

- VORENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 "Am Kleinbahnweg" der Hansestadt Anklam

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze abweichende Bauweise offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen Privat

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt der Bäume zu fallende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Bauflächennummer Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Hinweise z. B. 187 4

Flurstücksnummer Flurstücksgrenzen Höhe über DHNN92 (m ü. NHN)

9. Erläuterung Nutzungsschablone

MI BF GRZ II max TH Bauweise DN

MI = Mischgebiet BF = Bauflächennummer GRZ = max. Grundflächenzahl II = max. Zahl der Vollgeschosse max TH = maximale Traufhöhe in m a = abweichende Bauweise o = offene Bauweise DN = Dachneigung

10. Kennzeichnung

vorhandene Bebauung vorhandene Zäune vorhandene Böschung

Text (Teil B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet – MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

1.1.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind ebenfalls unzulässig.

1.1.5 Discounter, Supermärkte oder Warenhäuser sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Es ist unzulässig, die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten.

2.3 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig.

3 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Das Errichten von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist ausschließlich im festgesetzten Baufeld gestattet.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ist unzulässig.

4.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -

Hinweis: Die Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Eingriffsfolgen für die Fauna erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Dach

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist zulässig.

2 Außenwände

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Oberflächen für die Außenwände ist unzulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die Werbung ist nur für den ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe gestattet.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung „Peene Biltz“ am erfolgt.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149), mit Schreiben vom 08.02.2024 beteiligt worden.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite der Hansestadt Anklam unter der Adresse - https://www.anklam.de/Rathaus/Ortsrecht-und-Satzungen/Bauleitplanungen-im-Beteiligungsverfahren/ - sowie des Bau- und Planungsportals unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne - erfolgt.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses der Hansestadt Anklam zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die öffentliche Beteiligung ist am durch Abdruck in der Zeitung „Stadtzeitung Hansestadt Anklam“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

5. Die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und der nach Einschätzung der Hansestadt Anklam wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite der Hansestadt Anklam unter der Adresse - https://www.anklam.de/Rathaus/Ortsrecht-und-Satzungen/Bauleitplanungen-im-Beteiligungsverfahren/ - sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne - veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses der Hansestadt Anklam zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail an v.radicke@anklam.de oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Abdruck in der Zeitung „Stadtzeitung Hansestadt Anklam“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

8. Die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2-2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam vom gebilligt.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

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

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 2-2023 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgesetzt.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Abdruck in der Zeitung „Stadtzeitung Hansestadt Anklam“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB auch im Internet auf der Internetseite der Hansestadt Anklam unter der Adresse - https://www.anklam.de/Rathaus/Ortsrecht-und-Satzungen/ - und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne - eingestellt.

Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am durch Abdruck in der Zeitung „Stadtzeitung Hansestadt Anklam“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

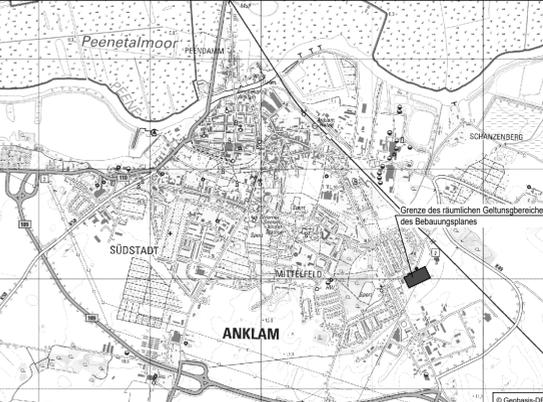
Hansestadt Anklam, Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802); Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270); Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPiG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 2011 (GVOBl. M-V 1998 S. 503,613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GVOBl. M-V S. 323); Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

Hansestadt Anklam - VORENTWURF - Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 "Am Kleinbahnweg" der Hansestadt Anklam

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Oktober 2024) Vermessungsdaten von IB D.Neuhaus & Partner GmbH (Stand Oktober 2024)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH N&P

Projekt-Nr.: 2024-248 Maßstab: 1 : 750 Datum: März 2025

H/B = 594 / 960 (0.57m²) Allplan 2025