

- VORENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Verbrauchermarkt Reinberg" westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sundhagen vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

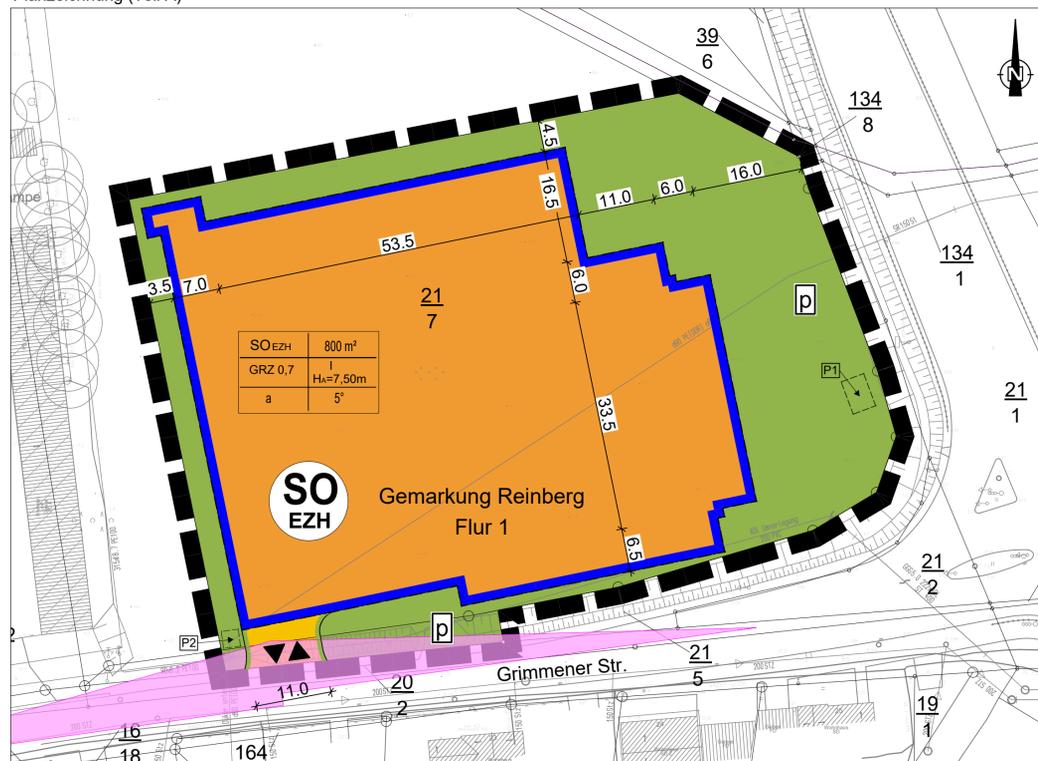
Gemeinde Sundhagen,

Der Bürgermeister

Siegel



Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet für einen Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist die Nutzung für einen Einzelhandel. Die Verkaufsfläche kann maximal 800 m² betragen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegende Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählt ebenfalls der Bereich, in den der Kunde nach der Bezahlung der Waren gelangt.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und die abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise die Waren für den Verkauf vorbereitet werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe ist unzulässig. Die Attikahöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Höhenlage des Geländes und der Oberkante der Attika.

2.2 Es ist unzulässig, die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,7 zu überschreiten.

2.3 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig.

3 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 An Straßeneinmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die Flächen für Sichtdreiecke zu bebauen, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

4 Festsetzung en zu Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Das Errichten von Nebenanlagen ist ausschließlich im festgesetzten Baufeld gestattet.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen ist unzulässig.

4.3 Nebenanlagen sind eingeschossig auszubilden.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -

Hinweis: Die Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den vermeinderungs- und Verminderungsmaßnahmen von Eingriffsfolgen für die Fauna erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Dach

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes ist zulässig.

2 Werbeanlagen

Das Anbringen von leuchtenden Einzelbuchstaben und Schriftzügen an den Fassadenseiten des Gebäudes für den Einzelhandelsbetrieb zulässig.

Im Bereich der Attika ist das Anbringen von leuchtenden Einzelbuchstaben und leuchtenden Schriftzügen des Einzelhandelsbetriebes gestattet. Es ist zulässig, dass die Einzelbuchstaben und Schriftzüge die Attika um maximal 1,00 m überschreiten können.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebes ist das Aufstellen von Werbeflyern nur an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereichen gestattet. Die Höhe der Werbeflyer ist bis maximal 7,50 m zulässig.

Die Werbung ist nur für den ansässigen Einzelhandelsbetrieb gestattet.

Allgemeine Hinweise

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verpflichtung besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Verbrauchermarkt Reinberg“ westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 13.11.2023 bis 28.11.2023 in den Bekanntmachungskästen und auf der Internetseite des Amtes Miltzow unter www.amt-miltzow.de. - Verwaltung-Bekanntmachung-Gemeinde Sundhagen

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz, mit Schreiben vom 26.09.2024 beteiligt worden.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Miltzow unter der Adresse www.amt-miltzow.de sowie auf dem zentralen Landesportal https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 während folgender

Table with 2 columns: Day (Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) and Time (8.00 Uhr bis 12.00 Uhr and 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr).

Zeiten im Ortsteil Miltzow, Bahnhofsallee 8 a in 18519 Sundhagen, DG, Galerie oder nach telefonischer Absprache zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist am durch öffentlichen Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Gemeindevertretung Sundhagen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde Sundhagen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet auf der Internetseite des Amtes Miltzow unter der Adresse www.amt-miltzow.de sowie auf dem zentralen Landesportal https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 während folgender Zeiten

Table with 2 columns: Day (Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) and Time (8.00 Uhr bis 12.00 Uhr and 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr).

im Ortsteil Miltzow, Bahnhofsallee 8 a in 18519 Sundhagen, DG, Galerie oder nach telefonischer Absprache zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-miltzow.de - Verwaltung - Planung/öffentliche Auslegung - Gemeinde Sundhagen“ ins Internet eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

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

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Sundhagen, den.....

Der Bürgermeister

Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den.....

Landkreis Vorpommern-Rügen
Kataster- und Vermessungsamt

Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 24 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Sundhagen, den.....

Der Bürgermeister

Siegel

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentlichen Aushang am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und der Bebauungsplan Nr. 24 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Miltzow - unter der Adresse www.amt-miltzow.de und in dem zentralen Landesportal unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am öffentlichen durch Aushang bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Sundhagen, den.....

Der Bürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 394).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136).

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149).

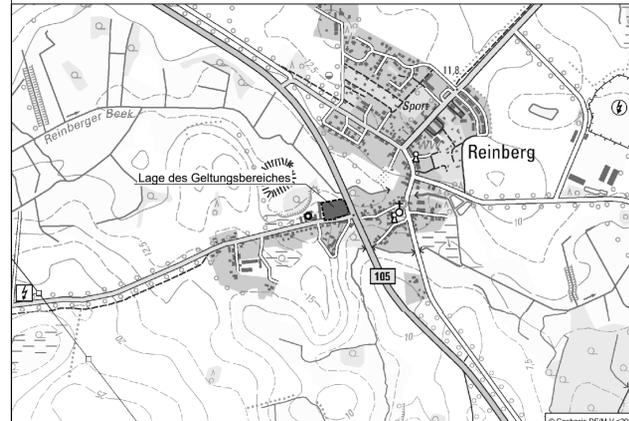
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gemeinde Sundhagen

- VORENTWURF -
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Verbrauchermarkt Reinberg" westlich der B 105, nördlich der L 30, der Gemeinde Sundhagen

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand März 2024)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Rebel-Str. 29 17389 Arkhau
www.ingenieurbuero-neuhaus.de ankaem@inp.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2024-052

Maßstab: 1 : 500

Datum: Juni 2025

H/B = 594 / 890 (0.53m²)

Allplan 2024