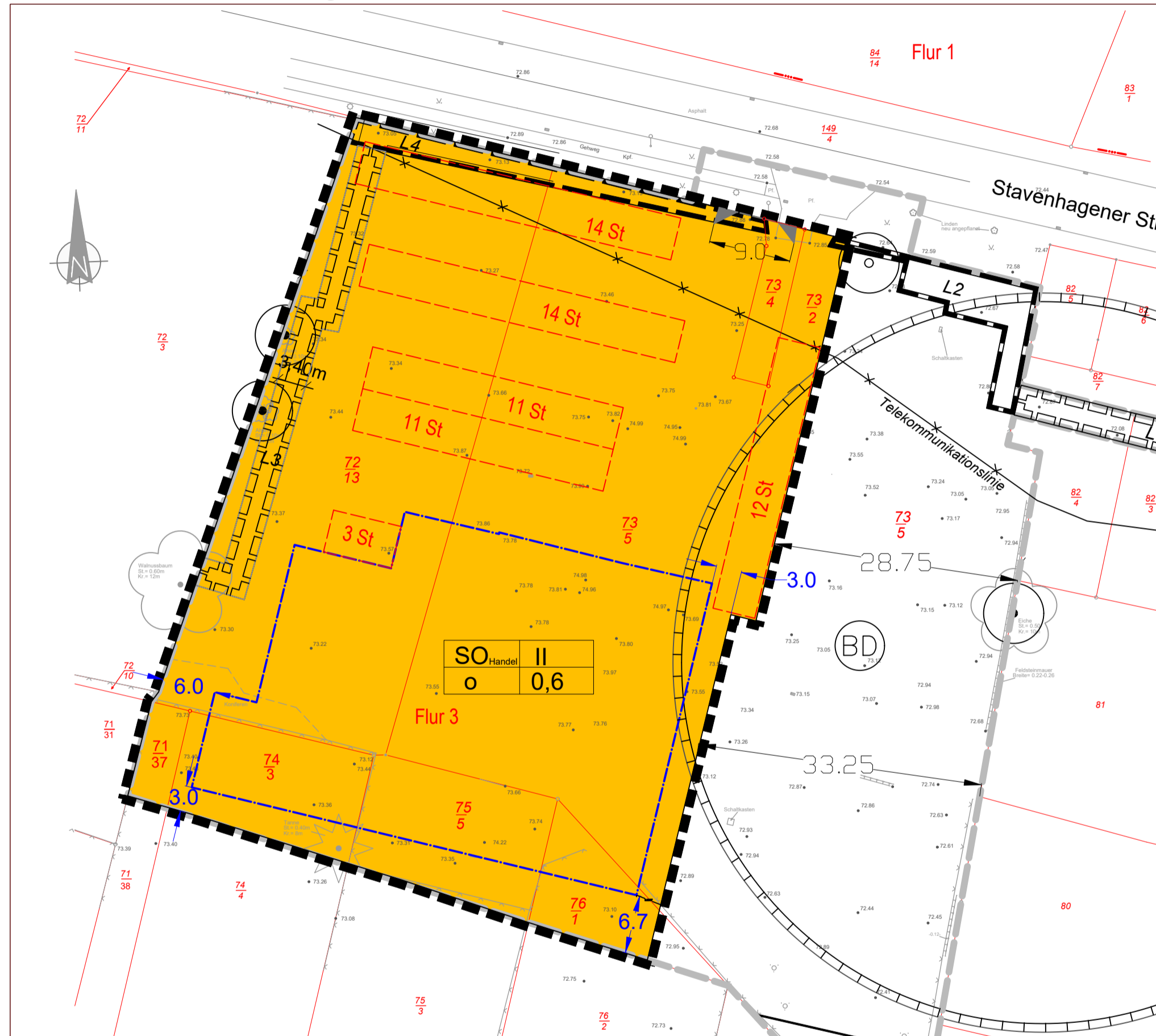


Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei“ der Gemeinde Rosenow

für das Plangebiet der "Alten Molkerei", zwischen Stavenhagener Straße (Bundesstraße 104), Tarnower Straße und Blumenstraße, das Gebiet der Flurstücke 71/37, 72/13, 73/2 (teilweise), 73/4, 73/5 (teilweise), 74/3, 75/5 und 76/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Rosenow betreffend

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rosenow vom . . . für das Plangebiet der "Alten Molkerei", zwischen Stavenhagener Straße (Bundesstraße 104), Tarnower Straße und Blumenstraße, das Gebiet der Flurstücke 71/37, 72/13, 73/2 (teilweise), 73/4, 73/5 (teilweise), 74/3, 75/5 und 76/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Rosenow betreffend, folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

SO_{Handel} II Sonstiges Sondergebiet - Handel - gem. § 11 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl 0,6 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II max. Vollgeschossigkeit

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
□ Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
— Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrt- und Ausfahrtbereich

5. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

LS Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L2 - Elektroleitungen
L3 - Fernwärmeleitung
L4 - Fernwärme- und Elektroleitung

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

BD Bodendenkmal

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

Rosenow Gemarkungsname
Flur 3 Flurbezeichnung
73/5 Flurstücksbezeichnung

— abgemerkter Grenzpunkt

— nicht abgemerkter Grenzpunkt

2. Sonstige Darstellungen

□ Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei"
— Telekommunikationslinie (wird zurück gebaut)
— Zaun (im Bestand)

IV. Hinweis

Plangrundlage ist eine Vermessung des Vermessungsbüros Thorsten Sy, Zirzow; ergänzt um das digitale Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Stand: 03/2024).

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

- Sonstiges Sondergebiet - Handel -

1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Baugebiet dem Einzelhandel.

1.2. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 qm
- Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen,
- eine Sammelwerbeanlage,
- sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

1.2. Wenn ansonsten während der Erdarbeiten Funde (Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, 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 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; bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Altlasten

2.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

2.2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

3. Entwässerungsanlagen

3.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Entwässerungsanlagen bekannt.

3.2. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Reuterstädter Amtsblatt" am . . . erfolgt. Dabei ist bekannt gemacht worden, dass das Rechtssetzungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am . . . den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Bürgerbeteiligung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . . . beteiligt worden.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ist in der Zeit vom . . . bis einschließlich zum . . . durch Bekanntmachung auf der Homepage sowie durch Veröffentlichung auf dem Landes-Server erfolgt.

Ergänzend haben der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes und der Begründung während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Verwaltung öffentlich ausgelegt:

Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . . im Reuterstädter Amtsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.

Rosenow, . . . - Siegel - Bürgermeister

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

Rosenow, . . . - Siegel - Bürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . gebilligt.

Rosenow, . . . - Siegel - Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am . . . wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeitig gültigen katasterlichen Vorschriften.

Demmin, . . . - Siegel - ObV

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rosenow, . . . - Siegel - Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 durch die Gemeindevertretung Rosenow, die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am . . . durch Abdruck im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin mit Ablauf des . . . in Kraft getreten.

Rosenow, . . . - Siegel - Bürgermeister

Übersichtskarte (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



Plangeber	Gemeinde Rosenow, Der Bürgermeister c/o Amt Stavenhagen, Schloss 1, 17153 Stavenhagen	
Plan	Satzung der Gemeinde Rosenow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei“	
Datum	Mai 2024	Verfahrensstand Entwurf
Plangrundlage	Vermessung des Vermessungsbüros Thorsten Sy, Stand: 2016 unter Aktualisierung Kataster und Bestand Gebäude)	
Auftragnehmer	ProjektPlan Energie & Umwelt GmbH	
Auftragsnummer	02 - 2024	Bearbeiter JA
gezeichnet	JA	Maßstab 1 : 1.000