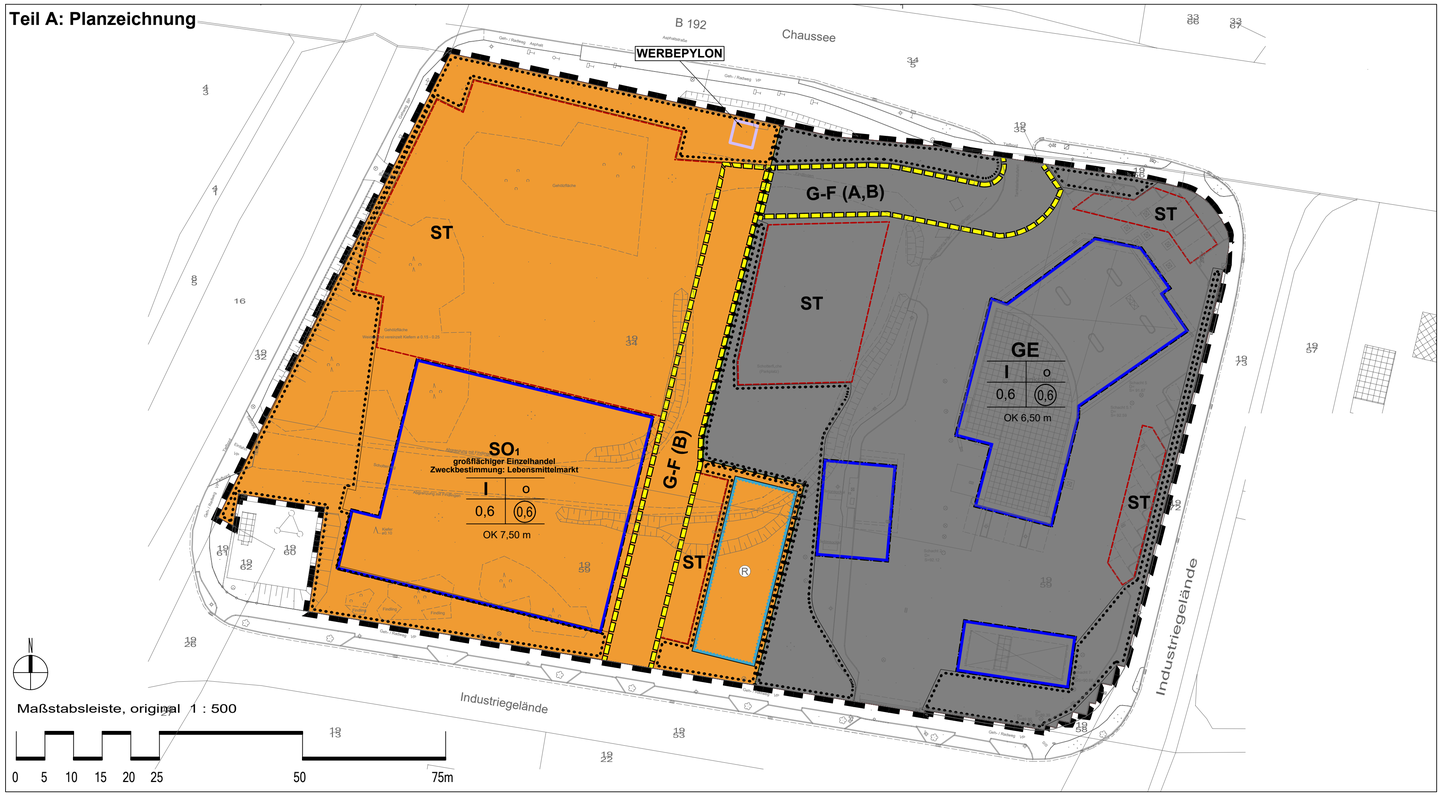
Gemeinde Möllenhagen

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **“Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße”**

Teil A: Planzeichnung



Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO – großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

GE: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I: Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

0,6: Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(0,6): Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

OK 6,50 m / OK 7,50 m: Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Oberkante Gebäude über Bezugspunkt 93,90 m NHN (GE) bzw. 94,35 m NHN (DHHN 2016) (SO) gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

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

1 2 3: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Flächen sind entweder mit
- Regiosaatgut Ursprungsgebiet 3 mit Arten zur Anlage von artenreichen Feldrainen und Sa ü-men (die Bezeichnung ist Standard bei zertifizierten Saatgutherstellern und daher hinreichend genau).

einzusäen oder mit Arten nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Pflanzliste

• Betula pendula	Sandbirke
• Carpinus betulus	Hainbuche
• Cornus mas	Kornelkirsche
• Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
• Corylus avellana	Hasel
• Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn
• Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
• Malus syvestris	Wildapfel
• Prunus avis	Wildkirsche
• Prunus spinosa	Schlehe
• Rosa canina	Hundsrose
• Rubus fruticosus	Brombeere
• Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
• Sorbus aucuparia	Eberesche
• Acer campestre	Feldahorn

Es sind mind. 70 % der gelisteten Arten zu verwenden.
Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Gepflanzt wird in Reihen mit einem versetzten Pflanzabstand untereinander von 1,50 m. Es sind immer 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Art nebeneinander zu pflanzen.
Die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 80 -100 cm haben.
Die gewählten Pflanzgrößen werden entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulen als Standard zur Bestimmung der Pflanzqualität verwendet. Die Angaben sind damit hinreichend genau.
Die gesamte Pflanzfläche wird ausreichend humosem Oberboden angereichert.
Bestehende Pflanzung ist in die Neupflanzung zu integrieren.
Es wird empfohlen, die Fläche zunächst gegen Wildverbiss einzuzäunen.
Die grundbuchliche Sicherung der Fläche als Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

®: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

6. Sonstige Planzeichen

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G-F (A,B): Geh- und Fahrrecht zugunsten Begünstigter
Begünstigte:
(A) = Nutzer des Einkaufsmarkt
(B) = Nutzer der Tankstelle

ST: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze

WERBEPYLON: Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Zweckbestimmung: Werbepylon

7. Planunterlage

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

95.50: Geländehöhenpunkt in m ü. NHN (DHHN 2016)

Böschung

1246: Flurstücknummer

B. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1:
Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1.050 m² zzgl. eines Cafébereiches von 20 m². Im SO-Gebiet sind zentren-nahversorgungsrelevante Sortimente wie folgt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel	80 % VKF-Anteil	840 m²
Drogeriewaren	10 % VKF-Anteil	105 m²
Sonstige Sortimente	10 % VKF-Anteil	105 m²
Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)	/	20 m²

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird ferner festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die Grundfläche n der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl (II) von maximal 0,80 überschreiten.

TF 3:
Im SO-Gebiet kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z.B. Entlüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise

TF 4:
Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Artenschutz

Die CEF-Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden im begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart. Sie werden deshalb nicht als textliche Festsetzungen in den Plan übernommen sondern unten stehend als Hinweise zu CEF 1 und CEF 2 aufgeführt.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz des Müritz-Wasser- und Abwasserzweckverbandes eingeleitet und der Kläranlage Möllenhagen zugeführt.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 40 LWaG i.V. mit § 55 WHG schadlos zu beseitigen. Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
Im vorliegenden Fall wird das Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung gemäß Vorgaben aus der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße” der Gemeinde Möllenhagen über einen Hausanschluss in den Kanal in der Industriestraße entsorgt.
Das Niederschlagswasser der Parkplatzflächen und der Zufahrten werden im festgesetzten offenen Sickerbecken zunächst gesammelt und von dort gedrosselt in einen weiteren Hausanschluss eingeleitet.

4. CEF-Maßnahme 1 Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse in der unmittelbaren Nachbarschaft.
In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes werden potentiell geeignete Habitatflächen durch die Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellt und selbstschuldnerisch bewirtschaftet. Auf einer Ackerfläche von 0,3 ha wird eine Schwarzbrache geschaffen, die dann der Selbstbegrünung überlassen wird und einmal jährlich ab Mitte August kleintierfreundlich gemäht wird. Zudem werden verschiedene Habitatelemente (Wintersteck, Ruhe- bzw. Sonnen- und Eiablageplatz) für Reptilien angelegt. Die Anlage erfolgt unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion, d.h. im Vorfeld der Baumaßnahmen bzw. Beanspruchung der Planflächen, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Detail beschrieben.

5. CEF-Maßnahme 2 Anlage von Ersatzhabitaten für die Dorngrasmücke (und Fledermäuse) im nahen Umfeld
Als Ersatz-Bruthabitat für die Dorngrasmücke und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld eine Ackerfläche in eine Brache umgewandelt (Selbstbegrünung, Flächengröße mind. 0,3 ha, Kombination mit Zauneidechsenhabitat möglich), dauerhaft erhalten, z. B. Erneuerung durch grubbern und Mahd im Zeitraum August bis März und mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt (Deckung 20-30 %).

6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
VM1 – Bauzeitenregelung-Gehölzrodungen
VM2 – Offenhaltung der Planfläche/Vergrämung von Kleintieren
VM3 – Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/Reptilien
VM4 – Kleintierfreundliche Flächenpflege
VM5 – Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
VM6 – Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Die vorgenannten Vermeidungs- und MinimierungsmaßNahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag inhaltlich beschrieben und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

7. PV-Anlagen / Dach- und Fassadenbegrünung
Der Vorhabenträger des Marktprojektes behält sich vor, die Dachfläche des Marktgebäudes mit Solarpaneelen wahlweise mit Dachbegrünung zu versehen. Fensterlose Wandflächen können mit Kletterpflanzen berankt werden.

Präambel

Aufgrund des/ der,

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Übersichtsplan

Gemeinde Möllenhagen

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
“Einzelhandel mit Tank- und Rastanlage Industriestraße”

Entwurf 03/2024 M 1 : 500

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Boddenstraße 64 - 18528 Lietzow
Tel.: 030 - 843718-401 - Fax: 030 - 843718-148
E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
Inh. Rainer Hoffmann

VERFAHREN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Möllenhagen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Gemeinde Möllenhagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Gemeinde Möllenhagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Möllenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem.§ 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Möllenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG
Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgebrachten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung am .....(Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.
D e r Bebauungsplan ist somit am.....in Kraft getreten.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister

9. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planunterlagen: .....
..... , den .....
.....
Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

9. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Möllenhagen, den ..... Siegel
.....
Der Bürgermeister