



**Gemeindliches Einvernehmen als
Nachbargemeinde
Satzung der Gemeinde Satow über den
Bebauungsplan Nr.39 "Nahversorgungszentrum
Satow" - Anforderung einer Stellungnahme
gemäß §4 Absatz 1 Bau GB, Mitteilung des
Umfangs und Detaillierungsgrades der
Umweltprüfung**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 25.08.2020
<i>Bearbeitung:</i> Marco Thiele	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	-------------------------------------	--------------

Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in öffentlicher Sitzung am 26.09. 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“ beschlossen. Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gemeindehauptortes Satow. Das Plaungsgebiet befindet sich an der Landesstraße 10 im östlichen Bereich des Ortes und ist derzeit unbebaut.

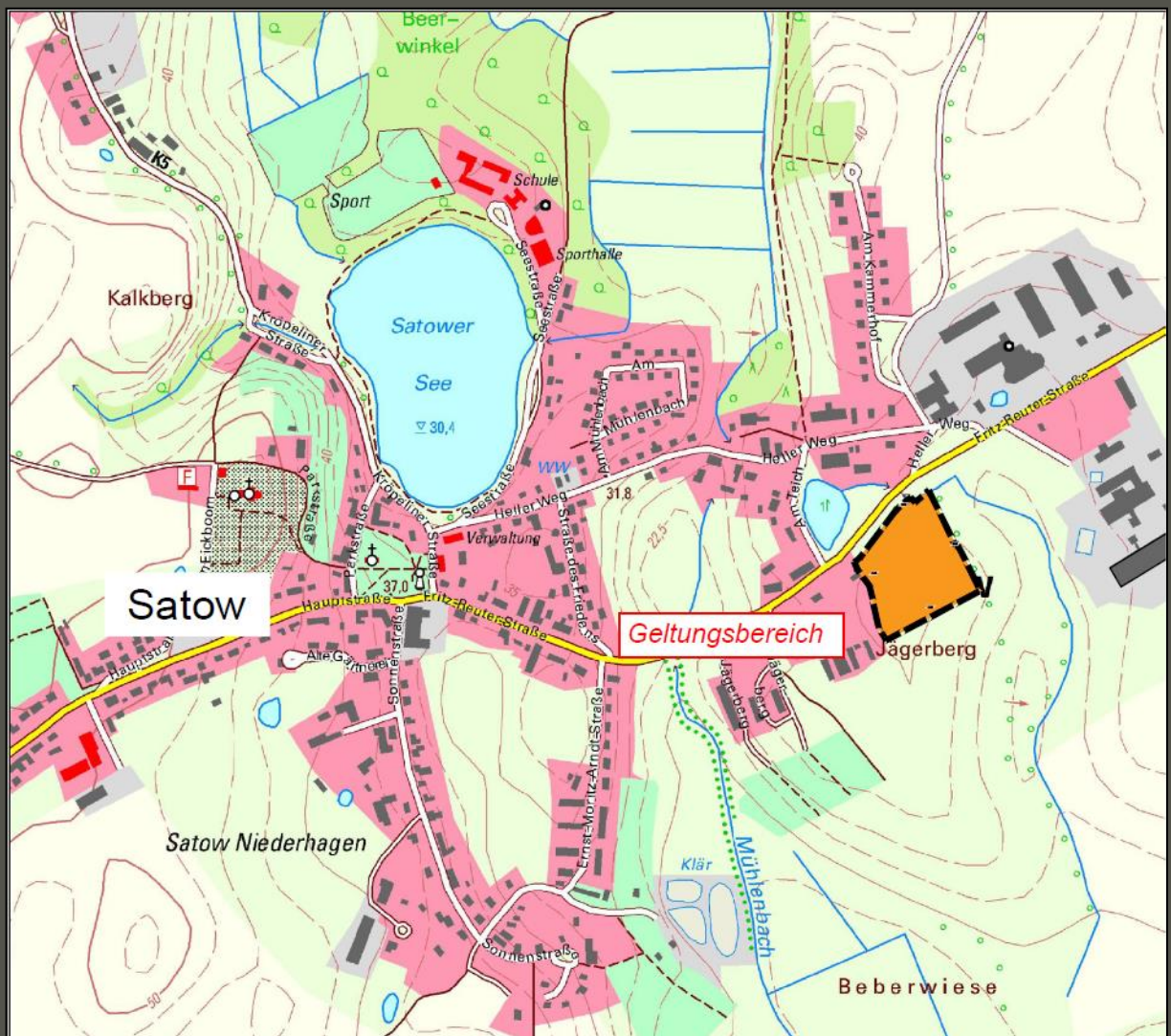
Finanzielle Auswirkungen**Anlage/n**

1	39_Begründung
2	39_Bekanntmachung

3	39_Vorentwurf
---	---------------

Gemeinde Satow

Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“



Begründung

Mai 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	13
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	15
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	16
9.	DENKMALSCHUTZ	17
9.1	Baudenkmale	17
9.2	Bodendenkmale	17
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	17
11.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gemeindehauptortes Satow. Beide Unternehmen haben deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist. Die ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetreiber übernehmen maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für das ländliche Einzugsgebiet außerhalb des Gemeindehauptortes.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprechend, ist Satow als Hauptgemeindeort die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Satow als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Für eine langfristige Bindung der in Satow ansässigen Einzelhandelsunternehmen soll im Sinne der Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" aufgestellt werden.

Die geplante Verkaufsflächenzahl von etwa 4.800 m² lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" soll für das Grundzentrum Satow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrum Satow schaffen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Flurstücks 57/3 der Flur 2 in der Gemarkung Satow Niederhagen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Satow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Das RREP MMR beinhaltet jedoch keine Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten, die über die Zielvorgaben des LEP 2016 hinausgehen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

*Satow ist gemäß des RREP MMR als **Grundzentrum** ausgewiesen.*

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z).

Innerhalb des Gutachtens kann belegt werden, dass das Planvorhaben nach Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Satow entspricht. Die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird nicht beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Satow bleibt perspektivisch erhalten und kann insbesondere durch verschiedene Nachnutzungen der REWE-Immobilie gesichert werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

Die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortszentrums ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da innerhalb dieses Bereichs keine angemessenen Potenzialflächen zur Verfügung stehen und demnach keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 3 des LEP M-V 2016 und dient nachweislich der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung.

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z).

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Satow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow eingeleitet.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Bei dem Planungsraum handelt es sich derzeit um Intensivgrünland. Der Nördlich verläuft die Landesstraße L 10 (Fritz-Reuter-Straße) und parallel ein straßenbegleitender Radweg.

Der Planungsraum wird ausgehend von dieser Straße erschlossen. Die westliche Grenze bildet die bewohnte Ortslage Satow. Östlich des Planungsraums befindet sich ein Gehölzstreifen.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum in Richtung Süden;
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, August 2019

Innerhalb des Planungsraumes sind keine hochwertigen Biotopstrukturen oder Lebensräume mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden.

Nationale oder europäische Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Vorliegend können die Planungsziele auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes umgesetzt werden.

Die mit der Fritz-Reuter-Straße vorhandene periphere Erschließung bietet gute Voraussetzungen für die Zielstellung, dem geplanten Nahversorgungsbereich auch eine überregionale Versorgungsfunktion zuzuordnen.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit von drei Seiten durch vorhandene Siedlungsstrukturen eingefasst ist.

Der Lückenschluss zwischen der Ortslage und den gewerblichen Nutzungen rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Aufgrund der Vorbelastungen im Osten des Planungsraumes werden sich die geplanten großflächigen Einzelhandelsansiedlungen gut in das durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Zweckbauten und Hallenkörper geprägte Umfeld einpassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmittel- und Textildiscounters in den Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an den derzeitigen Standorten nicht möglich.

Die Verkaufsflächenzahl von etwa 4.800 m² lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandvorgaben der Landesbauordnung.

Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein, um den Ansprüchen an ein Nahversorgungszentrum entsprechen zu können.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf acht Meter über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zu-lässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien.*
- 2. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.700 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.*
- 3. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 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 Höhenbezugssystem DHHN 2016.*
- 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.*

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Vorliegend sind keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.*

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende, hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.

2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Fritz-Reuter-Straße geplant.

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortes Satow gelten keine Anbauverbote im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes. Zu beachten sind jedoch die Abstandsforderungen der Landesbauordnung M-V insbesondere für Werbeanlagen und Werbe-Pylone.

Der den geplanten Nutzungen zugeordnete Kunden-Verkehr soll über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt abgewickelt werden. Der dazu erforderliche Knotenpunkt soll mit zwei Fahrspuren für die Ausfahrt auf die Landesstraße und einer Fahrspur für den ankommenden Verkehr hergestellt werden.

Gemäß des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ergibt sich laut den vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV_{24}) von 4.412 Fahrzeugen für beide Fahrtrichtungen zusammengefasst. Die relevante Verkehrsstärke des Hauptstroms ergibt sich aus dem maximalen stündlichen Verkehrsaufkommen für eine Fahrtrichtung. Als Anhaltspunkt sind dazu 10 % des DTV_{24} für eine Fahrtrichtung zu berücksichtigen.

Bei einem täglichen Verkehrsaufkommen von 2.206 Fahrzeugen je Fahrtrichtung ergibt sich eine zu berücksichtigende Verkehrsstärke des Hauptstroms von 221 Kfz/h. Gemäß *Tabelle 44 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)* werden im Bereich angebauter Hauptverkehrsstraßen für eine Verkehrsstärke des Hauptstroms unter 400 Kfz/h keine baulichen Maßnahmen am Querschnitt der Landesstraße L 10 erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die vorhandene Zufahrt verlagert, um den Zulieferverkehr der geplanten Verbrauchermärkte aufnehmen zu können. Das damit in Verbindung stehende, tägliche Lkw-Aufkommen wird mit etwa sechs Fahrzeugen zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen.

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich vorhandene Wohnnutzungen.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen muss zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es also auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekannten, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen weiteren Verfahren ist mit einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III Warnow – Rostock und Satow.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend soll das geplante Regenrückhaltebecken auch als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Kosten

Vorliegende Investitionsabsichten beinhalten die Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Satow damit nicht vorhersehbar.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1 Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	16.700 m ²
Sonstiges Sondergebiet:	16.646 m ²
Verkehrsfläche:	54 m ²
Versiegelungen im SO gE bei GRZ 0,80:	13.317 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Biotoptyp	Wertstufe (nach Anlage 3)	Biotopwert
GIM	1	1,5

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (Landesstraße) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
GIM	16.700	1,5	0,75	16.700 * 1,5 * 0,75	18.788
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					18.788

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Mittelbare Wirkungen oder Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotopen ab einer Wertstufe von 3 sind mit den vorliegenden Planungen nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Es ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für den Bau des Nahversorgungszentrums mit den benötigten Verkehrsflächen sind Versiegelungen notwendig.

Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
13.317 m ²	0,5	EFÄ = 13.317 * 0,5	6.659
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			6.659

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
18.788		0		6.659	25.447
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					25.447

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind zur Kompensation von nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Funktion und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geeignete Kompensationsflächen in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte* bereitzustellen.

Das ermittelte ökologische Wertedefizit im Umfang von 25.447 Kompensationsflächenäquivalenten soll durch eine geeignete Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Ökokontoinhaber.



Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Satow

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“
der Gemeinde Satow**

hier: **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in öffentlicher Sitzung am 26.09. 2019 für den in anliegender flurstückbezogener Übersichtskarte gekennzeichneten Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekannt gemacht.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf eine Fläche von 1,7 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 57/3 der Flur 2 in der Gemarkung Satow Niederhagen.

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermann Einsicht in der Zeit

vom 17.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020

im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow, während der Dienstzeiten öffentlich aus:

Montag, Mittwoch,
7.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag
7.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag
7.00 – 12.00 und 13.00 – 17.00 Uhr
Freitag
7.00 bis 12.00 Uhr

Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse <https://www.gemeinde-satow.de/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen.html> einsehbar.

Während des Auslegungszeitraumes können von jedermann Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“ vorgebracht werden. Diese werden in die weitere Planung einfließen.

Diese Bekanntmachung ist auch im Internet unter <https://www.gemeinde-satow.de/ortsrecht/o-effentliche-bekanntmachungen.html> einsehbar.

Satow, den 28.07.2020

Matthias Drese
Bürgermeister



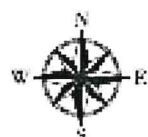
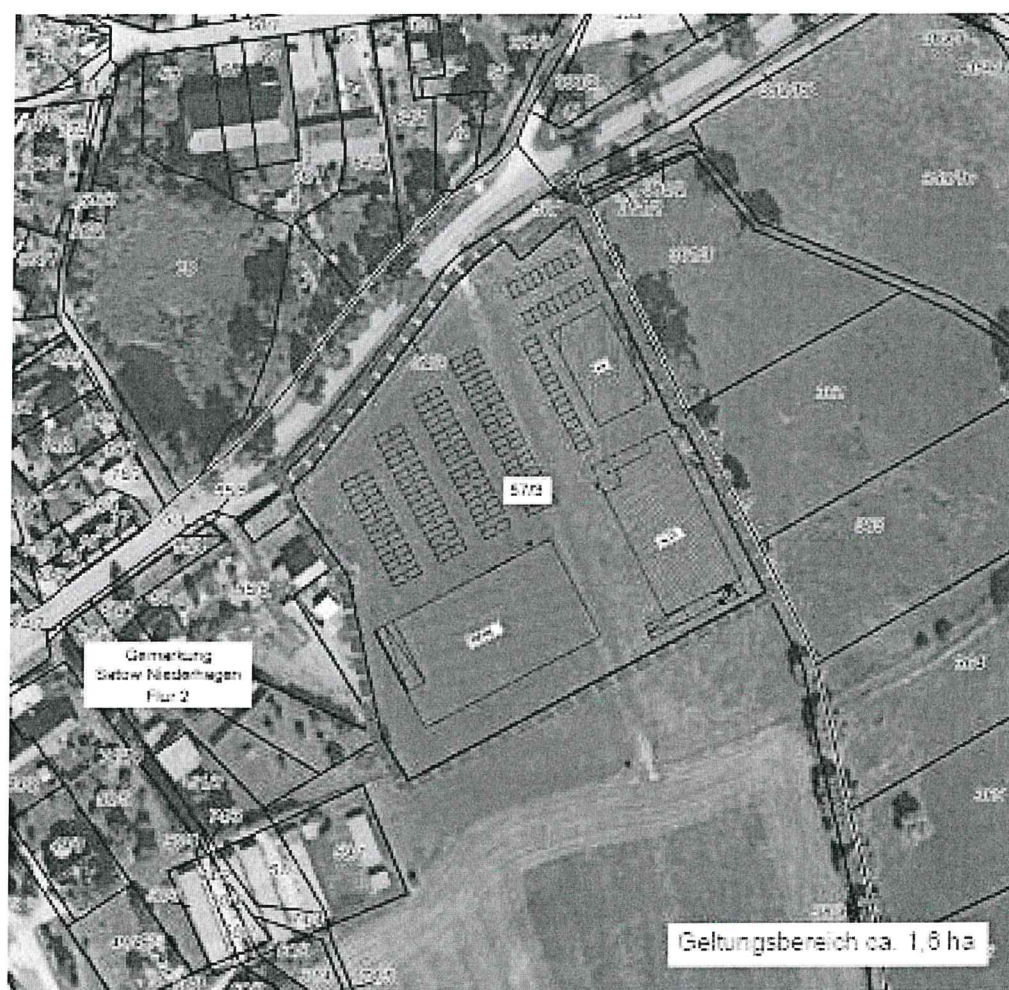
Hinweis:

Diese Bekanntmachung ist laut § 14 Nr. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Satow mit dem Ablauf des ersten Tages der Verfügbarkeit im Internet bewirkt.

Der erste Tag der Verfügbarkeit ist der 07.08.2020

Anlage

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“ der Gemeinde Satow

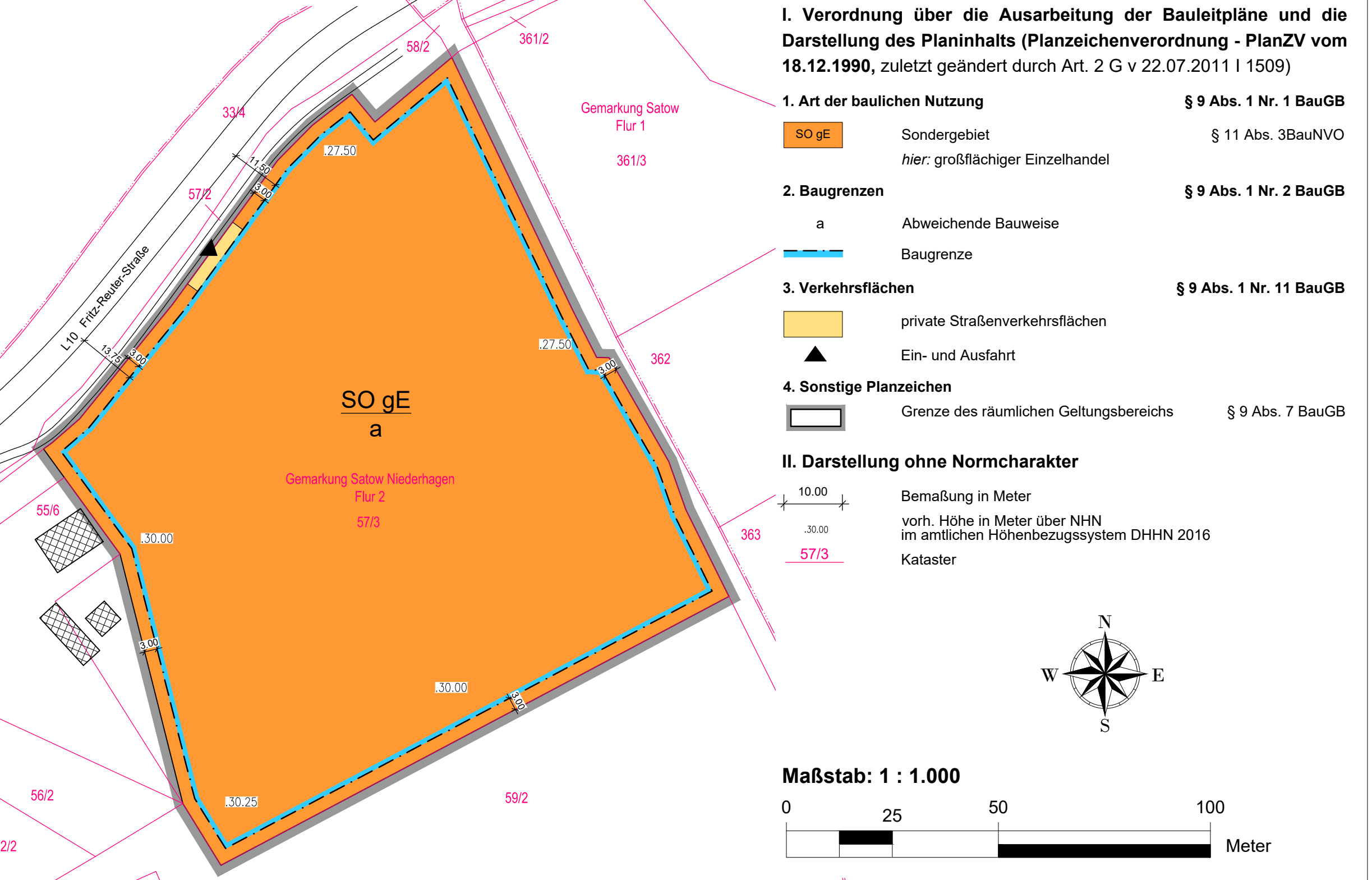


Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Satow
"Nahversorgungszentrum Satow"
- Ausgrenzung -

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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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



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. Zu-lässig 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, Büronutzungen 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 Höhenbezugssystem 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.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO

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

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.

Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkon-struktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zu-letzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Vermesser
....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom bis zum
3. Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
4. Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte durch die Gemeindevertretung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom bis zum

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

Die Gemeindevertretung hat am 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 und des Umweltberichts mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis 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 ausgelegen. 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, den Siegel
Der Bürgermeister
.....

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

Satow, den Siegel
Der Bürgermeister
.....

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

Satow, den Siegel
Der Bürgermeister
.....

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

Satow, den Siegel
Der Bürgermeister
.....

8. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 39, 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 am 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Satow, den Siegel
Der Bürgermeister
.....

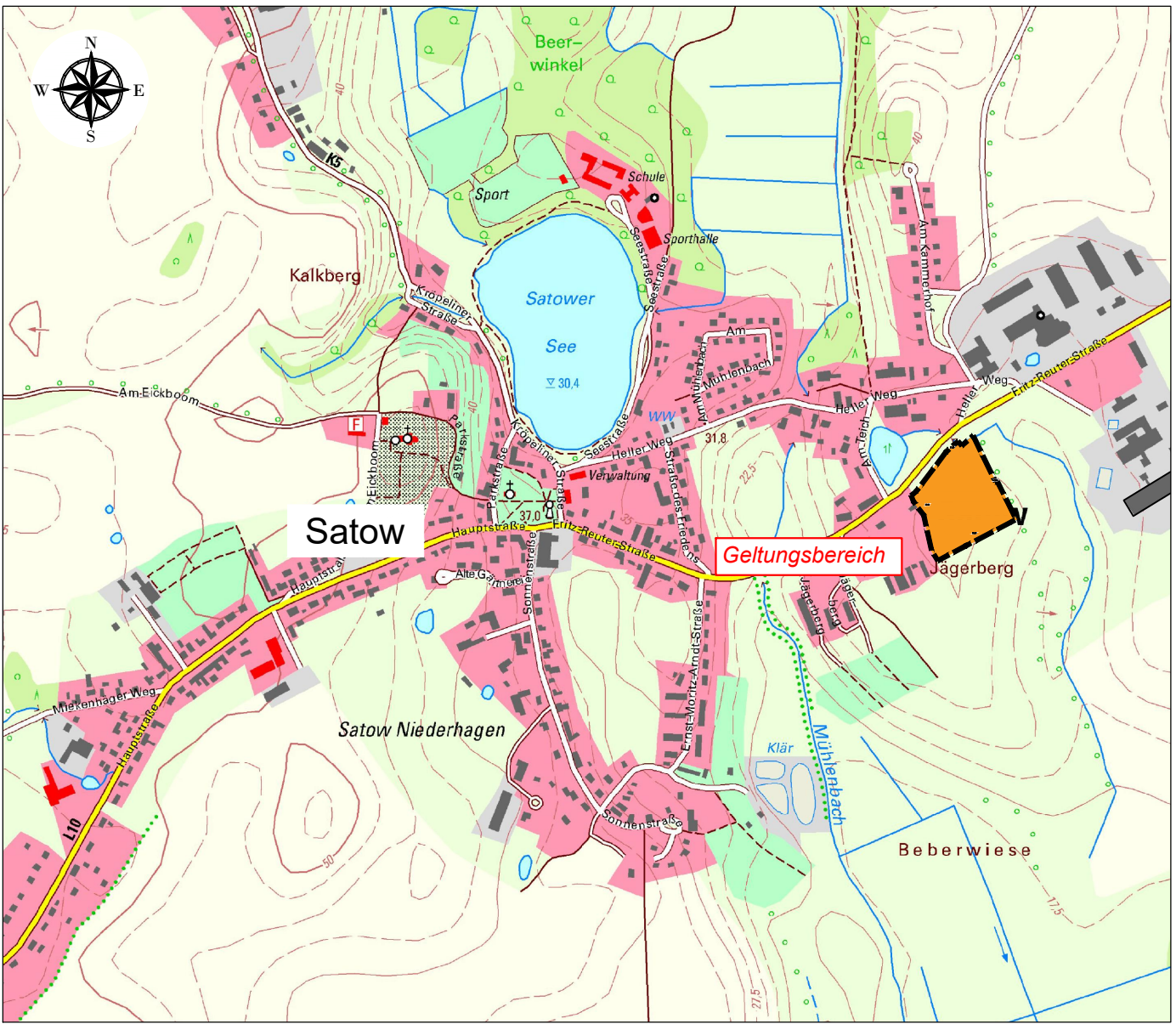
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

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
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de		Vorentwurf Mai 2020