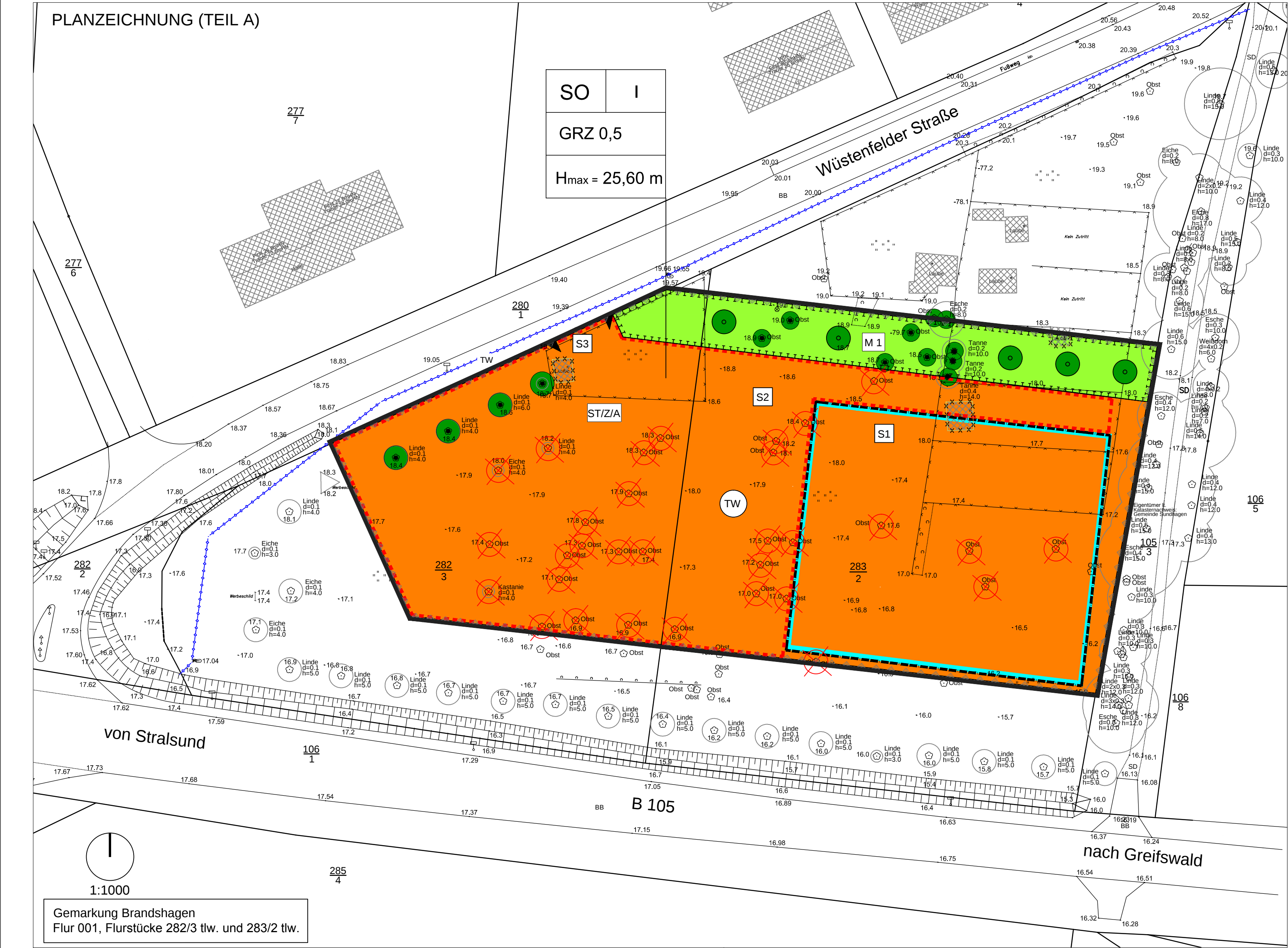


GEMEINDE SUNDHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "VERBRAUCHERMARKT BRANDSHAGEN"



PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Verbrauchermarkt Brandshagen" der Gemeinde Sundhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dirk Schönnemann (ÖBVl) - Stralsund vom 25.08.2014 verwendet, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 23.07.2014, des Landkreises Vorpommern-Rügen; FD Kataster und Vermessung (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:		
so	Einzelhandel	
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen		§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. v§§ 16, 18, 19 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
H max.	max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung	
OK FF EG	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Bezugspunkt laut textlicher Festsetzung	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a BauGB

	M1: siehe Textliche Festsetzungen	
	nicht gesetzlich geschützter Baumbestand, zukünftig fortfallend	
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
STZIA	Zweckbestimmung: Stellplätze / Zufahrten / Anlieferung	

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt zum Parkplatz	
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (siehe Textliche Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
sl...s3	Schallschutzmaßnahme laut Textlichen Festsetzungen	

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Sundhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	---	------------------

Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen. Zweckbest.: Schutzgebiet für Trinkwasser (siehe Textliche Festsetzung - Nachrichtliche Übernahme)	

Planzeichen ohne Normcharakter			
	vorhandene bauliche Anlagen		Laubbaum mit Kronend.
	Flurgrenze		Nadelbaum mit Kronend.
	Flurstücksgrenze unvermarkt		Grünland
	Flurstücksgrenze vermarkt		Hecke/ Gebüsch
	Flurstücksbezeichnung		Regeneinlauf
	Geländehöhe		Einstiegsschacht (rund)
	Trinkwasserleitung, unterird. Bestandsleitung		Gebäude (Bestand), zukünftig fortfallend

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

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

Sonstiges Sondergebiet dient der Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment an Lebensmitteln und Waren des sonstigen täglichen Bedarfs, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m²
- Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortiment vorzugsweise Backwaren oder Blumen, Presseshop (Zeitung/Zeitschriften/Lotto/Postservice und Tabakwaren), Fleischer, Schlüsseldienst und Kleintierparaturen; bei Einrichtung vorstehender Nutzungen wird deren Verkaufsfläche auf die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe angerechnet.

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

In dem Sonstigen Sondergebiet ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert zulässig.

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist NHN. (§ 18 BauNVO)
Die Oberkante Fertigfußboden (OK FF EG) darf max.19,10 m ü. NHN betragen.
Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. Für diese ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 1 m zulässig.

Festsetzungen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich des Sondergebietes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sämtliche sonstige der Anlieferung und verkäuflichen Erschließung dienenden baulichen Anlagen nur in den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

S1: Die installierte Schalleistung der im Freien befindlichen Aggregate ist wie folgt zu beschränken:

Kältesystem:	77 dB(A)
Zuluft:	60 dB(A)
Fortluft:	60 dB(A)
Verflüssiger:	70 dB(A)

S2: Die Parkplatzoberfläche (Stellplätze und Zufahrtsstreifen) ist mit einem ebenem Material wie Asphalt oder Betonstein ohne Fase und mit einem Fugenabstand von <= 3 mm herzustellen.

S3: Im Zufahrtsbereich ist eine Schrankenanlage zu installieren, welche durch die Mitarbeiter entsprechend der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes geöffnet und geschlossen werden kann.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine 5 m breite Heckenpflanzung mit Überhältern, entsprechend der unten angefügten Pflanzliste, in der Art, Qualität und Anzahl geregelt ist, vorzunehmen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Strauchpflanzung einzubinden und partiell durch 5 weitere Baumpflanzungen (Winter- oder Sommerlinde) zu ergänzen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Baum zu Baum ca. 8-10 m betragen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden. Die Pflanzung und die 3jährige Pflege sind nach DIN 18916 und 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun mit 1,60 m Höhe um die Heckenpflanzung zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach Ende der Pflegezeit zu entfernen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m². Innerhalb der insgesamt ca. 10 m breiten Maßnahmenfläche ist die nicht zur Pflanzung vorgesehene Fläche als Brachesaum zu erhalten, der frei von Bebauung, gärtnerischen oder sonstigen Nutzungen zu halten ist. Zur Kennzeichnung und Sicherung des Brachesaumes der Heckenpflanzung sind Eichenspaltpfähle im Abstand von 5 m zu setzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste - Sträucher			Anteil im %
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	3 triebig,125-150 cm	15
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	3 triebig,125-150 cm	20
Malus sylvestris	Wild-Apfel, Holz-Apfel	3 triebig,150-200 cm	10
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	3 triebig,125-150 cm	15
Rosa canina	Hunds-Rose	3 triebig,125-150 cm	15
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	3 triebig,125-150 cm	5
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3 triebig,125-150 cm	20

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das nach Anrechnung der internen Kompensationsmaßnahme M1 (Heckenpflanzung) verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 17.600 Flächenäquivalenten (FÄQ) erfolgt durch die Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen auf geeigneten Kompensationsflächen gem. § 13 (3) Nr. 2 ÖkoKtoVO M-V. Die Maßnahmen umfassen die Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf Intensivgrünland (M1), die Anlage einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland (M2) sowie die Anlage eines Erlen- und Birkenwaldes auf Ackerland (M3) auf Teilflächen der Flurstücke 27, 28, 29, 30, 33/1, 34/1 und 35 der Flur 5 der Gemarkung Hildebrandshagen. Die dingliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde. Zwischen dem Eingriffsverursacher und der Südhof GbR wird ein Vertrag geschlossen, der die Durchführung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen durch die Südhof GbR sowie die Deckung der dadurch entstehenden Kosten regelt.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Festsetzungen zum Artenschutz

VM1: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, Kurzumtriebsplantagen, gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. Die Entfernung der betreffenden Vegetation ist auf das Zeitfenster 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

VM2: Der Abriss der Bestandsgebäude (Lauben und Nebengelasse) ist nur im Zeitraum vom 30. September bis 01. März zulässig. Eine Ausnahme von vorstehenden Bauzeitenbeschränkungen ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gebäude durch einen Fachgutachter für Brutvögel und nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden möglich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung, führen können sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in diesen Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung bei der zuständigen Stelle (Untere Naturschutzbehörde), unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung, zu beantragen. Der erforderliche Ersatz für die Baumfällung richtet sich nach Baumschutzkompensationsrass.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Trinkwasserschutzone

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Brands- hagen-Devin mit der Nummerierung MV_WSG_1744_03 nach §§ 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz.

HINWEISE

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zukünftige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 24.07.2014. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom..... bis zum.....
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 29.01.2015 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.02.2015 bis zum 17.03.2015 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 29.01.2015 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

FORTSETZUNG VERFAHRENSVERMERKE

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich vom bis zum bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum Siegel ÖBVl

10. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

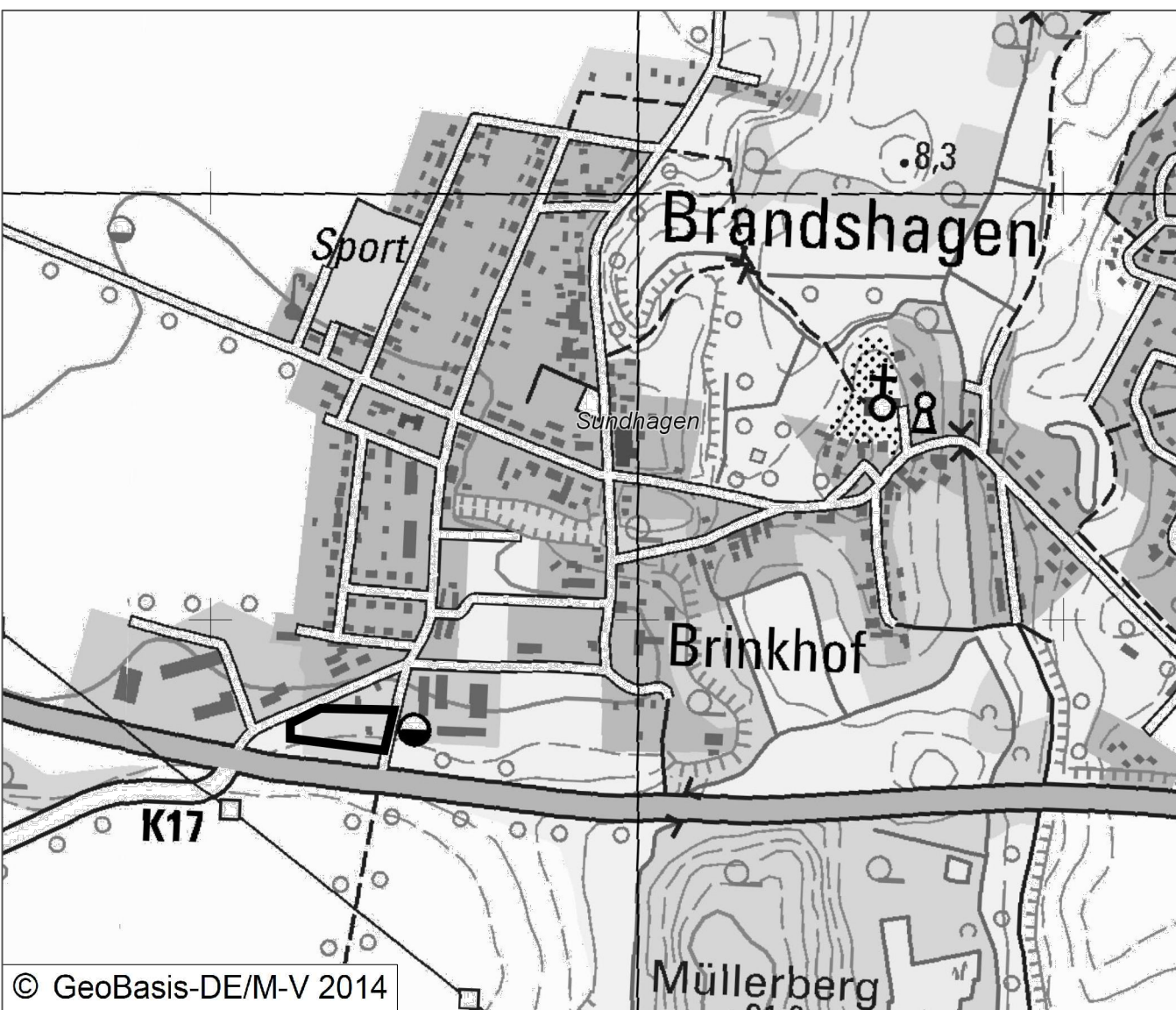
11. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom bis zum bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

GEMEINDE SUNDHAGEN



PROJEKTNAMEN Gemeinde Sundhagen Bebauungsplan Nr. 16 "Verbrauchermarkt Brandshagen"			
PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung		PLANNUMMER 1.0	
MASSSTAB 1 : 500	DATUM 20.07.2015	BEARBEITUNG Fiddecke	GEPRÜFT Wagner
AUFTRAGGEBER Gemeinde Sundhagen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Helmut Krüger über Amt Miltzow Bahnhofsallee 8a 18519 Sundhagen OT Miltzow			
PLANVERFASSER  wagner Planungsgesellschaft Stadtentwicklung · Tourismus · Projektmanagement		Doberaner Str. 7 18057 Rostock Tel.: 0381 377069-40 Fax: 0381 377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de	