



© GeoBasis-DE/M-V 2011

# Gemeinde Velgast

Landkreis Vorpommern-Rügen  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend die Flurstücke 67/10, 67/12, 67/14, 68/31, 71/9 und 71/11 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast

## -Vorentwurf-

Velgast, Oktober 2017

Christian Griwahn  
Der Bürgermeister

Arbeitsstand: 11.10.2017

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend die Flurstücke 67/10, 67/12, 67/14, 68/31, 71/9 und 71/11 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in Velgast

### -Vorentwurf-

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan	3
II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	7
V. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
VI. Auswirkungen der Planänderung	8
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9
VIII. Hinweise zur Planung	9

Verfasser  
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 434  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: [urueckwart@tuev-nord.de](mailto:urueckwart@tuev-nord.de)

## I. Angaben zum Ursprungsplan

Im Einzelhandelsmarkt an der Straße der Jugend in Velgast waren seinerzeit ein Discounter (ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine Drogerie (ca. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Blumengeschäft (ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine Apotheke (ca. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine Bäckerei (ca. 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und eine Sparkassenfiliale angesiedelt. Der Eigentümer beabsichtigte die schrittweise und bedarfsgerechte Erweiterung des Marktes um zusätzliche Verkaufsflächen. In den Markt sollte ein Backshop integriert werden. Damit einhergehend musste die vorhandene Stellplatzanlage verlagert und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Zunächst war nur die Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes vorgesehen. Gleichzeitig sollten auch die Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Drogeriemarktes geschaffen werden.

Ziel der Planung war der Erhalt des Einzelhandelsstandortes im Dorf und die Schaffung der erforderlichen Bedingungen für den Fortbestand des Marktes. In seiner bis dahin vorhandenen Form wären der Lebensmittelmarkt und die Drogerie nicht mehr wettbewerbsfähig gewesen und hätten unter Umständen den Betrieb aufgeben müssen. Für den Erhalt der Einzelhandelseinrichtung und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung war eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsflächen geboten.

Das Grundstück war auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Erschließung war gewährleistet. Einzelhandelseinrichtungen sind regulär nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Größe von maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Baugebieten zulässig. Nach der beabsichtigten Entwicklung sollte der Markt mit Discounter, Backshop und Drogerie sowie Sparkasse und Apotheke insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> umfassen. Somit war eine Genehmigung des Vorhabens nicht möglich.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des Einzelhandelsstandortes zu schaffen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher fand das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 des UVPG sowie gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V (LUVPG M-V) unterliegt der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese Vorprüfung wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen durchgeführt. Die Stellungnahme hierzu ist mit Schreiben vom 19.09.2011 ergangen.

Im Rahmen der Neuordnung des Gebiets wurden die Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße der Jugend, die südlich der Fahrbahn liegen, dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Die Straße wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in dem betroffenen Bereich entwidmet.

## II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 setzt ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ fest. Im Text (Teil B) ist die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets detailliert geregelt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 1.500 m<sup>2</sup>. Es sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Für den Drogeriemarkt sind im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Nach Insolvenz der Drogeriemarktkette vor einigen Jahren ließ sich trotz intensiver Bemühungen keine gleichartige Nachnutzung realisieren. Stattdessen wurden die Flächen an einen Getränkemarkt vermietet. Nun hat auch dieser Getränkemarkt sein Geschäft vor Ort aufgegeben. Die frühere Bäckerei besteht ebenfalls nicht mehr. Die derzeitige Nutzung stellt sich wie folgt dar:

	<b>Geschossfläche</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
NORMA-Discountmarkt	1.315 m <sup>2</sup>	999 m <sup>2</sup>
Blumen	44 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Apotheke	130 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Sparkasse Vorpommern	96 m <sup>2</sup>	

Der Leerstand umfasst zurzeit eine Geschossfläche von 282,30 m<sup>2</sup>. Aufgrund der derzeitigen starken wirtschaftlichen Umbrüche im Handel (auch durch den Online-Handel) ist es zukünftig eher wahrscheinlich, dass die Nutzung durch den stationären Einzelhandel weiter rückläufig sein wird. So besteht akut die Gefahr des Leerstandes und der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortes. Damit einhergehend sind Versorgungsdefizite zu befürchten, die den ländlichen Raum weiter schwächen können.

Gleichzeitig verzeichnet die Gemeinde Velgast eine steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen für Dienstleister. So besteht beispielsweise ein Bedarf für gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, insbesondere für eine Physiotherapiepraxis mit integrierten Fitnessräumen, der sich auch aus der demografischen Entwicklung in der Region ergibt. Diese angestrebte Nutzung lässt sich mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 und der Zweckbestimmung nur für großflächigen Einzelhandel nicht vereinbaren. Um Baurecht für die Nutzungsänderung des früheren Drogerie-/Getränkemarktes und der früheren Bäckerei/Metzgerei in eine Physiotherapiepraxis zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass die Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht nur – wie bisher – der Unterbringung großflächigen Einzelhandels dient, sondern auch der Unterbringung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die den Einzelhandel ergänzen und sich in ihrer Grundfläche diesem unterordnen. Ziel ist die Sicherung eines vielfältigen und flexiblen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums für Velgast.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> soll genau wie die Beschränkung der Zulässigkeit auf nahversorgungsrelevante Sortimente beibehalten werden. Dagegen sollen die sehr detaillierten Festsetzungen zu einzelnen Sortimenten und deren präzise Begrenzung aufgegeben werden. Diese beruhen auf der durch die BBE Handelsberatung Hamburg/München erarbeiteten „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung der Norma Filiale in der Gemeinde Velgast“ aus dem Jahr 2011, die die zu diesem Zeitpunkt bestehende Situation im Einzelhandel in der Region darstellte. Durch die rasanten Entwicklungen im Einzelhandel hat sich diese sehr differen-

zierte Art der Festsetzung als schwer praktikabel erwiesen, sofern die Gemeinde nicht ständig den Bebauungsplan anpassen will.

Sowohl die Einzelhandelsgutachter als auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V als oberste Raumordnungsbehörde des Landes sind im Jahr 2011 zu der Auffassung gelangt, dass das Nahversorgungszentrum gut in die Ortslage und die umgebende Wohnbebauung eingebettet und damit auch für die nicht mobile Bevölkerung gut erreichbar ist. Es handelt sich weiterhin um den einzigen Nahversorger im Ort, der insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung zu stabilisieren ist. Die Entfernungen zu den umliegenden zentralen Orten Stralsund, Barth und Franzburg/Richtenberg betragen mehr als 10 km und liegen außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches. In der gutachterlichen Prüfung wurde festgestellt, dass 90 % der Umsatzpotenziale aus Velgast selbst kommen und damit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Durch die Erweiterung des Angebotes um gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen oder andere Dienstleistungsbetriebe ergeben sich aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden oder zentrale Orte.

### **III. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen" zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

- Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> überschreiten. Alle Vorhaben sind in der Grundfläche bereits zulässig.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

§ 13a Abs. 4 BauGB sieht das beschleunigte Verfahren ausdrücklich auch für die Änderung von Bebauungsplänen vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Stattdessen erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich anhand eines Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Das wird durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Velgast, ortsüblich bekannt gemacht.
- Nach Billigung des Entwurfs wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Velgast und im Internet, ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf ein.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Velgast für das „Sondergebiet Verbrauchermarkt Velgast“, umfassend die Flurstücke 67/10, 67/12, 67/14, 68/31, 71/9 und 71/11 der Flur 1, Gemarkung Velgast, im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsmarktes südlich der Straße der Jugend in 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 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung als Satzung erlassen.
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.  
Der mit Ablauf des 11.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast stellte die Fläche als allgemeines Wohngebiet dar. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren erfolgte, galt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan konnte damit im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB werden beachtet.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt, eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan in der Fassung der bisherigen Änderung zu erleichtern.

#### IV. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der 1. Änderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beziehen sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Ziel ist dabei die Erweiterung der Zweckbestimmung des Sondergebiets, das bisher nur der Unterbringung großflächigen Einzelhandels diente, um die Zulässigkeit nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den Einzelhandel ergänzen und sich in ihrer Grundfläche diesem unterordnen.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> wird wie auch die Beschränkung auf ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente beibehalten.

Die sehr präzise und auf den Quadratmeter genaue Festsetzung der einzelnen Sortimente wird dagegen aufgegeben. Diese beruhen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 auf der durch die BBE Handelsberatung Hamburg/München erarbeiteten „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung der Norma Filiale in der Gemeinde Velgast“ aus dem Jahr 2011. In der Analyse wurde die zu diesem Zeitpunkt bestehende Situation im Einzelhandel in der Region dargestellt. Durch die rasanten Entwicklungen im Einzelhandel hat sich diese sehr differenzierte Art der Festsetzung als schwer praktikabel erwiesen, sofern die Gemeinde nicht ständig den Bebauungsplan anpassen will.

Die Liste der weiterhin zulässigen Nutzungen in der textlichen Festsetzung unter Punkt 1 wird um „gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sowie Dienstleistungsbetriebe“ ergänzt.

Damit erhält die textliche Festsetzung folgende Fassung:

**„ 1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels sowie von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die den Einzelhandel ergänzen und sich in ihrer Grundfläche diesem unterordnen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen nur Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zugelassen sind nur Verkaufsflächen für die Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel mit Nebensortimenten, Drogerieartikel, Blumen, Zeitungen/Zeitschriften).

Zugelassen sind weiterhin

- eigenständige Werbeanlagen,
- Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Geschäfts- und Büroräume,
- gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen,
- Dienstleistungsbetriebe sowie
- Lagerflächen.

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)“

Die Änderungen werden in Anlehnung an den Änderungserlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. April 2001, Az.: VIII 230a 5.10.18.12, dargestellt.

Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsbebauungsplans erfolgen durch die vorliegende 1. Änderung nicht.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),

unmittelbar und vollständig wirksam.

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erfolgen über sog. Änderungsbefehle.

## V. Einordnung in die Ziele der Raumordnung

Velgast ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte stellen eine Ergänzung zu den Zentralen Orten im ländlichen Raum dar und haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Die vorliegende Planung zur Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

## VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel IV.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 können der Leerstand von Flächen innerhalb des vorhandenen Nahversorgungszentrums verhindert, der langfristige Erhalt des Standortes gesichert und die Entstehung eines städtebaulichen Missstandes vermieden werden.

Gleichzeitig reagiert die Gemeinde auf den demografischen Wandel in der Gemeinde und stellt im Sinne der Daseinsvorsorge der älter werden Bevölkerung Flächen für wohnortnahe Dienstleistungen sowie gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen zu Verfügung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erkennbar. Es ist von einer Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter



erkennbar sind.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

## VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) sind nicht vorgesehen oder beabsichtigt, da die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten in Übereinstimmung mit dem betroffenen Eigentümer sieht.

## VIII. Hinweise zur Planung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass jederzeit Funde möglich sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege – M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

# Bereithaltungsexemplar

gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Bereithalten

vom: 23.10.2017

03.11.2017

Siegel

Unterschrift