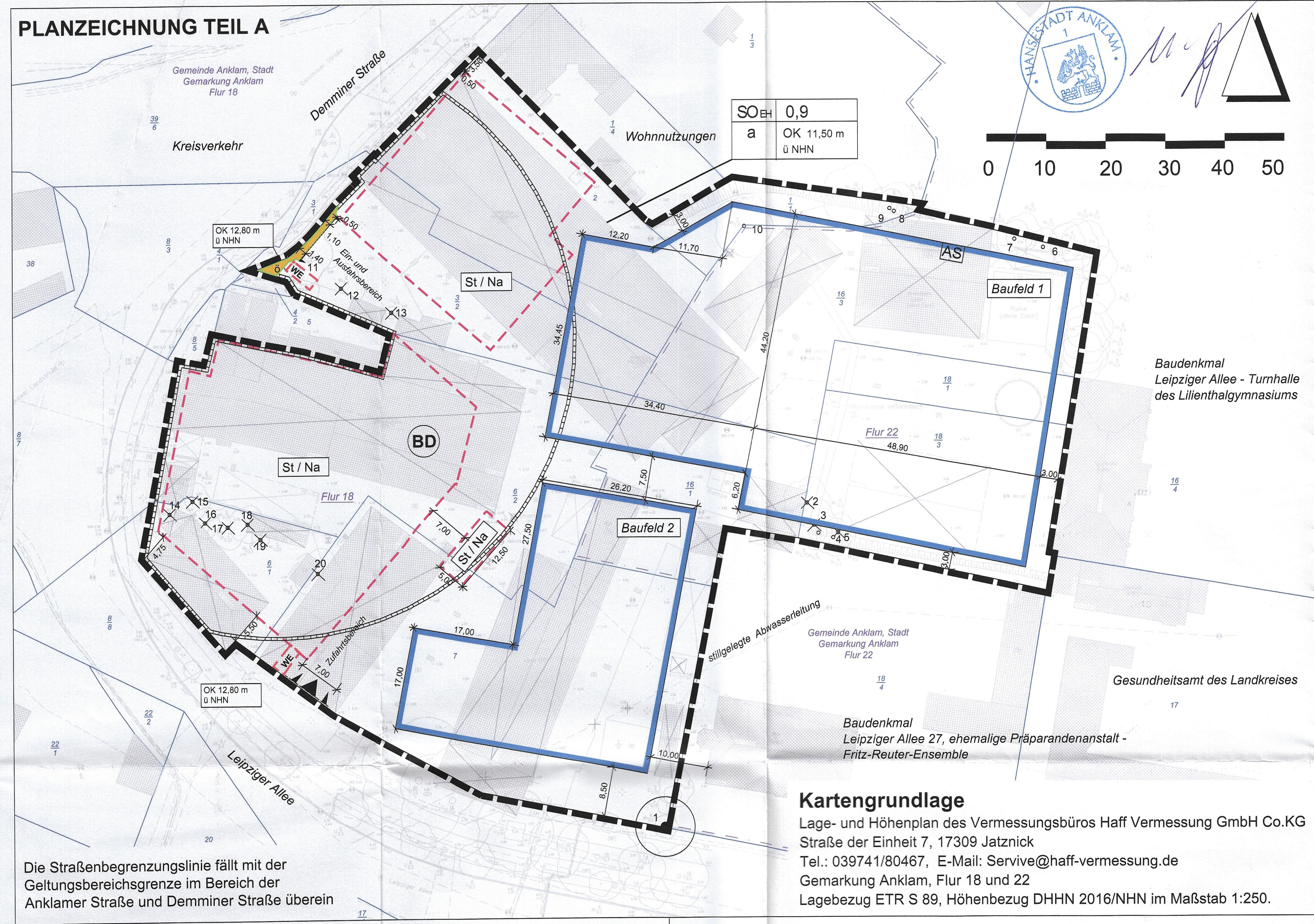


HANSESTADT ANKLAM

Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“
Leipziger Allee (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V. mit § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung, sowie der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Anklam vom 27.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen: 01.12.2022



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- 1. Zweckbestimmung und Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**
- 1.1 Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- 1.2** Zulässig sind im Sondergebiet Einzelhandel:
- 1.2.1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1920 m².
- 1.2.2 eine angeschlossene Lebensmitteleinzelhandelsanlage mit dazugehöriger Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von maximal 80 m²
- 1.2.3 ein Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe und Gartenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².
- 1.2.4 die dazugehörigen Stellplatzanlagen mit den Verkehrsanlagen, sowie
- 1.2.5 Werbepylone, Werbeanlagen
- 1.2.6 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- 1.2.8 sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.3 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.
- 1.4 Die Errichtung von Werbeanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür vorgesehenen Standorten mit der Bezeichnung WE zulässig.

- 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

- 3. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
- Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind im gesamten Gebiet sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

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

- 4.1 Pflanzgebot**
- Als Kompensation für die Abbrüche von 13 nach §18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung der Stadt Anklam geschützten Bäumen sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes 33 Laubbäume z.B. Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn) zu pflanzen, Qualität:HS, STU mindestens 10 cm.
- 4.2** Innerhalb des Plangebietes im straßenabgewandten Bereich ist das anfallende Niederschlagswasser zur Entwicklung einer Ruderalflur mit Spontanvegetation in einer Sickermulde zur Verdunstung und Versickerung zu bringen. Auf 10 % der Fläche der Sickermulde ist eine Initialpflanzung mit überflutungstoleranten Staudenarten vorzunehmen.

- 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung /Minimierung**
- V 1: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung
- Abbrissarbeiten und eine weitere Baufeldfräsmachung nur in einem Zeitraum vom 01.10 bis zum 28.02 des Folgejahres zulässig.
- Bei Abbrissarbeiten innerhalb der Brutzeit der Vögel ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern, dass keine Störung, Verletzung oder Tötung von Brutvögeln und deren Lebens- und Ruhestätten eintreten.
- V 2: Fledermäuse Gebäudeabriss
- Der Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Februar erfolgen.
- Bei Abbrissarbeiten innerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern, dass keine Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen eintreten.
- 4.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)**
- 4.4.1** Vor Abbruch von Gebäuden ist an der im Plan festgesetzten Fläche AS ein Artenschutzhaus zu errichten (Rauchschwalbenhaus)
- A1 mit
- 6 Mehlschwalbenester
 - 3 Rauchschwalbenester
 - 6 Nischen-/Höhlenbrüternester zu errichten sowie
- A 2- Im Dachbereich des Artenschutzhauses sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Diese Maßnahme ist durch eine ökologischen Baubegleitung fachlich zu begleiten.

- 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 5.1** Mindestens 1/3 der zur Leipziger Allee und Demminer Straße gerichteten Fassaden sind mit einem Klinkersichtmauerwerk Farbe rotbunt auszuführen.

- 5.2** Entlang der Leipziger Allee und der Demminer Straße sind die Stellplatzflächen mit einer 0,50 m hohen Einfriedung aus rotbunten Klinkern zu errichten.

- 5.3 Werbeanlagen-** Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Werbeanlagen sind weitere Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden 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.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SOEH** Sondergebiet Einzelhandel § 11 BauNVO
- 0,9 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- OK 11,50 m über NHN maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016) § 18 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- a** abweichende Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baugrenze** § 22 Abs. 4 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsfläche** Straßenbegrenzungslinie
- Anschluss der Sondergebietsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche Ein- und Ausfahrt** Zufahrt
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- AS** Umgrenzung einer Fläche zur Errichtung eines Artenschutzhauses

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen für die Nutzung des Sondergebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Stellplätze und Nebenanlagen Standort Werbepylon** § 2 Abs. 2 PlanZV
- Bemaßung** § 2 Abs. 2 PlanZV
- 6. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
- Erhalt geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung der Stadt Anklam mit Nummer**
- Bodendenkmal**
- 7. Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Gebäudebestand - Abbruch** Böschung
- Flurstücksnummer** - 9.50 Höhenpunkt in Meter über NHN
- Flurstücksgrenze** Flurgrenze
- Abbruch geschützter Baum mit Nummer**

Nutzungsschablone	Baugebiet	Grundflächenzahl
	Bauweise	Höhe baulicher Anlage

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmals. Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Fläche des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Werden bei weiteren 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. Bezüglich Altlasten haben Rück- bzw. Tiefbauarbeiten generell unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur 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.
5. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind zu beachten.
- V 3: Fledermäuse
- V 3.1 Um eine Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse auszuschließen, ist die Baumreihe entlang der Leipziger Allee bis auf die notwendigen Abbrüche von 2 Bäumen im Einfahrtbereich zu erhalten. Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, die nicht durch die Baumaßnahme betroffen sind, sind zu erhalten.
- V 3.2 Bei der Planung ist die Beleuchtung des geplanten Parkplatzes, sowie des Gebäudes so anzupassen, dass unnötiges Streulicht minimiert wird.
6. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
- 6.1 Zum Schutz vor störendem Anlieferverkehr ist eine nächtliche Belieferung des Marktes in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschließen.
- 6.2 Zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer ist außerhalb des Plangebietes
- im Bereich des geplanten Kreisverkehrsarms eine Mittelinsel mit Fußgängerüberweg zu errichten und
 - im Bereich der Leipziger Allee die Radfahrspur im Bereich der Querung der Zufahrtsstraße rot einzufärben.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am **25.02.2021** den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiGM-V beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am **10.02.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom **10.03.2022** bis zum **12.04.2022** 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, im Anzeigenkurier und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **25.08.2022** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Entwurf wurde geändert und eine erneute verkürzte Offenlegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
6. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am **07.09.2022** ortsüblich im Anzeigenkurier. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte vom **15.09.2022** bis einschließlich **30.09.2022**. Die Beteiligung der betroffenen Behörden erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am **09.09.2022**.
7. Die Stadtvertretung hat am **27.10.2022** die eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am **27.10.2022** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **27.10.2022** gebilligt.
9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am **27.10.2022** 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.
10. Die Satzung über den Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“ Leipziger Allee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **25.10.2022** im Anzeigenkurier ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des **25.10.2022** in Kraft getreten.

Anklam, 01.12.2022

Der Bürgermeister

Kreis Vorpommern- Greifswald Hansestadt Anklam



Bebauungsplan B1-2020 „Einkaufszentrum REM Anklam“
Leipziger Allee

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Satzung

Datum: Oktober 2022 Maßstab: 1 : 500