

- Planzeichen ohne Normcharakter**
- 1. Bestandunterlagen  
 vorhandenes Gebäude
  - 43 Flurstücknummer
  - 3 Flurstücksgrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO**

- II. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)  
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
    - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
    - 1 Baugrenze

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO Abs. (2) Nr. 2
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel 11 Abs. 3 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dient der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortiment.

Zulässig sind:

- a) Feri-Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m²
- b) Spielplätze

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO
- 2.1 Zulässig sind, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen, Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Verkehrsergebnissen, insbesondere von Regenwasser, erforderlich sind.
- 2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO (§14 Abs. 1 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig:

- Kornbäuschen
- Parkbänken
- Zäunen
- Sichtschutz für bewegliche Aushalter
- Absperrplätze für Fahrräder
- Leuchteinrichtungen für Elektromobilität
- Spielplätze

3. Grundordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Zulässig auf Grünflächen sind Werbeanlagen, sofern sie nicht innerhalb der erforderlichen Sichtreiecke stehen.
4. Zeitlich und naturschutzrechtlich bedingt eingeschränkte Nutzungen § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BImSchG

- 4.1 Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln
- Vor Abriss, Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und Veränderung der Außenfassaden ist eine Erfassung des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Bestandserfassungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vögelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständiger Behörde für den § 44 Abs. 1 BImSchG ist aufzunehmen.

- 4.2 Bauregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vögeln
- Die Bauregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vögeln sind die Bauregeln außerhalb der Brutzeiten (Anschlusstermin 01.03. bis 30.09.) zu befolgen. Ein Beginn der Bauregeln innerhalb der Brutzeiten ist nur möglich, wenn eine Kontrolle keine Hinweise auf aktuelle Brutstellen von gebäudebrütenden Vögeln an den abzuräumenden, umzubauenen bzw. zu erweiternden Gebäuden erbracht hat. Die Belange des § 44 Abs. 1 BImSchG sind zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.
5. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a in Bearbeitungsreihe Umweltbericht

6. Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gem. § 86 LBAO M-V
- 6.1 Dachbegrenzung und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.
- 6.2 Verkehrskollan Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich- sind gepflastert mit Kunststein-Verbundpflaster auszubauen.
7. Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBAO M-V
- 7.1 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmerechtsgrundlage, von den baurechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBAO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Die Lärmschuttberechnung ist grundsätzlich getrennt. Aufgrund der Personalknappheit der Fachabteilung sind durch die Anlagenbetreiber eigenständig Konzepte zur Menschenerdung zu erstellen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverversammlung vom 17.12.2020. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist im Zssover Amtsblatt Nr.2 am 10.02.2021 erfolgt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

2. Die Planungszeitige gemäß LfPO erfolgte am 20.04.2021.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

3. Die förmliche Beauftragung der Öffentlichkeitsarbeit § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Stadtverversammlung Gützkow am 17.05.2021 durchgeführt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung benötigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von Datum ..... förmlich unterrichtet und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailumfang der Umwidmung, aufgeführt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

5. Die von der Planung benötigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Ausfertigung aufgeführt worden.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

6. Die Stadtverversammlung hat die vorgeschriebenen Anordnungen der Öffentlichkeits sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

7. Die Stadtverversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur erfinden Ausfertigung bestimmt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auslegen und waren nach vorheriger Terminabsprache während folgender Zeiten einsehbar:  
 Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr  
 Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr  
 Freitag 08:00 - 12:00 Uhr  
 Engpasszeit wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsmöglichkeiten im Internet auf der Homepage des Amtes Zssover unter dem Link „Bekanntmachung“ eingestellt.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von jedem schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Zssover Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Beschluss der Stadtverversammlung vom ..... gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverversammlung vom ..... gefasst.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

10. Der katastralmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lapidarigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regensprünge können nicht abgebildet werden.
- Außen, den Kaiser- und Vermögensamt des Landesamtes Vorpommern-Greifswald

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB öffentlich auslegen und zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailumfang der Umwidmung, aufgeführt werden, ist am ..... im Zssover Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist zur die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Vorschriften hingewiesen worden.  
 Die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (MV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.  
 Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der ..... in Kraft getreten.
- Gützkow, den Die Bürgermeisterin

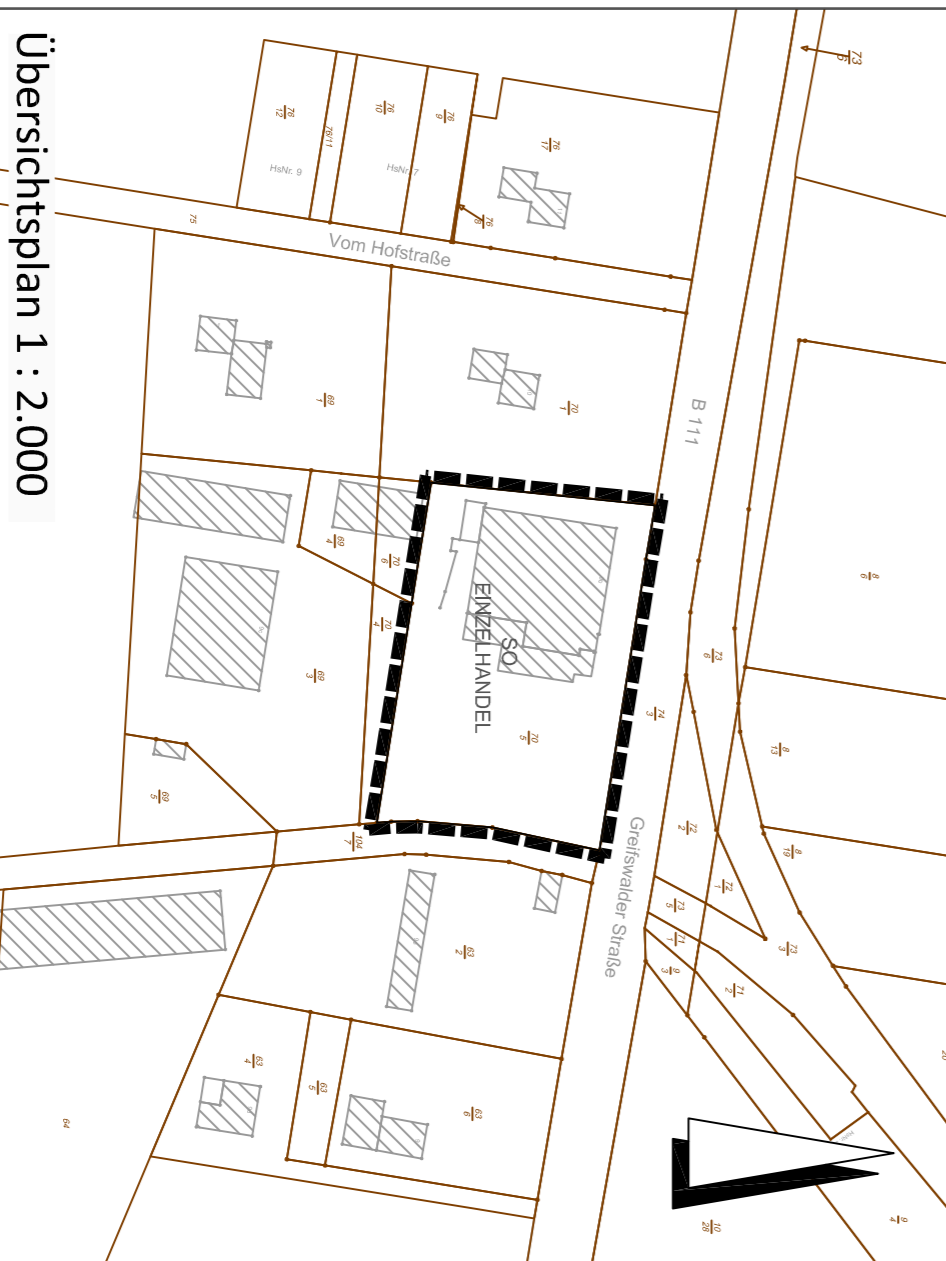
**Satzung der Stadt Gützkow**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3854), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. November 2020 (BGBl. I S. 2422) und des § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beachtung des § 5 Absatz 5 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen werden.  
 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ wird hiermit ausgestellt und zur Ausfertigung bestimmt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

**Behauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“**  
 Stadt Gützkow  
 Vorentwurf

**M 1 : 500**



Planverfasser:  
 IFO Fraileam und Umwelt GmbH  
 KNESELUERPAVILLENSTRASSE 1  
 17133 GÜTZKOW  
 L. A. IFO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Mai 2021

Beauftragung:  
  
 Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
 Industriepark Formic 1  
 93142 Marzahn-Hellersdorf