

GEMEINDE VELLAHN

Amt Zarrentin



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2011

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „An der B 5“

**Begründung zur
1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „An der
B 5“ der Gemeinde Vellahn**
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung	3
2. Änderungen	3
3. Auswirkungen der Änderungen auf das Plangebiet.....	4
4. Hinweise	4

1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „An der B 5“ der Gemeinde Vellahn ist seit dem 26.11.1996 rechtskräftig.

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung ist der geplante Anbau für den Lebensmittelmarkt innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 2. Hierzu soll die Festsetzung im Teil B – Text – Nr. 1.2 angepasst werden. Für die Planzeichnung sind damit keine Änderungen verbunden.

Am 14.11.2011 fassten die Gemeindevertreter den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Grundlage hierfür bildet § 13 Abs.1 Satz 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geänderten Darstellungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt.

Das Leitbild, dass sich der geplante Standort als Gewerbegebiet entwickeln soll, wird nicht verändert.

Durch die geplanten Änderungen werden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden keine artenschutzfachlichen Belange beeinträchtigt. Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes findet Beachtung.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben sich im Plangebiet (Änderungsbereich) keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Demzufolge konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Änderungen

Als **Kartengrundlage** für die 1. vereinfachte Änderung dient die Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes von 1996, der hierzu eingescannt wurde.

Die im B-Plan – Teil A Planzeichnung - enthaltenen Aussagen bleiben von der Änderung unberührt. Es werden aktuelle Rechtsgrundlagen in der Präambel und aktuelle Verfahrensvermerke ergänzt.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Korrektur der textlichen Festsetzung 1.2
Hier wird rot durchgestrichen der Bereich gekennzeichnet, der für die 1. Änderung entfällt.

Begründung

Im Interesse der Sicherung der Qualität des Einkaufsmarktes sollen mittels Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Erweiterung des bestehenden Baukörpers zusätzliche Verkaufsraumflächen untergebracht werden.

Dabei soll der Markt dem heute üblichen Ausstattungsstandard angepasst werden. Die zusätzliche Verkaufsraumfläche ist innerhalb des festgesetzten Baugebietes GEE2 mit max. 800 m² Verkaufsraumfläche zulässig. Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 den Schwellenwert für Einzelhandelsbetriebe mit 800 m² Verkaufsfläche eingestuft. Alle darüber hinaus gehenden Flächen sind großflächige Einrichtungen, die nur nach § 11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

In der Gemeinde Vellahn wohnen derzeit ca. 2.700 EW. Der Hauptort Vellahn ist im RREP Westmecklenburg als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

In der Ortslage Vellahn existieren folgende Handelseinrichtungen:

- Konsum-Verkaufsstelle als Lebensmittelvollversorger mit ca. 400 m² VRFI.
- Bäcker-Filiale
- Fleischer
- zwei Getränkemärkte
- Lebensmitteldiscounter mit ca. 550 m² VRFI.

Das Einkaufsverhalten der Bewohner des Hauptortes und der umliegenden Ortsteile hat sich so entwickelt, dass alle Einrichtungen sehr gut frequentiert werden und der Bestand sich über Jahre stabilisiert hat. Die beiden Lebensmittelgeschäfte (in Ortsmitte und an der Bundesstraße Nr. 5) liegen von einander ca. 500 m entfernt, werden aber von den Bürgern ähnlich oft genutzt, da die Einkäufe zu fast 80 % mit dem Auto erledigt werden.

Die Sicherung der ortsnahen Grundversorgung mit der geplanten zeitgerechteren Präsentation des Sortimentes innerhalb des Marktes im Gewerbegebiet wird von den Einwohnern für erforderlich gehalten.

3. Auswirkungen der Änderungen auf das Plangebiet

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung des Plangebietes ein.

4. Hinweise

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. 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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Der Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung des Landkreises ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Vellahn,

.....
Der Bürgermeister