## Planzeichnung (Teil A)

**M. 1 : 500**

## Zeichenerklärung

**Planzeichen** **Festsetzungen** **(Rechtsgrundlage)**

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

DN max 30° — Dachneigung maximal 30 ° (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand

### Darstellung ohne Normcharakter

Flurstückgrenze mit Grenzpunkt

20/5 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Waldabstand 30 m — § 20 LWaldG M-V

# Satzung der Gemeinde Steinhagen

## Landkreis Vorpommern-Rügen

## über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 für das Sondergebiet *Einzelhandel Papenhagen*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

## Text ( Teil B )

### 1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Sonstige Sondergebiete Einzelhandel** — **§ 11 BauNVO**

1.1. In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (d.h. aus Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren, Heimtiernahrung) besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

1.2. Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfängen. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zu bereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsflächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB — § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch ein Vortreten von Gebäudeteilen und technischen Einrichtungen bis zu 1,5 m zugelassen werden.

### 4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Werbeschilder sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 b BauGB

5.1. Die als Leitungsrecht „Trinkwasserversorgung" festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von jeweils 2 Metern beidseits der Leitung zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

5.2. Die als Leitungsrecht "Verbandsgraben 25/15-1" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Küste/Barthe" zur Sicherung eines verrohrten Verbandsgewässers zu belasten. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Gewässerscheitels von einer weiteren Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Das Anlegen von Grundstückszufahrten ist zulässig.

### 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 Abs. 24 BauGB

6.1. Die Zufahrt zur Fläche des Sondergebiets ist von 23.00-5.00 Uhr mit einer Schrankanlage zu sperren.

6.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "Lärmschutzwand" ist im Bereich der Warenannahme zur Geltungsbereichsgrenze eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit folgenden Anforderungen zu errichten.

- Schalldämm-Maß: ALA,R,str. 30dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig ALa.R.str. 8 dB, nach ZTV-LSW-06

6.3 Die Rückkühler des Verbrauchermarktes sind im Bereich der Entladerampe so hinter der Lärmschutzwand anzubringen, dass die Geräuschemissionen zu den nördlich gelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden.

6.4 Für Verflüssiger an der nördlichen Gebäudeecke ist eine Überschreitung der Schallleistungspegel in Höhe von $L_{WA}$ = 70 dB(A) unzulässig.

6.5 Während der Öffnungszeiten im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 21:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist nur die Verwendung von Kunstoffkörben oder lärmarmen Einkaufswägen zulässig.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 5 Laubbäume 3 x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 8. private Grünfläche — § 9 Abs. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist parkartig zu gestalten. Hierzu sind die Baumpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 7 umzusetzen. Durch eine mindestens jährliche Mahd ist ein weiterer Gehölzaufwuchs und eine Waldentstehung durch Sukzession zu verhindern.

### 9. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. — § 86 Abs 1 Nr. 4 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

9.1. Es sind mindestens 60-70 Stellplätze zu schaffen, von denen 5 behindertengerecht auszubauen sind.

9.2. Die Parkplatzflächen sind vollständig mit Betonsteinpflaster zu versiegeln. Das Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

## Hinweise

**Plangrundlage**
amtliches Liegenschaftskataster vom 17.03.2025 im Lagebezugssystem UTM 6° ETRS 33.Zone - UTM-Koordinaten, 6° Streifensystem, GRS 80-Ellipsoid, geozentrisch, 33. Zone (ETRS89; EPSG: 25833)

**externe Kompensationsmaßnahmen**
Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf dem Flurstück 49, der Flur 1 in der Gemarkung Steinhagen als Ersatz für gefällte Bäume 25 heimische Laubbäume 3x v mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Bauzeitenregelung
Eine Rodung der Gehölze und die Baufeld Beräumung sowie die Rodung von Gebüschen zur Auflichtung darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 31. Januar erfolgen, um vermeidbare Beeinträchtigungen des Brutgeschäfts bzw. der Jungenaufzucht auch zu vermeiden. Ein Beginn dieser Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.
Regelung zu Baumfällungen
Vor einer Fällung von Bäumen ist nach betroffenen Tierarten sowie deren Fortpflanzungsstätten zu suchen. Sollten Tiere oder deren Fortpflanzungsstätten gefunden werden, ist die Maßnahme sofort zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen Bäume, die als Quartier dienen können, gefällt werden. Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inkl. erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phase der Jungenaufzucht und des Winterschlafs vermeiden.

**Waldumwandlung**
Auf der Ergänzungsfläche Flurstück $\frac{316}{30}$ , Flur 3, Gemarkung Seemühl wurde eine Waldumwandlung im Umfang von 750 m² beantragt und mit Bescheid vom 31.07.2025 genehmigt.
Der Ausgleich ist verbindlich im Genehmigungsbescheid festgesetzt und umfasst 3.300 Waldpunkte aus dem anerkannten Waldkompensationspool: Nr. 152 „Kühlenhagen".

**Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet MV_WSG_1643_09 Lüssow Landkreis Vorpommern-Rügen, der Schutzzone III . Die Nutzungseinschränkungen, Inhalte und Richtlinien der Verordnung sind zu berücksichtigen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Steinhagen vom 12.12.2024 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB sowie § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Internet auf der Homepage des Amtes Niepars unter www.amt-niepars.de am ..... erfolgt.
   Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

2. Die Gemeindevertretung Steinhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPIG beteiligt worden.
   Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Niepars während Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden auf der Homepage des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt "Amtsverwaltung" und dann "Bauleitplanverfahren" sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene ins Internet eingestellt und veröffentlicht.

5. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am ..... auf der Homepage des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt "Amtsverwaltung" und dann "Bauleitplanverfahren" gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

6. Die Gemeindevertretung Steinhagen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Steinhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ....., gebilligt.

Steinhagen, den

Butkereit
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ……. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, den

Butkereit
Bürgermeister

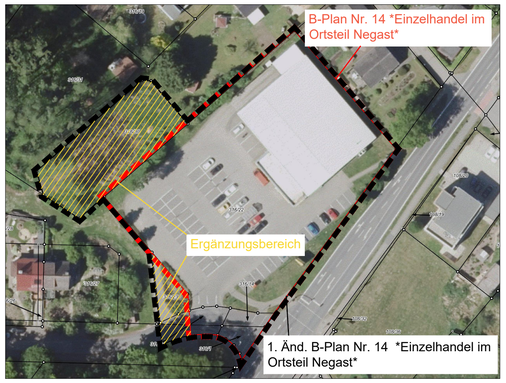
10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... auf der Homepage des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt "Amtsverwaltung" und dann "Bauleitplanverfahren" gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Steinhagen, den

Butkereit
Bürgermeister

## Übersichtskarte der Geltungsbereiche

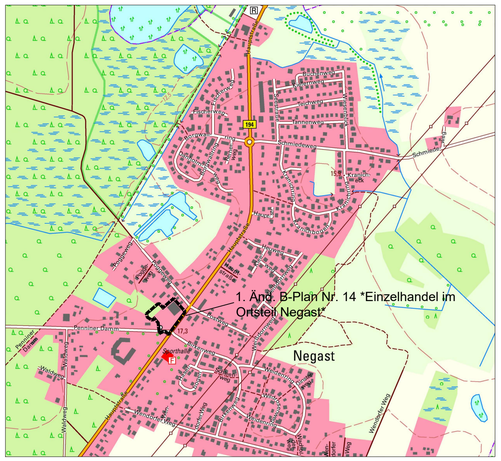
**M. 1 : 1.000**




**Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 *Einzelhandel im Ortsteil Negast* sind die Planzeichnung und in schwarzer Schrift vorgenommenen textlichen Festsetzungen auf der am 05.11.2011 bekanntgemachten Planfassung.**

## Übersichtskarte

**M. 1 : 10.000**




Waren (Müritz), den 04.08.2025


ign
**Ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich**
**Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB**
Lloydstraße 3 — +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) — info@ign-waren.de


Satzung der
Gemeinde Steinhagen
(Landkreis Vorpommern-Rügen)

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14
*Einzelhandel im Ortsteil Negast*