

# Beschlussvorlage

2024/GVRo/190

öffentlich

Gemeinde Rosenow

## Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das "Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei" der Gemeinde Rosenow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 21.05.2024 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rosenow (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

#### **Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Rosenow für das „Sondergebiet Einzelhandel – Alte Molkerei“**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Sondergebiet Einzelhandel – Alte Molkerei“ sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:  
-
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und unter [www.stavenhagen.de](http://www.stavenhagen.de) zu veröffentlichen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf elektronischem Weg von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen. Zusätzlich ist der Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.

### Sachverhalt

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bauleitplänen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Bauleitplanentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde.

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Darstellungen und Festsetzungen, die zum Erreichen der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2024 erforderlich sind (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>).

Die Gemeindevertretung Rosenow möge die Entwürfe von Planzeichnung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 billigen und die

öffentliche Auslegung beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja		Nein x	
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)  €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten  €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)  €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)  €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

**Anlage/n**

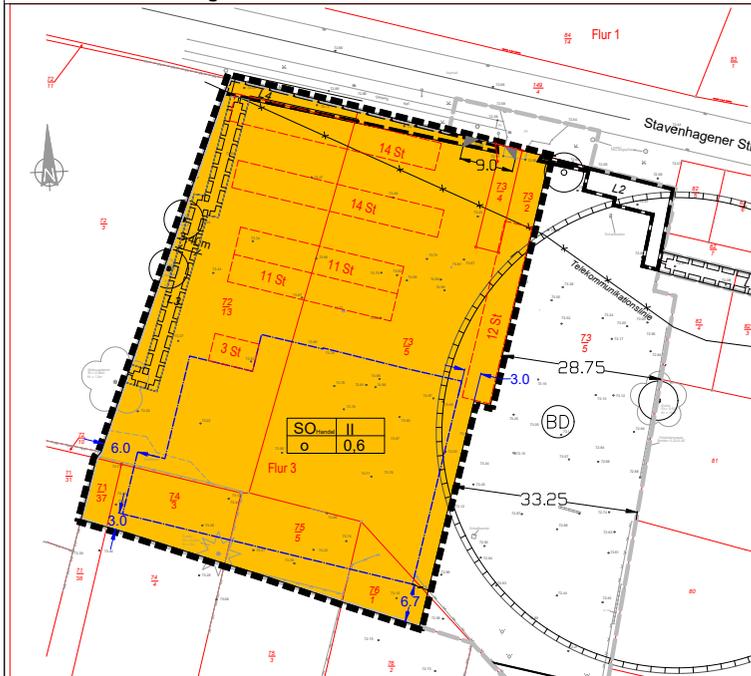
1	Entwurf des B-Planes Planzeichnung (öffentlich)
2	Entwurf des B-Planes (öffentlich)

# Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Rosenow

für das Plangebiet der "Alten Molkerei", zwischen Stavenhagener Straße (Bundesstraße 194), 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 194), 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



- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter 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, Zizow; 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. 3034), 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 (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 729), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. 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 -

**Planzeichenerklärung**  
**I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**  
**1. Art der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 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  
 Baugrenzengem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt  
**4. Verkehrsfäche**  
 gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrts- und Ausfahrtsbereich  
**5. Sonstige Planzeichen**  
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

**III. Planzeichen ohne Normcharakter**  
**1. Ordnungsnummern**  
 Rosenow Gemarkungsname  
 Flur 3 Flurbezeichnung  
 75/5 Flurstücksbezeichnung

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

**1.1.** Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Gebiet dem Einzelhandel.  
**1.2.** Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:  
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit angeschlossener Lebensmittelleistungsstelle, mit einer Verkaufsfäche von insgesamt maximal 1.000 qm  
 - Stellplätze mit den dazugehörigen Verkaufsanlagen;  
 - eine Sammelverbreiteranlage;  
 - 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 Auslastung vorgenommener 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, Sachgegenstände 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 Grundbesitzer 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 Rahmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Begehren des Urzustandes 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 Altlastverdacht 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 funktionsfähig herzustellen. Der Wasser- und Bodenevapor ist zu berücksichtigen.  
**Verfahrensvermerke**  
 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Rosenstädter 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 LPfG 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 B-Planes, 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 ausliegen:  
 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 Rosenstädter Amtsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.

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 dem derzeit gültigen katasterlichen Vorschriften.  
 Demmin, ... - Siegel - ObV
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.  
 Rosenow, ... - Siegel - Bürgermeister
10. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 sowie das Inkrafttreten der Satzung sind am ... im Rosenstädter Amtsblatt sowie auf der Homepage des Amtes bekannt gemacht worden.  
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
 Rosenow, ... - Siegel - Bürgermeister

**Übersichtskarte** (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



Plangebiet		Gemeinde Rosenow, Der Bürgermeister c/o Amt Stavenhagen, Schloss 1, 17153 Stavenhagen	
Satzung der Gemeinde Rosenow über den vorh. B-Plan Nr. 8 „Sonstiges Sondergebiet - Handel“			
Datum	Mai 2024	Plan	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

