SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW
NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

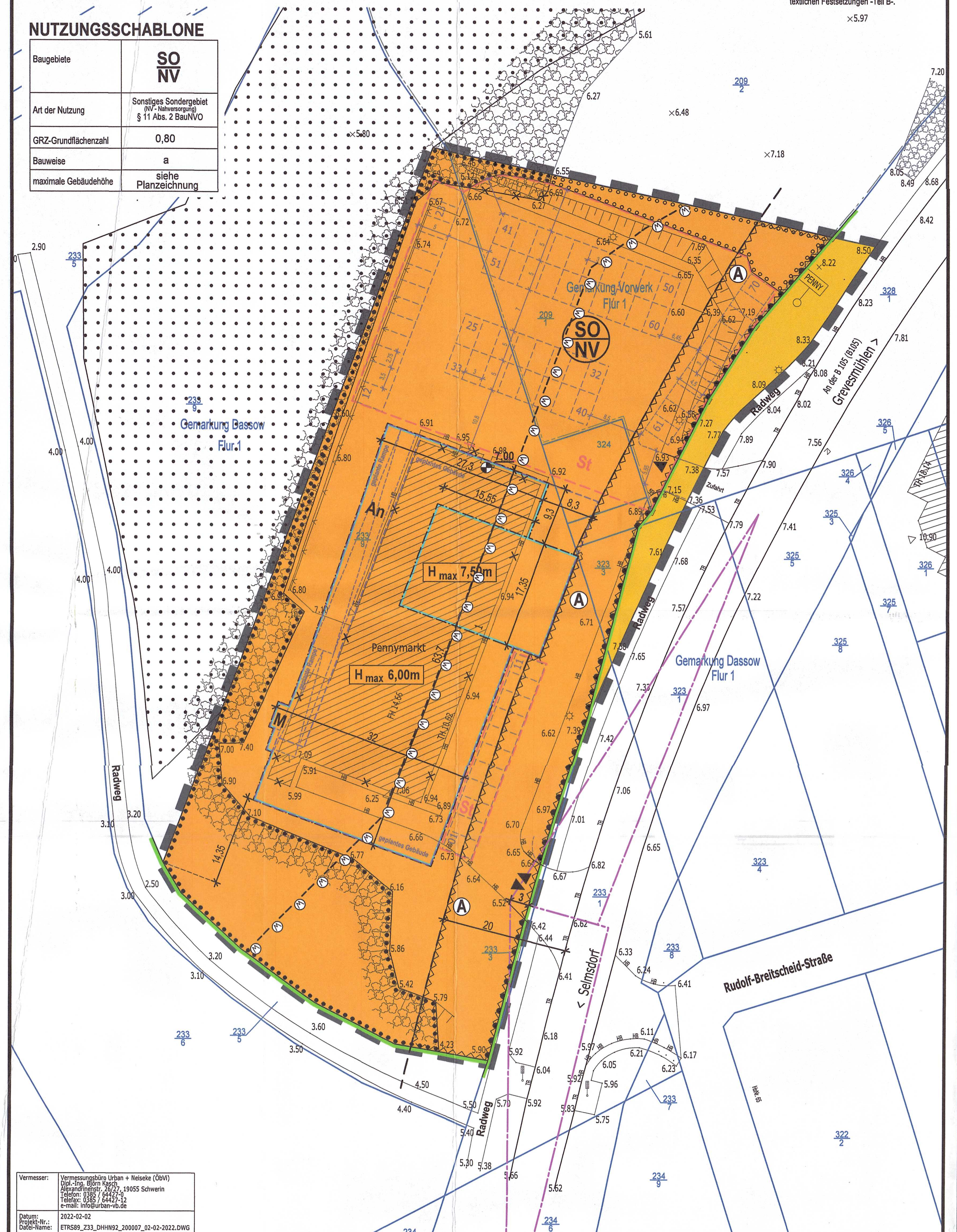
TEIL B - TEXT
- siehe Anlage -

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiete	SO / NV
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (NV - Nahversorgung) § 11 Abs. 2 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,80
Bauweise	a
maximale Gebäudehöhe	siehe Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO NV	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Nahversorgung	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,80	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
H_{max} 7,50m	maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow	§ 9 Abs. 7 BauGB
7,00	Höhenbezugspunkt, z.B. 7,00m ü NHN (DHHN92)	

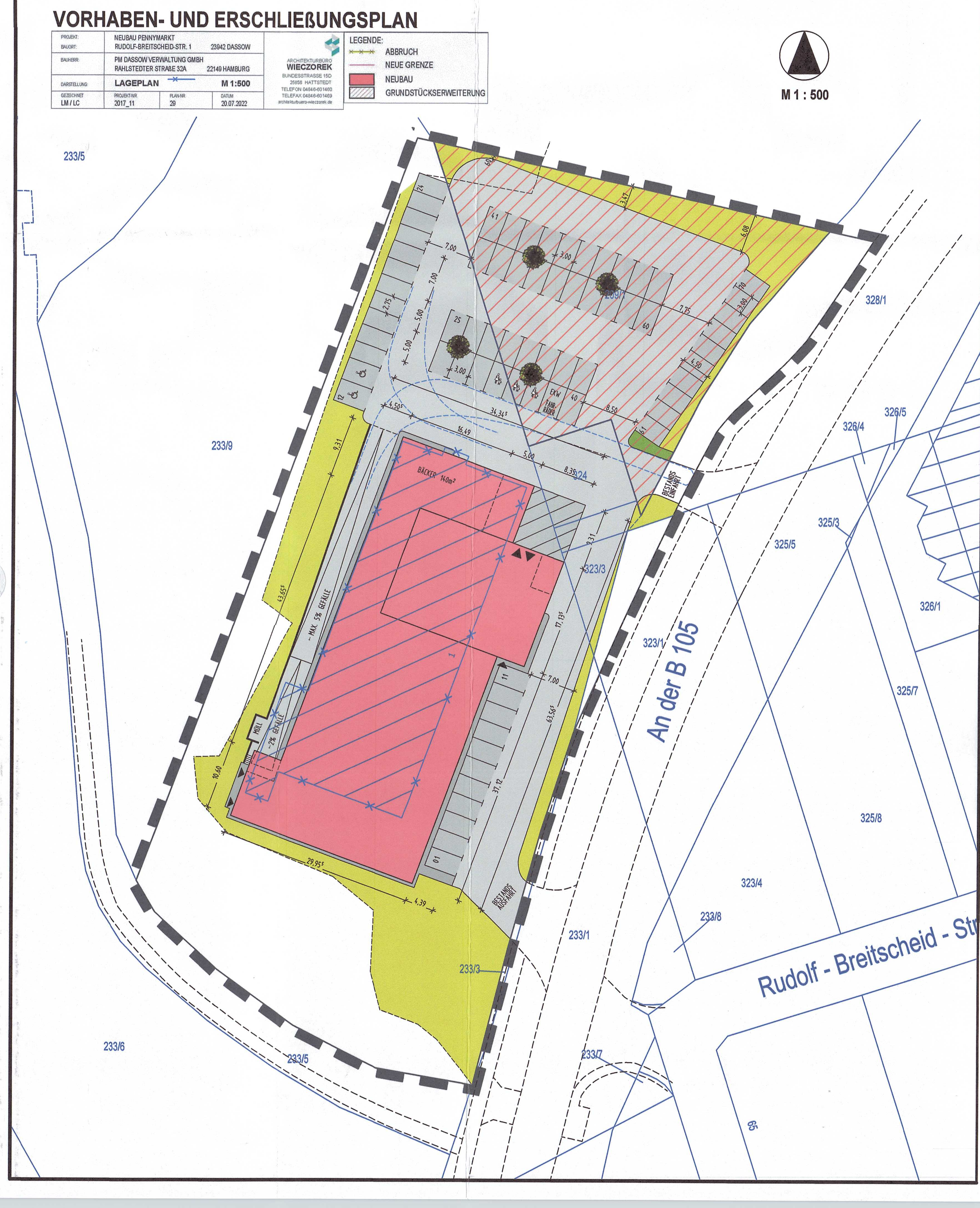
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Ⓐ	Anbauverbotszone, hier: 20,00 m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG
Ⓦ Ⓦ	30m-Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

233/9	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Leuchte / Beschilderung
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gehölze
6.64	Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016
8	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gehölze
	geplante Stellplätze geplantes Gebäude mit Rampe - An = Anlieferungszone - M = Müllsammelanlage
	Kennzeichnung der Waldfläche außerhalb des Plangebietes

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung" dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m², bestehend aus einem Nahversorger und einem Backshop,
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume,
- Stellplätze.

1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung" dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung" eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zulässig ist.

2.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung" sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

4. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung" innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen. Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. In den mit Zufahrtsverboten festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

6. Höhenlage Baugebiet
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für Höhenlagen gilt 7,00 m über NHN in DHHN92.

7. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bibernellrose (Rosa spinosissima), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare),
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum).

1.2 Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (Acer campestre) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:
- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

Die Dachflächen des Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen herzustellen. Dachflächen des Gebäudes sind mit einer Höhe über 6,00 m über Bezugspunkt ausschließlich als Gründach herzustellen.

2. WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes –Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

Fledermäuse
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen.

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

7. ABRISSARBEITEN

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE_2031-471) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Traveförde (DE_2031-401) sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE_2031-301) ist der Abriss des Bestandsgebäudes außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis April vorgesehen.
Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Der Abriss ist vor Oktober 2024 vorgesehen.

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

9. WALDBELANGE

Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Die westliche Baukante für Abbruch und Neubau sind lageidentisch. Die Stadt Dassow hat die forstrechtliche Zustimmung zum Vorhaben mit der Stellungnahme der Forst vom 6. Februar 2023 erhalten. Die zuständige Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, hat das forstrechtliche Einvernehmen hergestellt. Das Vorhaben ist somit mit den Anforderungen der Forst und des Waldes vereinbar. Die Unterschreitung des ansonsten geltenden Waldabstandes ist zulässig unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

10. AUSGLEICHS- UND ERSATZERFORDERNISSE

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit 764 qm EFÄ ermittelt. Der Eingriff wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto NWM-038 „Naturwald Lostener See" aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" erbracht.

11. LAGENETZ DES VERMESSUNGSWESENS

Aufnahme- und Sicherungspunkte sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

12. ALTLASTEN

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Standort nicht mitgeteilt.

13. KÜSTENSCHUTZ/ GEWÄSSERSCHUTZ

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich in einer ausreichenden Höhe befindet, um langfristig vor marinen Überflutungen geschützt zu sein. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Stellungnahme aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.12.2022 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 01.11.2022 den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 ist vom 12.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1.OG erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am 23.12.2022 erfolgt.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 07.11.2023 den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

7. Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 12.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 im Internet unter https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist zu den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten, montags bis donnerstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1.OG öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurden im Amtsblatt am 24.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können; dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 nicht von Bedeutung ist. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Dassow, den 25.6.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben (elektronisch) vom 21.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

9. Die öffentliche Auslegung war aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers zu wiederholen. Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 04.01.2024 bis einschließlich 15.02.2024 im Internet unter https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist zu den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten, montags bis donnerstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1.OG öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Wiederholung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurden im Amtsblatt am 22.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung der Wiederholung der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können; dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 nicht von Bedeutung ist. In der Bekanntmachung der Wiederholung der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über die Wiederholung der Veröffentlichung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung über die Wiederholung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Wiederholung der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Wiederholung der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 07.11.2023 und am 30.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 25.6.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 am 05.09.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 24.06.2024 (Stempel) Unterschrift

12. Die Stadtvertretung hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am 30.04.2024 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.04.2024 gebilligt.

Dassow, den 25.6.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den 25.6.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

14. Der Beschluss über die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 28.6.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

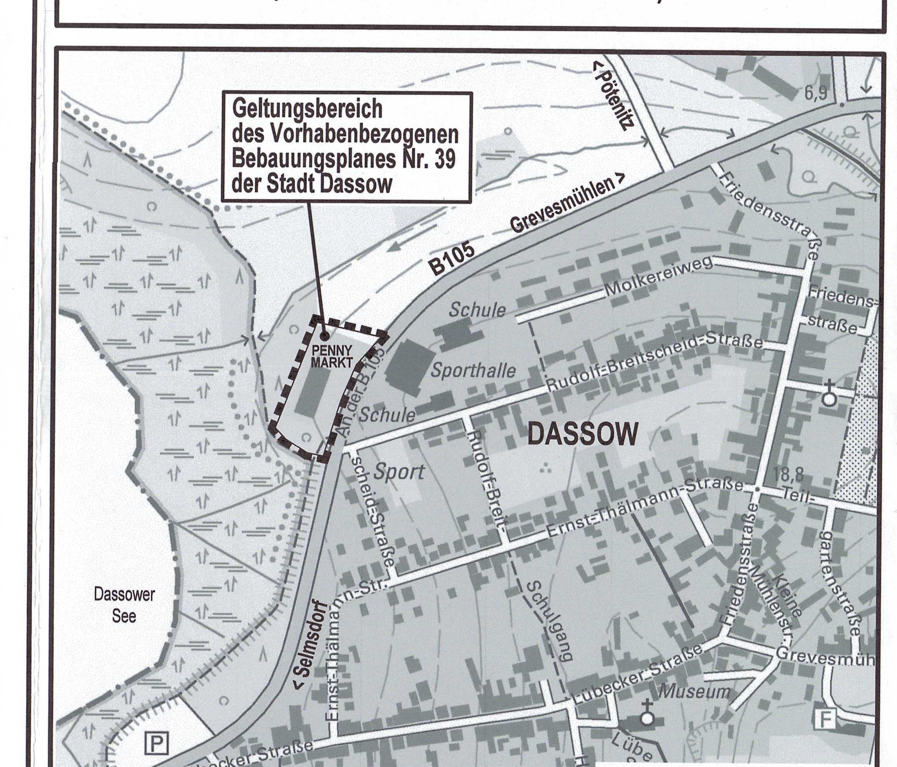
Dassow, den 28.6.2024 (Siegel) Bürgermeisterin

SATZUNG

DER STADT DASSOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)
GEMÄSS § 10 BauGB IN VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am 30.04.2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B105 (am bisherigen Standort), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

SATZUNG
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW
NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 30. April 2024

SATZUNG