

# Satzung der Stadt Grimmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" der Stadt Grimmen

für das Plangebiet südlich der Tribseeser Straße, östlich des Jarpenbecker Dammes, nördlich des Anemonenweges und westlich an die Wohnbebauung an der Tribseeser Straße angrenzend, auf den Flurstücken 11/17, 11/16, 11/15, 10, 1/11 und 1/14 (alt: 8/2, 9/2 und 1/12), Flur 9 und Flurstück 182/4, Flur 2 der Gemarkung Grimmen

- Stand: 04.09.2008 -

# KOPIE

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen folgende Satzung erlassen:

## Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



SOI Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Teilgebiete a und b)



SOII Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ

Grundflächenzahl (z.B. 0,9)

VKfl.

maximal zulässige Verkaufsfäche (z.B. 8.000 m²)

GH

maximale Gebäuhöhe in Meter über Höhe Null (z.B. 22,00 m ü. NN)

#### 3. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO



Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche - öffentlicher Verkehrsraum



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungstraße zur Erschließung der SOI und SOII



Ein- und Ausfahrtbereich

#### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



Sichtdreieck - Entschärfung in den Kraftverkehr



Sichtdreieck - Entschärfung in den Fuß- und Radverkehr

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung



Elektrikab, hier: Standard Trafo-Station



Regenwasser, hier: Regenwasserablaufgraben entsprechende Querschnitt A A bzw. B B, vermaßt

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB



zu erhaltender Baum



zu erhaltender Strauch



unzupfanzugender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Strauch

#### 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Sondergebietes I und II mit unterschiedlichen Maßnahmen der baulichen Nutzung sowie mit unterschiedlichen Nutzungskategorien



Abgrenzung der Teilgebiete a (ohne Zulässigkeit der Errichtung einer Billardhalle/Spieltisch) und b (mit Zulässigkeit der Errichtung einer Billardhalle/Spieltisch) innerhalb des SOI

## II. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Ordnungsnummern



Flurstücknummer



Flurstücksgrenze



Flurnummer



Flurgrenze



Gem. Grimmen

Gemarkungsname

## Teil B-Text

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen bezieht sich ausschließlich auf die Punkte 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen.

### 1.2

BPlan 1.7 (rechtskräftig) ALT	1.Änderung zum B-Plan Nr.1.7 NEU
<p>Im SO II- Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO zulässig:</p> <p>1.-Baumarkt und Gartencenter -Fachgeschäfte, Fachmärkte soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs.1.3. des Bebauungsplanes entgegenstehen. 2.-Schank- und Speisewirtschaften, wenn diese räumlich/funktional den</p> <p>Innenstadtrelevante bau- und gartenmarktypische Randsortimente ( wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Elektrowaren, Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe, Garten- und Baufachbücher) sind auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 7 % der für den Bau- und Gartenmarkt im SO II tatsächlich genutzten Verkaufsfläche zulässig. Diese für die Randsortimente als zulässig definierte Verkaufsfläche ist als maximale Verkaufsfläche im SO II-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten 8.000 qm zu realisieren.</p>	<p>Im SOII – Gebiet sind gemäß § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt               <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Nahrungs- und Genussmittel (incl. Lebensmittelhandwerk/Getränke) auf einer maximalen Verkaufsraumflächen von 1.300 qm</li> <li>1.2 Drogeriefachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 500 qm</li> <li>1.3 Ausstattungsfachmarkt (wie z.B.Möbel/Betten/Teppiche) auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 800 qm, auch Heimtextilien</li> <li>1.4 Sonderpostenmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 300 qm</li> <li>1.5 Gartenmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 500 qm</li> <li>1.6 ein Textilfachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 460 qm</li> <li>1.7 Zoofachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 qm</li> <li>1.8 ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 100 qm</li> </ol> <p>Innenstadtrelevante Randsortimente ( wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Elektrowaren, Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe, Garten- und Baufachbücher) sind auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 10 % der im SO II unter Pkt. 1.3 und 1.5 tatsächlich genutzten Verkaufsfläche zulässig. Diese für die Randsortimente als zulässig definierte Verkaufsfläche ist innerhalb der als maximale Verkaufsfläche im SO II-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten 4.000 qm zu realisieren.</p> </li> <li>2. Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>3. Dienstleistungsbetriebe</li> <li>4. Tankstellen</li> </ol>

### 1.3

BPlan Nr.1.7	1.Änderung zum B-Plan Nr.1.7
<p>Nicht zulässig im SO I (außer Nr.1) und im SO II sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentrentypischen Hauptsortimenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>2. Parfümerien</li> <li>3. Textilien (außer Discounttextilien im SO I)</li> <li>4. Schuhe, Lederwaren</li> <li>5. Uhren, Schmuck</li> <li>6. Foto, Optik, HiFi</li> <li>7. Spielwaren, Sportartikel</li> <li>8. Schreibwaren, Bücher, Büroartikel</li> <li>9. Kunstgewerbe</li> <li>10.Haushaltswaren, Glas, Porzellan</li> </ol>	<p>Nicht zulässig im SO II sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentrentypischen Hauptsortimenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Parfümerien</li> <li>2.Textilien</li> <li>3.Schuhe, Lederwaren</li> <li>4.Uhren, Schmuck</li> <li>5.Foto, Optik, HiFi</li> <li>6.Spielwaren, Sportartikel</li> <li>7.Schreibwaren, Bücher, Büroartikel</li> <li>8.Kunstgewerbe</li> <li>9.Haushaltswaren, Glas, Porzellan</li> </ol>

# Begründung

## Lage im Raum



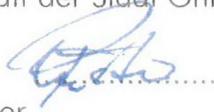
Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung wurde am 5.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 17.07.2007 erfolgt.

Grimmen, 24.9.2008



-Siegel-

  
.....  
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 1.08.2007 statt. Der Termin ist im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 17.07.2007 bekannt gemacht worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Grimmen, 24.9.2008



-Siegel-

  
.....  
Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Scoping-Termines am 3.07.2008 statt. Mit Schreiben vom 26.06.2008 sind ausgewählte Behörden dazu eingeladen worden.

Grimmen, 24.9.2008



-Siegel-

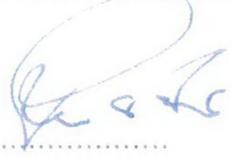
  
.....  
Bürgermeister

4. Das für Raumordnung und Landesplanung zuständige Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M/V ist mit Schreiben vom 8.07.2008 beteiligt worden.

Grimmen, 24.9.2008



-Siegel-

  
.....  
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat am 17.07.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Einzelhandelsgutachten der Stadt Grimmen gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 29.07.2008 erfolgt.

Grimmen, 24.9.2008



-Siegel-

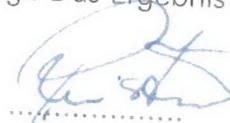
  
.....  
Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und das Einzelhandelskonzept der Stadt Grimmen hat in der Zeit vom 6.08.2008 bis 5.09.2008 während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag, Mittwoch und Donnerstag 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Dienstag 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.07.2008 im Amtsblatt der Stadt Grimmen ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gegeneinander und untereinander abgewogen und gebilligt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Grimmen, 24.9.2008



  
.....  
Bürgermeister

8. Die 1. Änderung zum B-Plan mit Begründung und Umweltbericht und das Einzelhandelskonzept der Stadt Grimmen wurde am 18.09.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Grimmen, 24.9.2008



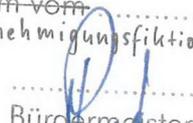
  
.....  
Bürgermeister

9. Die Satzung zur 1. Änderung des B-Planes der Stadt Grimmen wird hiermit ausgefertigt.

10. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ wurde mit Datum vom ..... erteilt.  
durch Genehmigungsfiktion

Grimmen, 3.03.2009

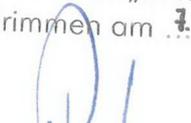


  
.....  
Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen wurde im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 7.04.2009 bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 7.4.2009 in Kraft getreten.

Grimmen, 3.03.2009



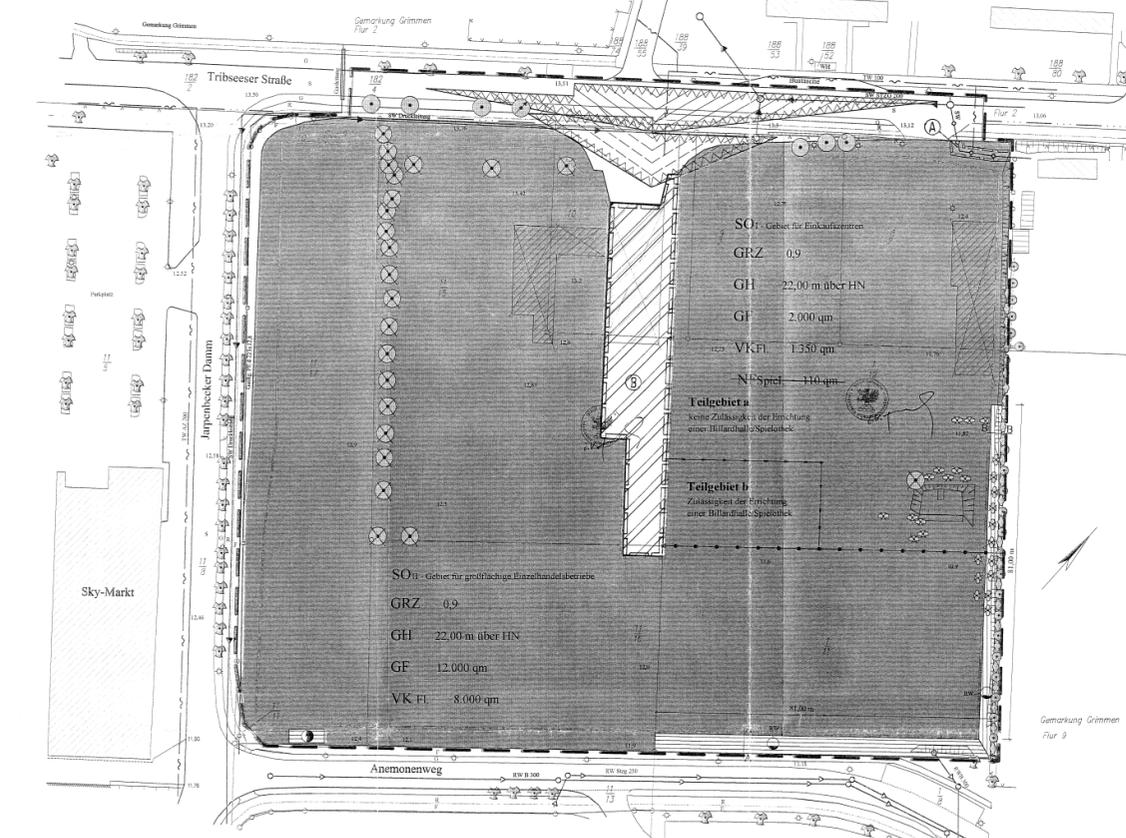
  
.....  
Bürgermeister

# Satzung der Stadt Grimmen über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße"

für das Gebiet südöstlich der Tribseeser Straße, nordöstlich der Straße "Jarpenseeker Damm" und nordwestlich der Straße "Anemonenweg" mit den Flurstücken 1/11, 1/12, 8/2, 9/2, 10, 11/15, 11/16, 11/17 der Flur 9 der Gemarkung Grimmen sowie des Flurstückes 182/4 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V, S. 78) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen vom 28.02.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" für das Gebiet südöstlich der Tribseeser Straße, nordöstlich der Straße "Jarpenseeker Damm" und nordwestlich der Straße "Anemonenweg" mit den Flurstücken 1/11, 1/12, 8/2, 9/2, 10, 11/15, 11/16, 11/17 der Flur 9 der Gemarkung Grimmen sowie mit dem Flurstück 182/4 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - SOI** Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO (Teilgebiete a und b)
  - SOM** Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNBVO
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - GRZ** Grundflächenzahl (z.B. 0,9)
  - GF** maximale zulässige Geschosfläche (z.B. 12.000 m²)
  - VKfl** maximale zulässige Verkaufsfäche (z.B. 8.000 m²)
  - NH** maximale zulässige Nutzfläche oder eine SOI-zustimmene Grundfläche entsprechend Genehmigung vom 17.05.2002
  - GH** maximale Gebäudehöhe in Meter über Höhe Null (z.B. 22,00 m ü. NN)
- Baugrenzen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNBVO
  - Baugrenze**

- Verkehrflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Streifenverkehrsfläche - öffentlicher Verkehrsraum
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Einbahnstraßen zur Erschließung der SOI- und SOI-Gebiete
  - Ein- und Ausfahrtbereich
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Sichtdreieck - Einbahntrasse in den Fuß- und Radverkehr
  - Sichtdreieck - Einbahntrasse in den Fuß- und Radverkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung
  - Bekfzstl. hier: Standort Traktostation
  - Regenwasser, hier: Regenwassersammelgraben entsprechend Querschnitt A-A bzw. B-B, siehe 6.1
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und der Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
  - zu erhaltender Strauch
  - urnutzbarer Baum
  - zu erhaltender Baum
  - zu erhaltender Strauch

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungnummern**
  - 8 Flurstücknummer
  - Flur 2 Nummer
  - Flurgrenze
  - Gem. Grimmes Gemarkungsname

- Sonstige Kennzeichnungen**
  - vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die zu entfernen sind
  - vorhandene Gasleitung
  - Höhepunkt in Meter über Höhe Null (NN)
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des 3-Planes**
  - vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptausrichtung dem Vorrang dienen
  - vorhandene Lebensmittelmarkt (Sky-Markt)
  - vorhandene Nebengebäude
  - vorhandene Grundstückeinfriedungen
  - angrenzende Straßenbreite mit Fußweg (F), Radweg (R), Verkehrsinsel (V), und Parkspur (P); Bodenverhältnisse (BV)
  - vorhandener Baumbestand, ohne Erhaltungsschutz
  - vorhandene Trinkwasserleitung
  - vorhandene Schmutzwasserleitung mit Schacht
  - vorhandene Regenwasserleitung mit Schacht

- ### III. Rechtsgrundlagen
- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage die Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist:
    - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, der 1998 S. 137)
    - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 78)
    - die Baunutzungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I, S. 122), geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I, S. 424, 479)
    - die Flächennutzungsverordnung (FlurNuV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
    - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neufassung vom 21.07.1998 (BGBl. I, S. 2994)
    - das Gesetz zum Schutz der Flora und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647)

- ### IV. Grundlage des Planwerkes
- Grundlage des vorliegenden Planwerkes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 ist ein von der Stadt Grimmen am 17.05.2002 beschlossener Flächennutzungsplan Nr. 1.7 im Maßstab 1 : 500, der durch die Satzung vom 28.02.2002 in Kraft getreten ist. Der Flächennutzungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Teetz im Februar 2002 aktualisiert.

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
    - Im SOI - Gebiet für Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO zulässig:
      - die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm
      - die Errichtung eines Teilflächenmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm
      - die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Einkauf), wobei die Summe der Verkaufsflächen aller kleineren Einzelhandelsbetriebe sowie des Lebensmittel-Supermarktes und des Teilflächenmarktes die maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm nicht überschreiten darf.
    - Schank- und Spielwächterhöfen, auch wenn diese wieder räumlich nach Funktion den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind.
    - die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek, wobei eine maximale Nutzfläche von 110 qm gesichert entsprechend Genehmigung vom 17.05.2002
  - Im SOI - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNBVO zulässig:
    - Baumarkt und Gartencenter
    - hauswirtschaftliche Fachmärkte
    - Soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs. 1.2. des Bebauungsplanes entgegenstehen.
    - Schank- und Spielwächterhöfen, wenn diese räumlich/funktionell den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind
- Nicht zulässig im SOI (außer Nr. 1) und im SOI, sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Hauptfunktionen:
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Parfumerien
  - Textilien (außer Discounttextilien im SOI)
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik, Spiel
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Buchhandel
  - Kunstabgewerbe
  - Hauswirtschaften, Glas, Porzellan

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungnummern**
  - 8 Flurstücknummer
  - Flur 2 Nummer
  - Flurgrenze
  - Gem. Grimmes Gemarkungsname

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Im SOI - Gebiet für Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO zulässig:
    - die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm
    - die Errichtung eines Teilflächenmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm
    - die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Einkauf), wobei die Summe der Verkaufsflächen aller kleineren Einzelhandelsbetriebe sowie des Lebensmittel-Supermarktes und des Teilflächenmarktes die maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm nicht überschreiten darf.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, auch wenn diese wieder räumlich nach Funktion den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind.
  - die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek, wobei eine maximale Nutzfläche von 110 qm gesichert entsprechend Genehmigung vom 17.05.2002
- Im SOI - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNBVO zulässig:
  - Baumarkt und Gartencenter
  - hauswirtschaftliche Fachmärkte
  - Soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs. 1.2. des Bebauungsplanes entgegenstehen.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, wenn diese räumlich/funktionell den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind
- Nicht zulässig im SOI (außer Nr. 1) und im SOI, sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Hauptfunktionen:
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Parfumerien
  - Textilien (außer Discounttextilien im SOI)
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik, Spiel
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Buchhandel
  - Kunstabgewerbe
  - Hauswirtschaften, Glas, Porzellan

### III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage die Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist:
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, der 1998 S. 137)
  - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 78)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I, S. 122), geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I, S. 424, 479)
  - die Flächennutzungsverordnung (FlurNuV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neufassung vom 21.07.1998 (BGBl. I, S. 2994)
  - das Gesetz zum Schutz der Flora und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647)

- ### IV. Grundlage des Planwerkes
- Grundlage des vorliegenden Planwerkes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 ist ein von der Stadt Grimmen am 17.05.2002 beschlossener Flächennutzungsplan Nr. 1.7 im Maßstab 1 : 500, der durch die Satzung vom 28.02.2002 in Kraft getreten ist. Der Flächennutzungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Teetz im Februar 2002 aktualisiert.

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Im SOI - Gebiet für Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO zulässig:
    - die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm
    - die Errichtung eines Teilflächenmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm
    - die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Einkauf), wobei die Summe der Verkaufsflächen aller kleineren Einzelhandelsbetriebe sowie des Lebensmittel-Supermarktes und des Teilflächenmarktes die maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm nicht überschreiten darf.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, auch wenn diese wieder räumlich nach Funktion den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind.
  - die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek, wobei eine maximale Nutzfläche von 110 qm gesichert entsprechend Genehmigung vom 17.05.2002
- Im SOI - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNBVO zulässig:
  - Baumarkt und Gartencenter
  - hauswirtschaftliche Fachmärkte
  - Soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs. 1.2. des Bebauungsplanes entgegenstehen.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, wenn diese räumlich/funktionell den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind
- Nicht zulässig im SOI (außer Nr. 1) und im SOI, sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Hauptfunktionen:
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Parfumerien
  - Textilien (außer Discounttextilien im SOI)
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik, Spiel
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Buchhandel
  - Kunstabgewerbe
  - Hauswirtschaften, Glas, Porzellan

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungnummern**
  - 8 Flurstücknummer
  - Flur 2 Nummer
  - Flurgrenze
  - Gem. Grimmes Gemarkungsname

- Die Stadtvertretung hat am 28.02.2002 den 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" der Stadt Grimmen mit Begründung gebilligt und zur Ausrufung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsschlusses ist durch Aktensatz im Amtsblatt der Stadt Grimmen am 07.04.2002 erfolgt.
- Der 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" der Stadt Grimmen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2002 bis zum 29.03.2002 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 18.03.2002 durch Aktensatz im Amtsblatt der Stadt Grimmen öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Hauptabteilungen am 20.07.2002 sowie anderer Träger öffentlicher Belange am 28.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans geändert worden. Dieser hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 14.01.2002 bis zum 18.02.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.
- Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der UVF-Änderungsrichtlinie der VLV-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist das gesamte Vorhaben Umweltverträglichkeitsprüfung (UVF) durchzuführen. Die UVF ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wurde ebenfalls öffentlich ausgelegt.
- Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltverträglichkeitsprüfung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 03.01.2001 im Amtsblatt der Stadt Grimmen öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Hauptabteilungen sind mit Schreiben vom 02.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der Begründung aufgefordert worden. Dabei wurde insbesondere darauf gebeten, zur Veränderung Stellung zu nehmen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Hauptabteilungen sind mit Schreiben vom 02.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde insbesondere darauf gebeten, zur Veränderung Stellung zu nehmen.
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplans am 28.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" wurde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.05.2002, Az. 111/231/412/15-21/31/1111
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 1.7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den einstweilige Verfügung zu erlassen ist, sind am 19.12.2002 durch Aktensatz im Amtsblatt der Stadt Grimmen öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsanordnung der Verteilung von Verteilern und Formverteilung von Mägen der Abordnung sowie auf die Rechtskraft (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Flächen von Erbbaubauverträgen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

### III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage die Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist:
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, der 1998 S. 137)
  - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 78)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I, S. 122), geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I, S. 424, 479)
  - die Flächennutzungsverordnung (FlurNuV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neufassung vom 21.07.1998 (BGBl. I, S. 2994)
  - das Gesetz zum Schutz der Flora und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647)

- ### IV. Grundlage des Planwerkes
- Grundlage des vorliegenden Planwerkes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 ist ein von der Stadt Grimmen am 17.05.2002 beschlossener Flächennutzungsplan Nr. 1.7 im Maßstab 1 : 500, der durch die Satzung vom 28.02.2002 in Kraft getreten ist. Der Flächennutzungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Teetz im Februar 2002 aktualisiert.

## Teil B - Text

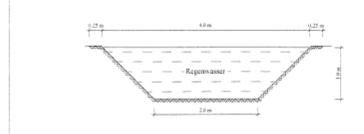
### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Im SOI - Gebiet für Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO zulässig:
    - die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm
    - die Errichtung eines Teilflächenmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm
    - die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Einkauf), wobei die Summe der Verkaufsflächen aller kleineren Einzelhandelsbetriebe sowie des Lebensmittel-Supermarktes und des Teilflächenmarktes die maximale Verkaufsfläche von 1.350 qm nicht überschreiten darf.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, auch wenn diese wieder räumlich nach Funktion den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind.
  - die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek, wobei eine maximale Nutzfläche von 110 qm gesichert entsprechend Genehmigung vom 17.05.2002
- Im SOI - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNBVO zulässig:
  - Baumarkt und Gartencenter
  - hauswirtschaftliche Fachmärkte
  - Soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs. 1.2. des Bebauungsplanes entgegenstehen.
  - Schank- und Spielwächterhöfen, wenn diese räumlich/funktionell den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet sind
- Nicht zulässig im SOI (außer Nr. 1) und im SOI, sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Hauptfunktionen:
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Parfumerien
  - Textilien (außer Discounttextilien im SOI)
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik, Spiel
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Buchhandel
  - Kunstabgewerbe
  - Hauswirtschaften, Glas, Porzellan

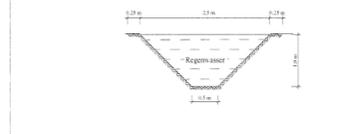
### II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Ordnungnummern**
  - 8 Flurstücknummer
  - Flur 2 Nummer
  - Flurgrenze
  - Gem. Grimmes Gemarkungsname

## Regenwassersammelgraben, Querschnitt A-A (unmaßstäblich)



## Regenwassersammelgraben, Querschnitt B-B (unmaßstäblich)



In Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise der Genehmigung der Bauplanungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" der Stadt Grimmen, Landkreis Nordvorpommern durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 17.05.2002 war es notwendig, das Planwerk zu ergänzen, zu ändern, zu ergänzen.

Sowohl Korrekturen als auch Ergänzungen wurden in roter Farbe vorgenommen. Zusätzlich wurden ergänzende Textpassagen kursiv und unterstrichen dargestellt.

## Ergänzung der Planzeichenerklärung

- ### Sonstige Planzeichen
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit (2) gekennzeichnet
  - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit (3) gekennzeichnet
- ### Ergänzung des Teil B - Text im Punkt I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Die entsprechend dargestellte Fläche, die in der Planzeichnung mit einem (2) gekennzeichnet ist, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 28.02.2002 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.02.2002 gebilligt.
  - Die entsprechend dargestellte Fläche, die in der Planzeichnung mit einem (3) gekennzeichnet ist, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 28.02.2002 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.02.2002 gebilligt.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

- Die entsprechend dargestellte Fläche, die in der Planzeichnung mit einem (2) gekennzeichnet ist, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 28.02.2002 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.02.2002 gebilligt.
- Die entsprechend dargestellte Fläche, die in der Planzeichnung mit einem (3) gekennzeichnet ist, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 28.02.2002 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.02.2002 gebilligt.

## Übersichtskarte, Maßstab 1 : 25.000



## Satzung über den BEBAUUNGSPLAN NR. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" der Stadt Grimmen

Verfahrensstand nach BauGB

§ 4 (1) § 4 (1) § 9 (2) § 9 (3) § 10

Stand Februar 2002

erstellt durch

Ingenieurbüro Teetz  
 Am Holtenauerweg 1 - 17109 Demmin - Tel: 03998 - 22241 - Fax: 03998 - 22244