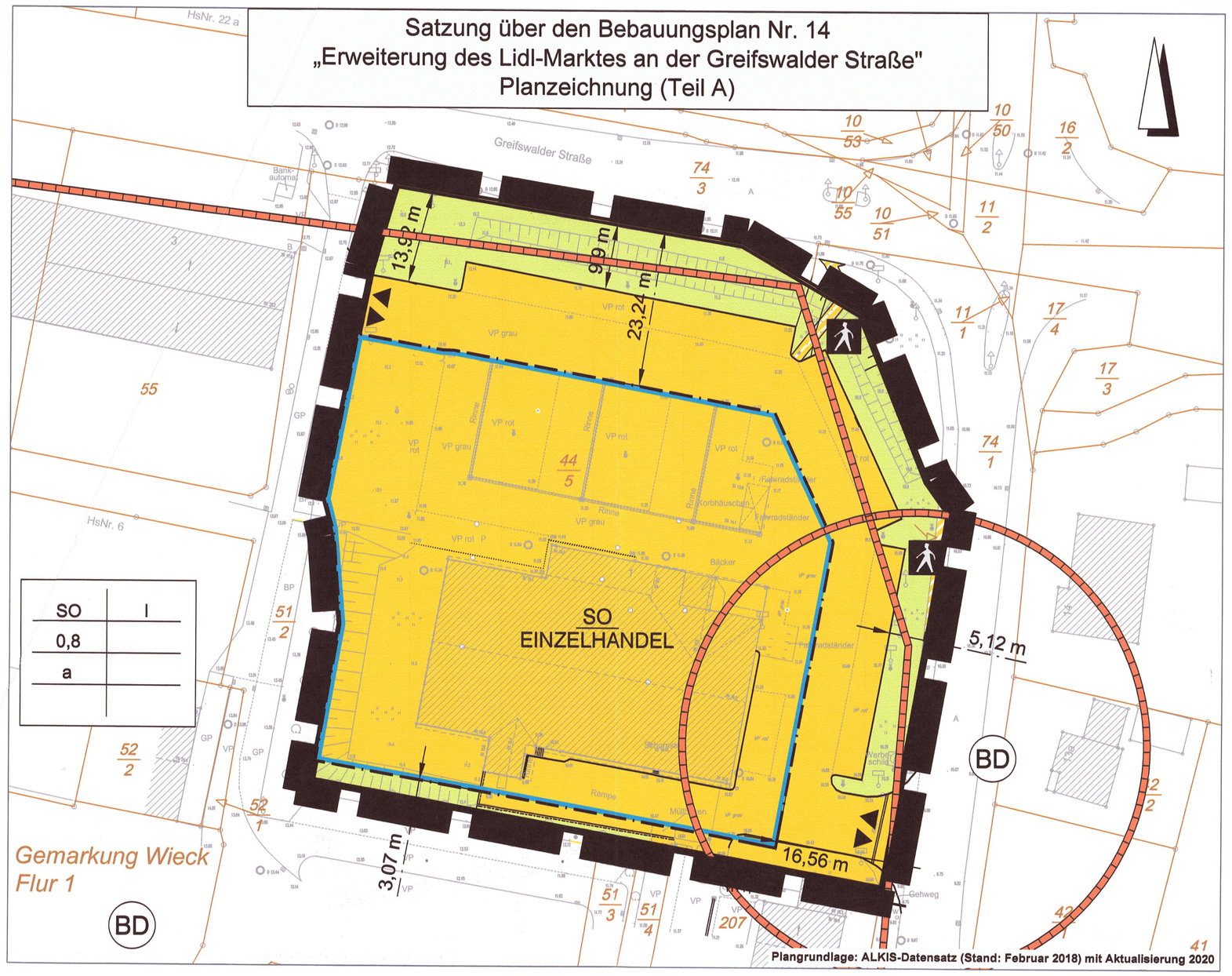
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
„Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"
Planzeichnung (Teil A)



SO	I
0,8	
a	

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

- vorhandenes Gebäude
- 43/3 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grünland
- vorhandener Weg / Straße
- D 11.26 Leitungsschacht mit Deckelhöhe
- vorhandene Böschung

Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO EINZELHANDEL — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — Halboffene Bauweise - gem. § 23 Abs. (4) Satz 1 ermöglichte abweichende Bauweise. Hierbei wird festgesetzt, dass nur eine Seite an die Flurstücksgrenze ohne seitlichen Abstand heranbauen darf. Bestimmt wird die westliche Giebelseite und die südliche Seite der baulichen Anlage.

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Einfahrt / Ausfahrt

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

Privte Grünflächen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

BD — Umgrenzung blauer Bodendenkmäler

Text (Teil B)

III Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO Abs. (2) Nr. 2
1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel 11 Abs. 3 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient der Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Zulässig sind:

a) Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie ein seperates Bäckerei-Café mit Sitzfläche für das Café
b) Stellplätze,
c) Werbeanlagen

2. Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO wird gemäß § 22 Abs. (4) eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig ist die halboffene Bauweise.
Entsprechend der halboffenen Bauweise wird festgesetzt, dass an der westlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

3.1 Zulässig sind, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen, Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
Zulässig sind untergeordente bauliche Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen .

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO (§14 Abs. 1 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Korbhäuschen
- Parkplatzschranken
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität
- Werbeanlagen
- Stellplätze

5. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Zulässig auf Grünflächen sind Werbeanlagen, sofern sie nicht innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke stehen.

6. Zeitlich und natruschutzrechtlich bedingt eingeschränkte Nutzungen § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG

6.1 Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten
Vor Abriss, Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und Veränderung der Außenfassaden ist eine Erfassung des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständiger Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aufzunehmen.

6.2 Bauzeitenregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten
Bei Nachweis von aktuellen Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 30.09.) zu beginnen. Ein Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutsaison ist nur möglich, wenn eine Kontrolle keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten an den abzureißenden, umzubauenden bzw. zu erweiternden Gebäuden erbracht hat. Die Belange des § 44 Abs.1 BNatSchG sind zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

7. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB

in Bearbeitung/siehe Umweltbericht

IV Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

1. Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.
2. Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - sind gepflastert mit Kunststein-Verbundpflaster auszubauen.

V Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBauO M-V
4. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

VI Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet berührt die blauen Bodendenkmale Fundplätze 3 und 12 Wieck/Gützkow. Weitere Funde sind möglich. 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.

Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

VII Hinweise

Anlieferzeiten der ansässigen Unternehmen orientieren sich an den Vorgaben, die an gesunde Wohnverhältnisse der Umgebung gestellt werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter der Fläche im Geltungsbereich tragen dafür Rechnung.

Die Löschwasserbereitstellung ist grundsätzlich gesichert. Aufgrund der Personalsituation der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow sind durch die Anlagenbetreiber eigenständig Konzepte zur Menschenrettung zu erstellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Züssower Amtsblatt" am 11.01.2017 erfolgt.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

2. Die Planungsanzeige gemäß LPlG erfolgte am 23.01.2017.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 13.12.2018 durchgeführt worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 17.01.2019 bis zum18.02.2019 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12.00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link „Bekanntmachung" eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.01.2019 im "Züssower Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.2019 gebilligt.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

10. Die Stadtvertretung hat am 30.01.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 03.07.2020 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren nach vorheriger Terminabsprache während folgender Zeiten einsehbar:

Dienstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link „Bekanntmachung" eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.06.2020 im "Züssower Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.08.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.08.2020 gebilligt.

Gützkow, den 4. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

13. Der katastermäßige Bestand am 24.11.2020 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 : 3.750 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 24.11.2020 — Katster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

---

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, den 26. 11. 2020 — Die Bürgermeisterin

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.12.2020 im „Züssower Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 9.12.2020 in Kraft getreten.

Gützkow, den 14. 12. 2020 — Die Bürgermeisterin

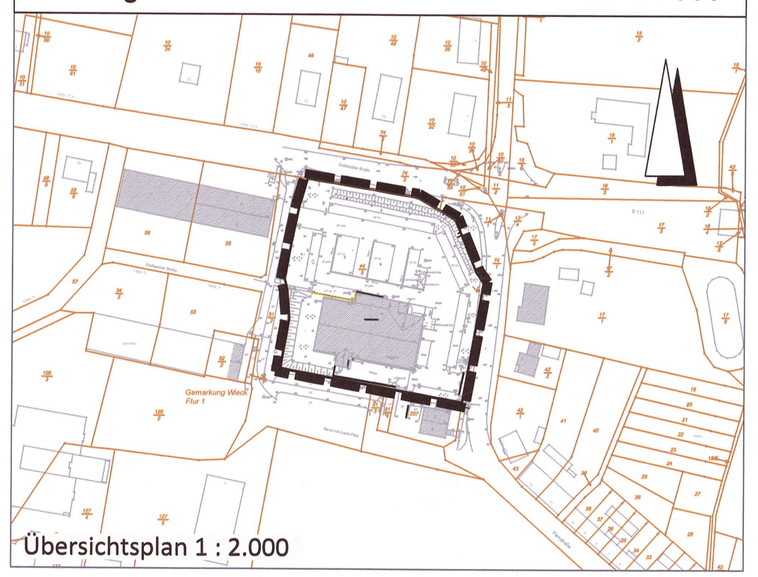
Satzung der Stadt Gützkow
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Stadt Gützkow vom ..... folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht erlassen:

Gützkow, den — Die Bürgermeisterin

Stadt Gützkow

Bebauungsplan Nr. 14
„Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße"

Satzung — M 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 2.000

Planverfasser:
Stand: September 2020

IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7•17489 Greifswald
Tel. 03834 888790•Fax 03834 8887990

Beauftragung:
RATISBONA HANDELSIMMOBILIEN
RATISBONA Handelsimmobilien
Weimarische Straße 16a
99099 Erfurt

AS | M:\Projekte\Ratisbona\218006\Planen\SP\B_Plan\B_Plan_Satzung.dwg