

# SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ersatzneubau NORMA-Einkaufsmarkt" als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ersatzneubau NORMA-Einkaufsmarkt", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

### SONahversorgung

Das SO Nahversorgung dient dem Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit ergänzenden Läden. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger mit bis zu 1.060 qm Verkaufsfläche,
- ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 500 qm,
- Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe,
- die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze.

### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 9.000 qm überschritten werden.

## I.2) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

### (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 12 (4) BauGB)

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind randlich in einem Bereich von <math>\leq 5,0\text{ m}</math> entlang der Grundstücksgrenze zur Wittower-Straße und zur Karl-Liebkecht-Straße Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe

- als Pylone mit bis zu 6 m Höhe und daran montierten Werbetafeln mit Ansichtsflächen von bis zu 10 qm je Ansichtsseite sowie
- als Fahnenmasten zulässig.

## I.3) Grünordnungsmaßnahmen

### I.3.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

**A1** Im SO Nahversorgung ist je angefangene 8 Stellplätze 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Bestandteile aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).

## II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

### II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GSBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

### II.2) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet liegt in geringem Abstand zur Bundeswasserstraße Wieker Bodden. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

### II.3) Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V.

## III) Hinweise

### III.1) Altlasten

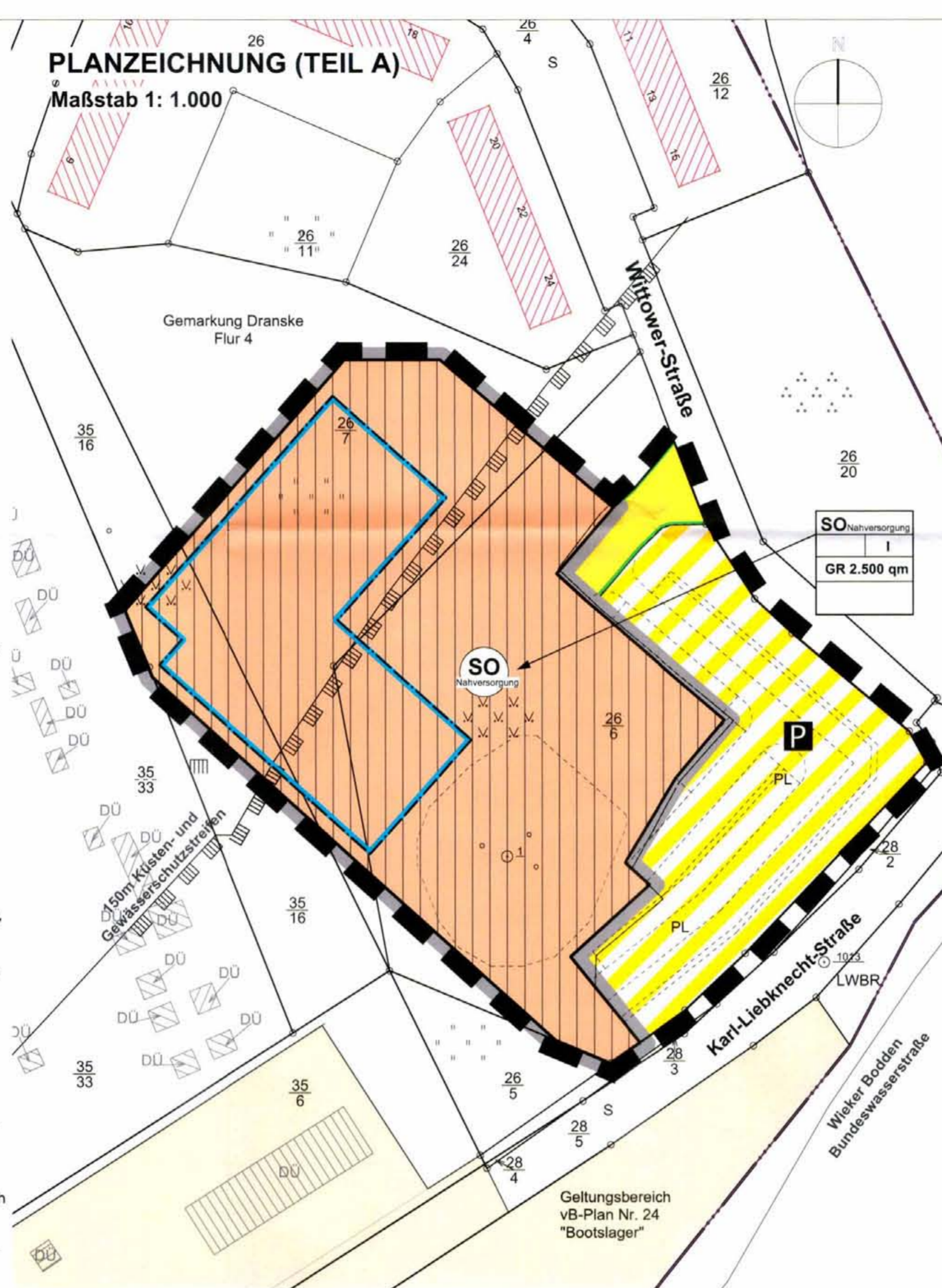
Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem STALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen

### III.2) Leitungsbestand

Entlang der Karl-Liebkecht-Straße verlaufen in einem Abstand von bis zu 15m mehrere Trinkwasserleitungen, deren Lage vor Beginn von Maßnahmen durch Handschachtung zu bestimmen ist. Das Überbauen mit hochbaulichen Anlagen ist nicht statthaft.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



# PLANZEICHNERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Nahversorgung

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO )

**GR 2500 qm** Grundfläche als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

**Baugrenze**

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Strassenverkehrsflächen**  
**Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** hier: Parkplatz öffentlich

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Schutzgebiete** (§ 9(6) BauGB), hier - 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**des Bebauungsplans** mit einbezogenen Flächen gemäß § 12(4) BauGB

**des Vorhaben- und Erschließungsplans**

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.2014 Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 5.6.2014 bis 24.6.2014 erfolgt.

Dranske, den 16.12.2014

2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen ist beteiligt worden.

Dranske, den 16.12.2014

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 23.6.2014 bis 4.7.2014 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.6.2014 erfolgt. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

Dranske, den 16.12.2014

4) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 3.6.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 16.12.2014

5) Die Gemeindevertretung hat am 15.5.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 16.12.2014

6) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.7.2014 bis 12.8.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, in der Zeit vom 12.6.2014 bis 8.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.

Dranske, den 16.12.2014

7) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.7.2014 bis 12.8.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, in der Zeit vom 12.6.2014 bis 8.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.

8) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.7.2014 bis 12.8.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, in der Zeit vom 12.6.2014 bis 8.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor.

Dranske, den 16.12.2014

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 30.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 16.12.2014

8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 30.10.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 30.10.2014 gebilligt.

Dranske, den 16.12.2014

9) Der Bebauungsplan wird hiermit aus dem Verzeichnis der Bebauungspläne des Landkreises Vorpommern-Rügen gelöscht.

Dranske, den 16.12.2014

10) Der katastermäßige Bestand sowie die geographischen Festsetzungen am 12.10.2015 entsprechen des Liegenschaftskataster

Rambin, den 13/01/2015

11) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 22.12.2014 bis 7.1.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Begründung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 6 KV M-V) hingewiesen worden. Die Möglichkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen hingegen werden (§ 44 BauGB) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.1.2015 in Kraft getreten.

Dranske, den 15.1.2015



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Dranske**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Nr. 25**  
**"Ersatzneubau NORMA-Einkaufsmarkt"**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
**Satzungsfassung**