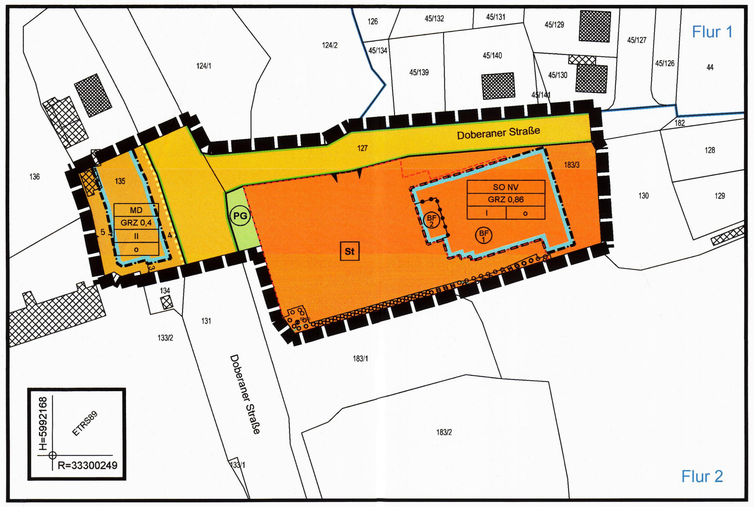
TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Abs. 1: Die Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Abs. 2: Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Nahversorgung (SO NV)

Abs. 1: Das Sondergebiet dient der Nahversorgung und Gastronomie.

Abs. 2: Im Baufeld 1 (BF1) sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen), Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften und Zeitungen anbieten.

Abs. 3: Im Baufeld 2 (BF2) sind der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² zulässig.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Für das Dorfgebiet (MD) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und für das Sondergebiet (SO NV) von 0,86 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im Dorfgebiet (MD) um bis 50 % und im Sondergebiet (SO NV) nicht überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird im Dorfgebiet (MD) mit zwei und die Firsthöhe mit 10 m über dem Bezugspunkt von 69 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO NV) mit eins und die Firsthöhe mit 7 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 4 - Bauweise

In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

§ 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Im Sondergebiet (SO NV) ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 6 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN 2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

Abs. 2: Im Sondergebiet (SO NV) sind an den Fassaden Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² zulässig.

§ 6 - Schallschutz im Dorfgebiet

Abs. 1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Dorfgebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = L_a – $K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schulen sowie Übernachtungsräume
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow zur Einsicht bereitgehalten.

Abs. 2: Bei Wohnungen mit mehr als einem Wohnraum ist mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Wohnräume mit den notwendigen Fenstern zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Abs. 3: Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei den die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

§ 7 - Anpflanzung

Im Sondergebiet (SO NV) ist eine Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm der Sortierung 3 xv, 18-20, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

2. HINWEISE

- **Altlasten**

  Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 2 Abs. 1 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V] vom 4. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

- **Bodendenkmale**

  Wenn während Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12.) die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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

- **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

  Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige_ , Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeoIDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

- **Artenschutz**

  Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist zeitnah eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchzuführen; der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.

- **Beleuchtung**

  Bei der Beleuchtung sollte beachtet werden:

  a. Es sollten keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K verwendet werden.
  b. Die Lampengehäuse sollten voll abgeschlossen sein und deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C erhitzen.
  c. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.
  d. Die Leuchtdauer, Lichtlenkung sowie die Lichtintensität sind insektenfreundlich auszulegen.
  e. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
  f. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

  Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus:

  Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

VERFAHRENSVERMERKE

- **Aufstellungsbeschluss**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hanstorf Süd - Handel und Wohnen" beschlossen (Beschlussvorlage BV/0081/2024). Der Beschluss ist am 8. August 2025 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 8. August 2025 bis zum 18. Oktober 2025 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Satow, den 22.10.2025 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0053/2025).

  Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. August 2025 bis 17. Oktober 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8. August 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 8. August 2025 bis zum 18. Oktober 2025 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 11. August 2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

  Satow, den 22.10.2025 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Abwägung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 27. November 2025 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0060/2025).

  Satow, den 01.12.2025 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

  Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis zum 30. Janaur 2026 im Internet unter www.gemeinde-satow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. Dezember 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 10. Dezember 2025 bis zum 30. Januar 2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 8. Dezember 2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

  Satow, den 05.12.2025 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Abwägung**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 25. Juni 2026 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschlussvorlage BV/0331/2026).

  Satow, den 08.07.2026 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Satzungsbeschluss**

  Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am 25. Juni 2026 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow als Satzung beschlossen (Beschlussvorlage BV/0331/2026). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 25. Juni 2026 gebilligt (Beschlussvorlage BV/0331/2026).

  Satow, den 08.07.2026 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Planunterlage**

  Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23. Januar 2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

  Rostock, den 17.09.2026 ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Kai Wanke, Unterschrift, Siegel

- **Ausfertigung**

  Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 25. Juni 2026 übereinstimmt.

  Satow, den 23.09.2026 ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

- **Bekanntmachung**

  Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.2026 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de und vom 24.09.2026 bis 09.10.2026 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

  Satow, den ..... Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
SO NV Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO), Zweckbestimmung Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
Baugrenze
Bezeichnung der Baufelder für die textliche Festsetzung § 2

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
PG Private Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Waldabstandslinie (§ 20 LWaldG)

Planunterlage

Flurstücksgrenze
233 Flurstücksnummer
Hauptanlagen
Nebenanlagen
Bezugspunkt für die Höhe in der textlichen Festsetzung § 5 Abs. 1
6 Vermaßung der Baugrenzen

Plangeber: **Gemeinde Satow** **Heller Weg 2a** **18239 Satzow**	**Auftraggeber:** **CEV Handelsimmobilen GmbH** **4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH** **New-York-Ring 6** **22297 Hamburg**
Auftragnehmer: **Stadtplanungskontor** Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czerninskistraße 5, 10829 Berlin Tel.: 030 / 280 45 281 E-Mail: thesing@jura-line.de	**Büro für Umweltplanungen** Dipl.-Ing. Frank Schulze Kameruner Weg 1, 14641 Paulinenaue Tel.: 033237 / 88 609 E-Mail: Umweltplanung.Schulze@t-online.de

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 50 "Hanstorf Süd - Handel und Wohnen"

Maßstab 1 : 1.000

0 10 30 50 100

Planbezeichnung:
BP Hanstorf Süd - Handel und Wohnen - Satzung

N

Gezeichnet / Datum HRG / 21.09.26		Dateiname: BP_Hanstorf_SB-005.dwg