

SATZUNG der Gemeinde Samtens

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Einzelhandel Gingster Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.06.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Einzelhandel Gingster Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

SONahversorgung

Das SO Nahversorgung dient dem Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger mit Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche,
- ergänzende Läden mit Café-Nutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 100 qm,
- Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebsbelegs Pylone mit bis zu 6 m Höhe und daran montierten Werbetafeln mit Ansichtsflächen von bis zu 10 qm je Ansichtsseite sowie als Fahnenmasten,
- die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Verkehrsflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 6.000 qm überschritten werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A1 Im SO Nahversorgung sind 3 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“, Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

A2 Im SO Nahversorgung sind 2 Einzelbäume der Art Quercus robur "Fastigiata" (Säuleiche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A3 Auf der Pflanzfläche A3 ist eine 2,0 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen. Der Reihenabstand und der Pflanzabstand innerhalb der Reihe betragen jeweils 1,0 m.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III) Hinweise

III.1) Altlasten

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

III.2) Zeitliche Einschränkung Anlieferung

Die Anlieferungen mit Lkw ohne separate Kühlaggregate im Außenbereich sind auf den Tageszeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr, die Anlieferungen von Lkw mit außenliegenden Kühlaggregaten (TK-Transporte) auf den Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr zu beschränken. Die Anlieferung durch Transporter mit einem zulässigen Gesamtgewicht < 2,8t ist im Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr zulässig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO Nahversorgung
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 hier: Nahversorgung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2000 qm Grundfläche als Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (hier: Hecke)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

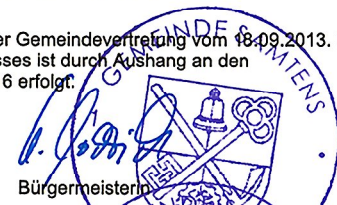
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogenen Flächen gemäß § 12(4) BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplans

Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.04.2016 bis 09.06.2016 erfolgt.

Samtens, den 10. Okt. 2017



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



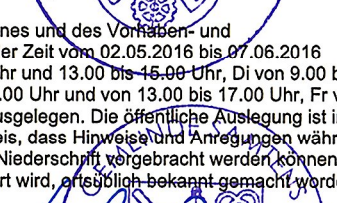
3. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Samtens, den 10. Okt. 2017



4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2016 bis 07.06.2016 während folgender Zeiten: Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr, Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 14.04.2016 bis 09.06.2016 mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



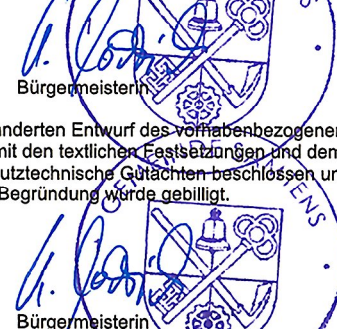
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



7. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2016 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie das Schallschutztechnische Gutachten beschlossen und zur beschränkten verkürzten Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Samtens, den 10. Okt. 2017



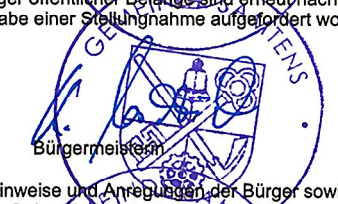
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht und das Schallschutzgutachten haben in der Zeit vom 20.02.2017 bis 10.03.2017 während folgender Zeiten: Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr, Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 03.02.2017 bis 13.03.2017 mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ortsüblich bekannt gemacht worden. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.

Samtens, den 10. Okt. 2017



9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4a(3) BauGB mit Schreiben vom 06.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Samtens, den 10. Okt. 2017



11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 14.06.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2017 gebilligt.

Samtens, den 10. Okt. 2017



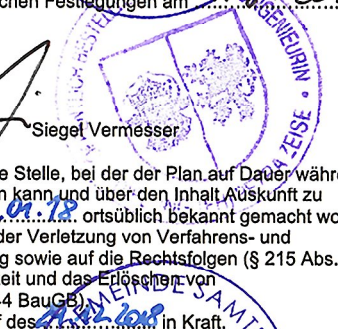
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Samtens, den 10. Okt. 2017

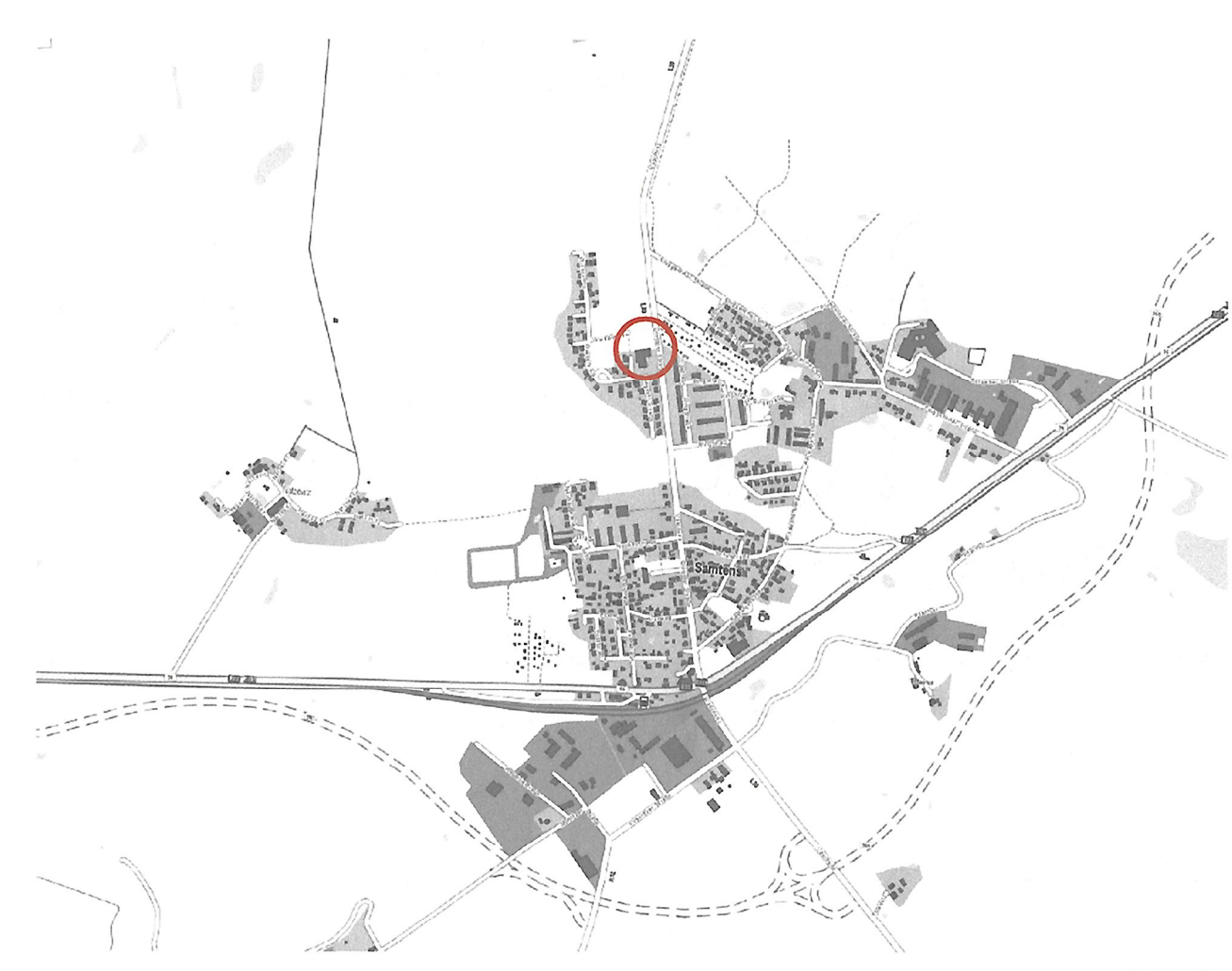


13. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen am 14.06.2017 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Samtens, den 04. Jan. 2018



14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 15.12.2017 bis 15.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2017 in Kraft.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Samtens
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Einzelhandel Gingster Straße"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung
 Satzungsfassung