

- Vorentwurf -

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohnen am Sund" OT Stahlbrode der Gemeinde Sundhagen

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstehung der Gemeinde Sundhagen vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohnen am Sund“ der Gemeinde Sundhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Sundhagen,

Der Bürgermeister Siegel

Maßstab 1:500
0 10 20 30m

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Hafen + Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

privat

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Nebenanlagen
Zweckbestimmung: St - Stellplatz

7. Hinweise

z. B. 93/48 Flurstücknummer

Flurstücksgrenzen

z. B. 5,9 OK Gelände

8. Erläuterung Nutzungsschablone

SO H+FW I

GRZ max FH

SO H+FW = Sondergebiet Hafen + Ferienwohnungen

I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ = max. Grundflächenzahl

max FH = maximale Firsthöhe in m bezogen auf OK Verkehrsfläche

TEXT (TEIL B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet Hafen und Ferienwohnen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.2 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen und Ferienwohnen dient einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nutzung eines Teils der Gebäude als Lagerfläche und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.2 Firsthöhe von Gebäuden

Die festgesetzte Firsthöhe (F_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

3.2 Stellplätze können auch außerhalb des ausgewiesenen Baufeldes in der dafür festgelegten Fläche errichtet werden.

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

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

5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffenfolgen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Eingriffenfolgen 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

Weiche Bedachungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist zulässig.

2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Punkt 1 getroffenen Vorschriften zuwidert handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

Bei Baurbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdaarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen, 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, GVObI. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010, GVObI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht 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 Werktagen 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. 29 „Wohnen am Sund“ der Gemeinde Sundhagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstehung vom 08.05.2025, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 22.05.2025 bis 06.06.2025 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 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/Bauleitplaene.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 während folgender

Montag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.00 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 unterricht und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Gemeindevorstehung Sundhagen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Sundhagen, den

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, 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 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-miltzow.de - Verwaltung-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.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 während folgender Zeiten

Montag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.00 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 und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-miltzow.de - Verwaltung-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 aufge