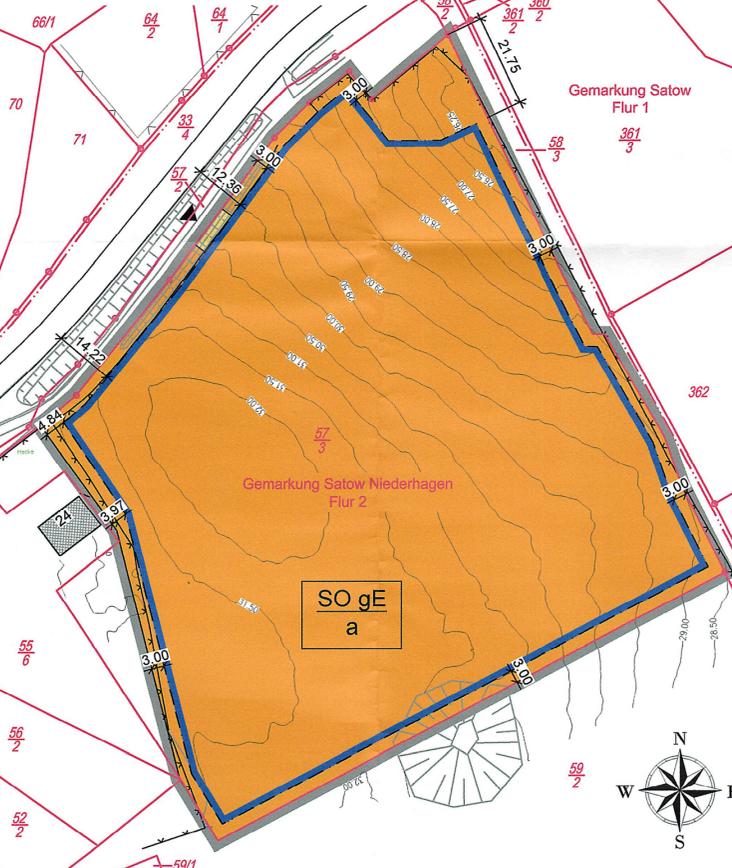


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM SATOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) in Verbindung mit der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" der Gemeinde Satow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

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

SO gE Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO
hier: großflächiger Einzelhandel

2. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

10,00 Bemaßung in Meter
29,25 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016
57/3 Kataster

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,7 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücke 57/3 in der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2.

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan Satow, Fritz-Reuter-Straße vom 06.08.2020 des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Golnik (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Lage Bezugssystem: ETRS 89 UTM; Höhen Bezugssystem: DHHN2016 (NHN)

Maßstab: 1 : 1.000



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien.

1.1.2 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.700 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,00 Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016.

1.1.5 Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO

1.2.1 Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **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)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rostock, den 13.01.2023

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" am 26.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom 21.10.2019 bis zum 02.12.2019.

3. Mit Schreiben vom 17.08.2020 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 17.08.2020 bis 16.09.2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom 30.07.2020 bis zum 17.09.2020.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Anhängen, sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.03.2022 bis 02.05.2022 während der Dienststunden im Sekretariat der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow sowie auf der Homepage der Gemeinde (www.satow.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

25. Jan. 2023
Satow, den



Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

25. Jan. 2023
Satow, den



Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2022 gebilligt.

25. Jan. 2023
Satow, den



Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

25. Jan. 2023
Satow, den



Der Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 39, sowie die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28. Feb. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 5 Abs. 5 KV-MV) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01. März 2023 in Kraft getreten.

03. März 2023
Satow, den



Der Bürgermeister

Hinweise

Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Besonderer Artenschutz: Um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 zu vermeiden, hat die Bauzeit zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeit vom 01. September bis 01. März zu erfolgen. Ausnahmen sind möglich, insofern der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet. Werden die Arbeiten innerhalb der Brutzeit für mehr als 3 Tage unterbrochen, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz wandernder Amphibien erfolgen Eingriffe der Baufeldfreimachung in einem Zeitraum zwischen September und März. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch entsprechende Leiteinrichtungen ein Einwandern von Individuen wirkungsvoll zu verhindern.

Zur Schaffung eines Ersatzhabitats für Großvogelarten als Nahrungsgäste (insbesondere für den Weißstorch) erfolgt die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese im direkten räumlichen Zusammenhang. Die Maßnahmenfläche hat einen Umfang von 17.000 m² und erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 306, 307, 308 und 309, Flur 1, Gemarkung Satow.

Wasserschutz: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Als externe Ausgleichsmaßnahme ist auf den Flurstücken 306, 307, 308 und 309 der Flur 1 in der Gemarkung Satow die Umwandlung von 17.000 m² Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese vorgesehen. Eine regelmäßige 2x jährliche Mahd ist zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Kontaminierte Bereiche: Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, Standort Rostock umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen

Kampfmittel / Munition: Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Bauvorhaben Vorankündigung: Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, Standort Rostock spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

Durchführung von Bauvorhaben, Vorankündigung, Verantwortlichkeiten, gemäß Baustellenverordnung (BaustellV)

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß § 2 (2) BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, Standort Rostock spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Übersichtskarte



DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Satow "Nahversorgungszentrum Satow"

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30610

Satzung
Oktober 2022