

# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 Sondergebiet 7 "Einkaufszentrum Süd - Putbuser Chaussee" der Stadt Bergen auf Rügen

## Planzeichnung (Teil A)



SO 7 Lebens- mittel	FH=10,0 m TH=5,0 m
GRZ 0,5	I
a	

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
sonstiges Sondergebiet 7  
großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelfrischemarkt
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
zulässige Grundflächenzahl
  - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Baugrenze
  - FH**  
Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß gemessen über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in m über HN
  - TH**  
Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gemessen über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in m über HN
  - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Ein- und Ausfahrtsbereich für den Lebensmittelfrischemarkt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
private Grünfläche
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Höhenlagen
  - ⊕ OKB Oberkante Böschung 33,5 m uHN
  - ⊕ OKParkplatz Oberkante Parkplatz 34,0 m uHN ± 0,2 m
  - ⊕ OKAnliefer Oberkante Anlieferung 33,1 m uHN ± 0,2 m
  - Hinweise**
  - 2,5 Höhen in m über HN
  - 3,1 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
  - △ Werbepylon

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Dachform

## Text (Teil B)

**I. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

1.1.1 In dem als SO 7 großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelfrischemarkt festgesetzten Baugebiet ist ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt inklusive Getränkemarkt zulässig.

Integriert in den Vorkassenbereich sind folgende untergeordnete Einzelhandelsnutzungen zulässig:  
- Backshop  
- Poststelle,  
- Lottoannahmestelle,  
- Blumenverkauf.

1.1.2 Die maximal zulässig Verkaufsfläche beträgt 1.560 m². Davon sind für den Backshop 70 m² und für die sonstigen untergeordneten Einzelhandelsnutzungen nach 1.1.1 80 m² zulässig.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Anlieferzonen, Rampen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhenfestsetzung (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EFFB) des Lebensmittelfrischemarktes. Die OK EFFB beträgt 34,30 m ü HN.

Die maximale zulässige Höhe für einen freistehenden Pylon als Werbeanlage wird auf 44,30 m ü HN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile (wie Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen und Rampen) mit einer Tiefe bis zu 1,50 m ist zulässig.

3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es handelt sich um eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von bis zu 57,00 m zulässt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sollen auf 1.540 qm Maßnahmen zur Kompensation durchgeführt werden. Die Maßnahmen setzen sich aus dem Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen zusammen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Gehölzen/ mehrreihige Hecken:**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 1.540 qm Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Arten der Pflanzqualität h= 125/150 zu verwenden. Pro Quadratmeter ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Geeignete Arten sind u.a. Hundrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Vogelnest (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Waldkiefer (Pinus sylvestris).
- Anpflanzen von Einzelbäumen:**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 20 Einzelbäume als Überhälter mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Pflanzabstand von 10 m untereinander zu pflanzen. Die Baumarten müssen standortgerecht und heimisch sein. Geeignete Arten sind u.a. Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (platyphyllos), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Waldkiefer (Pinus sylvestris).
- Anpflanzen von Einzelbäumen (aufgrund der Baumfällungen):**  
Zur Kompensation der gefällten Bäume sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 3 heimische standortgerechte Einzelbäume als Überhälter mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach den textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Zulässigkeit des festgesetzten Nutzungen (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen dieser Satzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen**

- Anlage einer Streuobstwiese:**  
Auf dem angrenzenden Flurstück 31/2 sind auf 1.255 qm Frischwiese 38 Einzelbäume historischer standortgerechter Obstbaumarten mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind durch ein langfristiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. Die Frischwiese ist durch ein Pflegemanagement dauerhaft zu pflegen und auszuhagern. Alternativ ist auch eine Beweidung der Obstwiese mit Schafen möglich, wenn die Obstbäume vor Verbiss geschützt werden.
- Innerhalb der Streuobstwiese ist eine Fläche von 60 qm Freifläche (ohne Vegetation) zu erhalten, um der Mehlschwalbe die Beschaffung von Nistmaterial zu sichern.
- Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche:**  
Auf 6.365 qm ackerbaulich genutzter Fläche östlich des Nonnensees wird auf dem Flurstück 117/3 der Flur 1 in der Gemarkung Bergen auf Rügen ein standortgerechter Wald angepflanzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der Maßnahmefläche 6.1.2 des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Bergen auf Rügen.

**Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege:**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

## Rämbel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.10.2008, eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

- Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss
- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung vom 08.10.2008 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin
2. Planungsanzeige
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin
3. Öffentliche Auslegung
- Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Bergen in ihrer Sitzung am 09.12.2009 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.01.2010 bis 05.02.2010 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
zusätzlich Dienstag von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr  
und Freitag von 08.00 Uhr - 12.00 Uhr.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.12.2009 im "Amtsboten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin
4. Übereinstimmungsvermerk
- Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 Sondergebiet 7 wurde am 23.06.2010 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Bergen a. R. 18.06.2011  
Ort, Datum  
H. W. ...  
öff. best. Vermessungsingenieur
5. Abwägungsergebnisse
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 05.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin
6. Satzungsbeschluss
- Die Stadtvertretung der Stadt Bergen hat in ihrer Sitzung am 05.05.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.05.2010 gebilligt.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin
7. Bekanntmachung
- Der Beschluss der Stadtvertretung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Stelle, bei der der rechtskräftig gewordenen Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.07.2010 im "Amtsboten" der Stadt Bergen auf Rügen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.07.2010 in Kraft getreten.
- Stadt Bergen auf Rügen, den 25.07.2010  
Die Bürgermeisterin

Die Satzung zum vbB-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bergen auf Rügen  
Bergen auf Rügen, 06.07.2010  
Die Bürgermeisterin

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 Sondergebiet 7 "Einkaufszentrum Süd - Putbuser Chaussee" der Stadt Bergen auf Rügen

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email : Architekt\_Achim\_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 11.05.2009	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 78 / 53	CAD-Name: ...Genehmigungsplanung\100312B-Plan 40 Planzeichnung
Planstand:	24.08.2009	13.11.2009	12.03.2010