

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT GREVESMÜHLEN "KLÜTZER STRASSE"

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel - (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

OK Oberkante Hauptgebäude über Bezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün
- Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen
- Fußgängerbereich

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G Gehrecht zugunsten Allgemeinheit

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

9,04 m Höhenbezugspunkt (BP.) 9,04 m ü.NHN

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Gebäude, künftig fortfallend

Flurstücksgrenze

123/1 Flurstücknummer

vorhandene Böschung

9,04 Höhenangabe in Meter ü.NHN

Baum künftig fortfallend

Vermaßungen alle Angaben in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Bestimmungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:

- ein Lebensmitteldiscount bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühler Sortimentsliste (sh. Punkt V). Zentrenrelevante Rand- und Aktionsortimente sind auf höchstens 10 % (100 qm) Verkaufsfläche zulässig;
- ein Bäcker mit Cafe mit einer Nutzfläche von höchstens 110 qm;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume;
- Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen;

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO) bis 0,85 überschritten werden.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.

4.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei der Abgang artgerecht nachzupflanzen (Hinweis: Es wird die Verwendung von Arten der in dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 aufgeführten Pflanzliste empfohlen).

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Werbestelen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal 'Grevesmühlen, Fundplatz 83'

Auf den Flurstücken 122/1, 122/3, 123/1, 123/3, 123/9, 124/1 und 124/3 der Flur 18 in der Gemarkung Grevesmühlen befindet sich ein Bodendenkmal.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Abtlg. Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden.

IV. Hinweise

Baum- und Alleenschutz

Am südlichen Plangebietbereich befinden sich oberhalb der Böschung Bäume, die als einseitige Baumreihe dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Der Altbaubestand an der Klützer Straße westlichen des Plangebietes ist als Allee nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe oder Allee führen können, sind unzulässig.
Zum Schutz des Wurzelbereiches (Kronentraufe zusätzlich 1,50 m) dieser Bäume zu übernehmen. Die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgraben im Wurzelbereich der geschützten Bäume ist auszuschließen.

Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

Im Ergebnis des Artenfachverständigen kann die Vermeidung des Eintretens von Verlustbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF-, Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

Vorzuzogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im Zuge des Gebäudeabruches kommt es zum Verlust von ca. 15 aktuell im Jahr 2017 genutzter, artenschutzrechtlich relevanter Niststätten des Haussperlings. Der Haussperling nutzt mehrjährig dieselben Niststätten. Entsprechend ist der Verlust der Nester durch den Anbau von Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren.
Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Haussperlinge sind 5 Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Die Nisthilfen sind bis zum 1. März des Jahres 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Fledermäuse

Entsprechend ist dieser anzunehmende Verlust durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Ziel führend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren im Umfeld. Es ist der Anbau von vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand zu empfehlen. Die Quartiere können in Fassadenfarbe eingefärbt werden. Die Quartierelemente sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Im Zuge des Gebäudeabruches kommt es zum Verlust von ca. 15 aktuell im Jahr 2017 genutzter, artenschutzrechtlich relevanter Niststätten des Haussperlings. Der Haussperling nutzt mehrjährig dieselben Niststätten. Entsprechend ist der Verlust der Nester durch den Anbau von Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren.
Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Haussperlinge sind 5 Sperlingsmehrfachquartiere an geeigneten Standorten im Umfeld anzubauen. Die Nisthilfen sind bis zum 1. März des Jahres 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

CEF-Maßnahmen sind für die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze nicht erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Fledermäuse

Der Gebäudeabruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabruches Vergrümpfungsmaßnahmen für Fledermäuse wirksam umzusetzen.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Der Gebäudeabruch sollte vorzugsweise im Zeitraum von 1. September bis 1. März durchgeführt werden bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Ist dies nicht möglich, sind bis zum 1. März des Jahres des geplanten Gebäudeabruches Vergrümpfungsmaßnahmen für den Haussperling wirksam umzusetzen.

Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist zu empfehlen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar vor dem Gebäudeabruch den Bestand aus Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Armerisier Brombeere (*Rubus armeniacus*) auf den-Stock zu setzen. Durch diese Maßnahme ist die Heckenstruktur für Brutvögel im Folgejahr unattraktiv. Sollten Rodungsarbeiten erforderlich sein, sind diese ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen

Fledermäuse

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

Brutvögel

Als Vorsorgemaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abbruch der relevanten Dachbereiche erforderlich, sofern der Abbruch im Zeitraum vom 1. März bis 1. September durchgeführt wird.

V. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühler Liste)

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013

"Zentrenrelevante" Sortimente	darin "Nahversorgungsrelevanter" Sortimente	"Nichtzentrenrelevante" Sortimente
Zulässige Standorte für Neuanstellungen: Bestandsort, ggf. als 100 qm VOF bewirtschaftbar, z.B. Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuanstellungen: Bestandsort, ggf. als 100 qm VOF bewirtschaftbar, z.B. Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. MVZ, integr. Mischgebiete und auch nicht integrierte Bestandsort sowie ggf. auch Gewerbegebiete
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren ¹ (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushalts-Elektro-Kleingeräte	Getränke ²	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitschriften/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf	Uhren/Schmuck	Lauchten
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Geschenkartikel	Bau- und Sanitärbedarf
Sportartikel	Opak/Hörgeräteakustik	Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Heimtextilien	Fahrräder und Zubehör	Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
		Rolläden und Markisen
		Sportartikel (nur Hardware / sportenspezifische Angebote ³)
		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung

¹ Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig
² Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Platz-orientierung auch in verkehrsorientierten Gewerbegebiete möglich
³ Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Rollen, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Grevesmühlen vom 06.02.2017 Der Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen wurde am 16.11.2017 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des LPlG M-V an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 07.04.2017 / 12.01.2018 erfolgt.

3. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat am 11.12.2017 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.01.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

4. Der Entwurf über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2018 bis zum 16.02.2018 während der Dienststunden der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am 05.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen wurden unter <https://www.grevesmuehlen.eu> zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen (Gutachten) vorliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Grevesmühlen, 28.09.2018

5. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die der Nachbargemeinden am 25.06.2018 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, 28.09.2018

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 09.08.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig nichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der rechtsverbindliche Datenbestand der aktualisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 1.000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 20.08.2018

7. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 25.06.2018 von der Stadtvertretung Grevesmühlen als Sitzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde durch die Stadtvertretung Grevesmühlen am 25.06.2018 gebilligt.

Grevesmühlen, 28.09.2018

8. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung wird hiermit ausfertigt.

Grevesmühlen, 28.09.2018

9. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.2018 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen am 02.10.2018, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die o.g. Unterlagen und diese Bekanntmachung sind unter der Internetadresse: <https://www.grevesmuehlen.eu> veröffentlicht.

Grevesmühlen, 02.10.2018

PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 10 BauGB, 12 BauGB und 13 BauGB das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde, sowie nach § 86 der Landesbauordnung, Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadt Grevesmühlen vom 25.06.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen "Großflächiger Einzelhandel" im Bereich Klützer Straße, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text, erlassen.

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1

"KLÜTZER STRASSE"

JUNI 2018

Bearbeitet: I. Säwert

Gezeichnet: S. Winkler

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Projekt Nr.: 2238