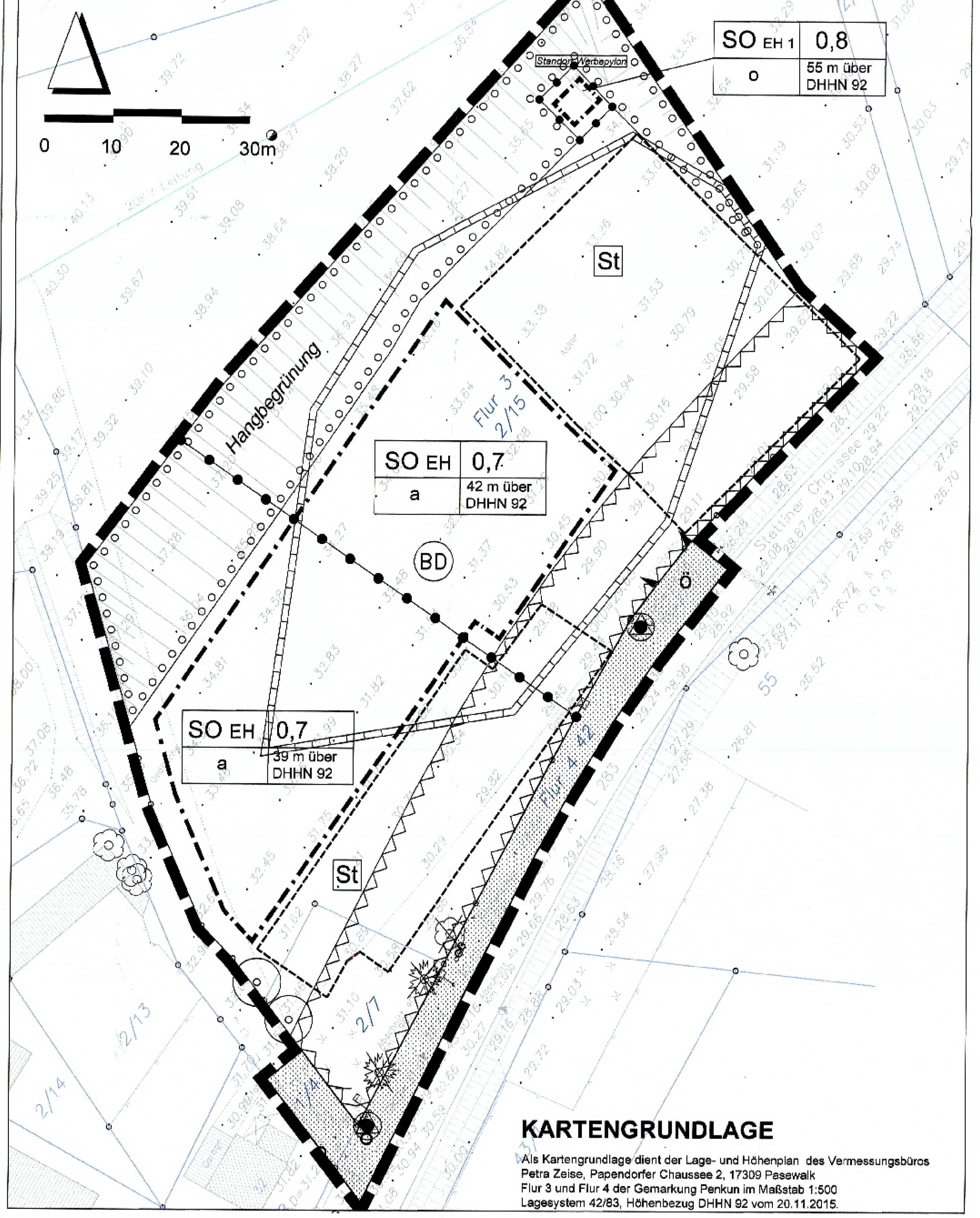
STADT PENKUN
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
Sondergebiet Einzelhandel "Neubau Penny- Markt"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Penkun vom 06.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 Sondergebiet Einzelhandel "Neubau Penny- Markt", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk
Flur 3 und Flur 4 der Gemarkung Penkun im Maßstab 1:500
Lagesystem 42/83, Höhenbezug DHHN 92 vom 20.11.2015.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
SO EH	Sondergebiet Einzelhandel	§ 11 BauNVO
0,7	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
42,00 m über DHHN 92	Maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt DHHN	§ 18 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
- - · - - ·	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Anschluss der Sondergebietsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche Ein-und Ausfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (Winterlinden)

5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Hier: Anbaufreie Zone nach § 21 StrWG MV

Bodendenkmal - Fundplatz 4

Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes M-V mit Schutzfläche — § 2 Abs. 2 PlanZV

6. Sonstige Planzeichen

Erklärung	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für die Nutzung des Sondergebietes	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs.5 BauNVO
18,00 m Bemaßung	§ 2 Abs. 2 PlanZV

Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Gebäudebestand		Baum- Abbruch	
2/7	Flurstücksnummer	Böschung	
Flurstücksgrenze		·32.50	Höhenpunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

1. Art und Maß der Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO EH- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel. Es gilt der § 11 Abs. 3 der BauNVO.

1.1 Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes .
Zulässig sind:
- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1060 m²
- ein Backshop und/ oder Dienstleistungsbetriebe mit einer Grundfläche von insgesamt 140 m²
- die dazugehörigen Stellplatzanlagen mit den Verkehrsanlagen,
- Werbeanlagen
- sowie sonstige Nebenanlagen, auch Stützmauern für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel 1 dient ausschließlich der Errichtung einer Werbeanlage für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

2. Bauweise — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

3. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

4.1 Als Kompensationsmaßnahme und zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft ist innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot eine flächige Pflanzung aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Gehölze sind in einem Abstand vom 3 m zu pflanzen und mit heimischen Gräsern zu unterpflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden
Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60- 100 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide
Eunonymus europeus	Pfaffenhütchen	*Viburnum lantana*	Schneeball

4.2 Als Kompensation für den Abbruch von zwei nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes zwei Laubbäume der Art *Tillia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen. Qualität:HST, STU 14-16 cm

4.3 Die Pflanzgebote gemäß 4.1 und 4.2 sind vom Vorhabenträger spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.

5. Festsetzung von bauliche Anlagen in der anbaufreie Zone der L 283 — **§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr. 6 BauGB , § 2 Abs. 2 PlanzV i.V m. § 31 Abs. 5 StrWG-MV**

5.1 Innerhalb der Anbauverbotszone der Landesstraße 283 sind Stellplätze ab einem Abstand von 6,00m und eine Werbeanlage in einem Abstand ab 9,00 m von der am nächsten gelegenen Fahrbahnkante ausnahmsweise zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach — **§ 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

6.1 Werbeanlagen
Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Werbeanlagen sind weitere Werbeanlagen nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

HINWEISE

1. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Durchführung folgender Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend §1a Abs.3 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB vom 30.11.2017/ 06.12.2017 mit dem Vorhabenträger geregelt:
1.1 Als Kompensation außerhalb des Plangebietes sind auf dem Gelände des Freilichtmuseums in Penkun auf einer Fläche 108 m² des Flurstücks 23/2 der Flur 8 der Gemarkung Penkun eine 3 m breite zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen.
1.2 Außerdem sind entlang des Weges- Flurstück 8, Flur 5 in der der Gemarkung Storkow 40 weitere Apfelbäume (alte regionale Kultursorten) zu pflanzen. Planzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang 10-12 cm.
1.3 Die Durchführung des Ausgleichs gemäß 1.1 und 1.2 im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
1.4 Die Anpflanzungen gemäß 1.1 und 1.2 sind vom Vorhabenträger spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.
2. Innerhalb des Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal in der Gemarkung Penkun Fundplatz 4. Eingriffe in Denkmale sind gemäß §7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden ansonsten bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald abzustimmen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.04.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertretersitzung am 01.03.2017 und durch Offenlegung.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 15.02.2017 .

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 07.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblichbekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Ausgelegt am: 13.06.2017
Abzunehmen am: 01.08.2017
Abgenommen am: 04.08.2017

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 19.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2017 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.09.2017 gebilligt.

Penkun, 12.09.2017 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 8.1.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, 8.1.2018 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.12.2017, AZ:05151-17-40 mit Auflagen erteilt.
Die Auflagen wurden erfüllt.

Penkun, 02.01.2018 Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Penkun, 08.01.2018 Bürgermeister

12 Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.2.18 im Amtsblatt Lö-Pe. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.02.18 in Kraft getreten.

Penkun, 14.2.18 Bürgermeister

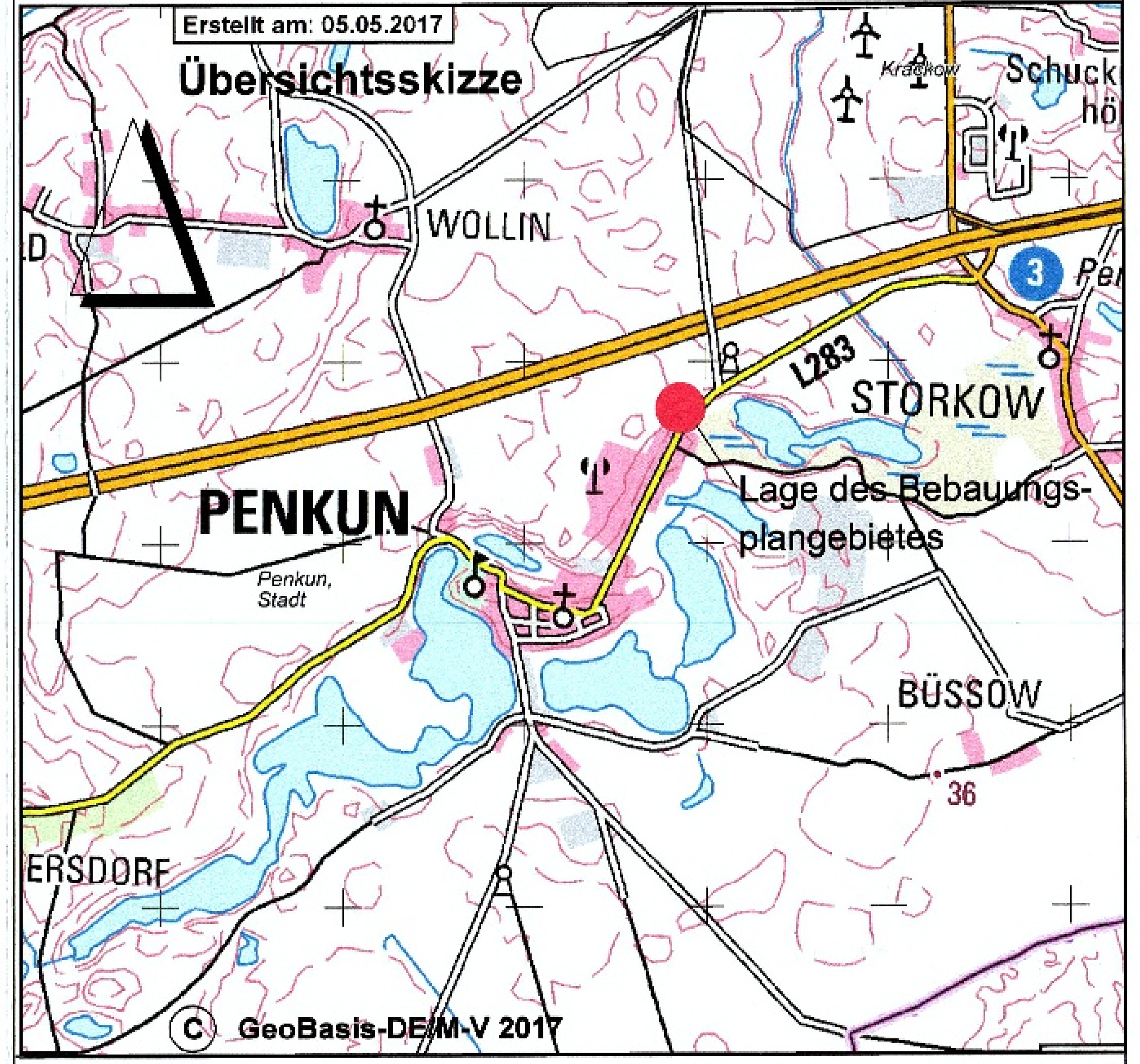
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in einer Stadt vom 12. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25, S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (BGBl. I Nr. 32 vom 01.06.2017 S. 1298)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert am 7. Juni 2017 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU in das Straßen- und Wegegesetz und andere Gesetze (GVOBl. M-V Nr. 6 vom 16.06.2017, S. 106)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613,zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Kreis Vorpommern- Greifswald

STADT PENKUN

Erstellt am: 05.05.2017



Bebauungsplan Nr. 5
Sondergebiet Einzelhandel
"Neubau Penny- Markt"

Satzung

Datum: Januar 2018 — Maßstab: 1 : 500

n:\2015b087-penkun\50\satzung-auflagenerfüllung 2018\penkun-sa