

# SATZUNG DER GEMEINDE VELGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS „SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT VELGAST“

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.2012 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend das Flurstück 67/12 und Teile der Flurstücke 67/11, 68/30, 71/3 und 71/4 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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

Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise  
 — Baugrenze

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauNVO)

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

**II. KENNZEICHNUNGEN**

16.53 vorhandene Höhe nach HN

— vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandener Laubbaum

vorhandener Schacht (rund) – Höhe Oberkante Deckel

vorhandene Straßenlampe (Stahlmast)

Fh=5,10 vorhandene Firsthöhe

vorhandene hochbauliche Anlage

## TEIL B TEXT

entfallende hochbauliche Anlage  
 vorhandene Stellplätze  
 vorhandene unterirdische Leitung

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

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen nur Einzelhandelsrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zugelassen sind nur Verkaufsflächen für die Nahversorgung mit den folgenden Sortimenten und folgenden Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Lebensmittelmarkt einschließlich Randsortimente und integriertem Backshop	1.000 m <sup>2</sup>
Drogenmarkt	400 m <sup>2</sup>
Blumen und Zeitschriften	40 m <sup>2</sup>
Bäckerei	20 m <sup>2</sup>
Apotheke	40 m <sup>2</sup>

Zugelassen sind weiterhin:  
 - eigenständige Werbeanlagen,  
 - Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
 - Geschäfts- und Büroräume sowie  
 - Lagerflächen. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

In dem festgesetzten Sondergebiet dürfen die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,80 überschreiten. (§§ 16 und 19 BauNVO)

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. (§ 22 BauNVO)

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

4.1 Erhaltung von Bäumen  
 Im Plangebiet vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm in 1,30 m Höhe sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, wie in der folgenden Tabelle aufgeführt zu ersetzen.

Für Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm in 1,30 m Höhe gilt der gesetzliche Baumschutz.

Stammumfang des entfernten Baumes	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität SIU 12-14 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität SIU 14-16 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität SIU 16-18 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität SIU 18-20 cm	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei Baum-schulqualität SIU 20-25 cm
80 - 100 cm	2	1	-	-	-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b BauGB)

4.2 Artenschutz  
 Zur Kompensation des Funktionsverlustes für Brutvögel durch den Abbruch eines Gebäudes sind an geeigneten Stellen im Plangebiet 4 Sperlingskoloniehäuser (ISP Sperlingskoloniehäuser der Firma SCHWEGLER) als CEF-Maßnahme anzubringen.

Es ist sicherzustellen, dass der Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 1. September bis zum 1. März erfolgt.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zum Schutz der Wohngebäude Straße der Jugend 33 a und 33 b vor Geräuschimmissionen des Einzelhandelsmarktes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Oberkante Gelände bzw. 19,52 m über NN im Süden bis 19,96 m über NN im Norden, in einer Länge von 25 m, anschließend an die Einhausung der Lieferzone, zu errichten. Die Ostseite der Lärmschutzwand muss hochabsorbierend ausgeführt werden.

## Hinweise

**Plangrundlage:**  
 Als Plangrundlage dient der Lageplan von Dipl.-Ing. Petra Zeise, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Papendörfer Chaussee 2 in 17309 Pasewalk mit Stand vom 18.07.2011, Höhensystem DHHN 92, Lagesystem GK 42 / 83.

**Artenschutz:**  
 Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme und mindestens einmaliger positiver Funktionskontrolle ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.

## VERFAHRENSVERMERKE

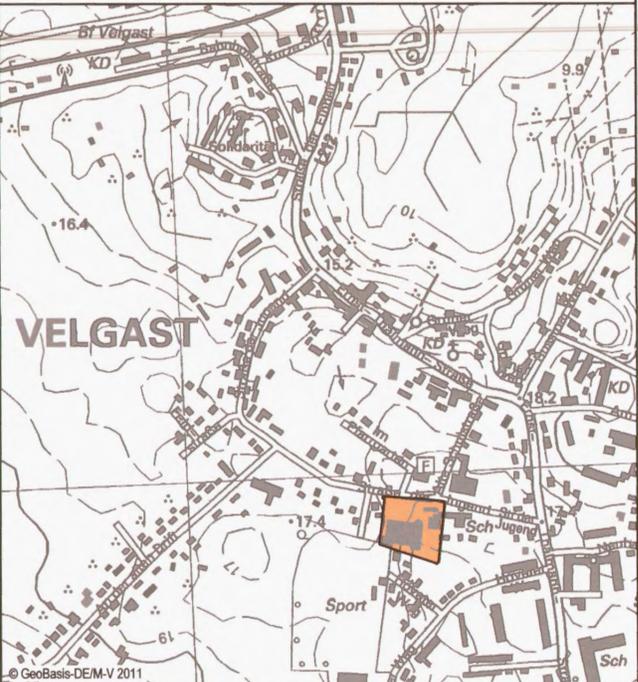
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Velgast, am 11.07.2011 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 18.07.2011 bis zum 01.08.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Velgast, am 11.07.2011 hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2011 bis zum 16.12.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Velgast, am 07.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04.11.2011 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 29.2.2012 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Velgast, 29.2.2012  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
 Dipl.-Ing. Petra Zeise

Velgast, 29.02.2012  
 Christian Gröwran  
 Bürgermeister

Velgast, 24.02.12  
 Christian Gröwran  
 Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1:5000



**Gemeinde Velgast**  
 Landkreis Vorpommern-Rügen  
 Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 3**

für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend das Flurstück 67/12 und Teile der Flurstücke 67/11, 68/30, 71/3 und 71/4 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast

Velgast, Februar 2012  
 Christian Gröwran  
 Bürgermeister