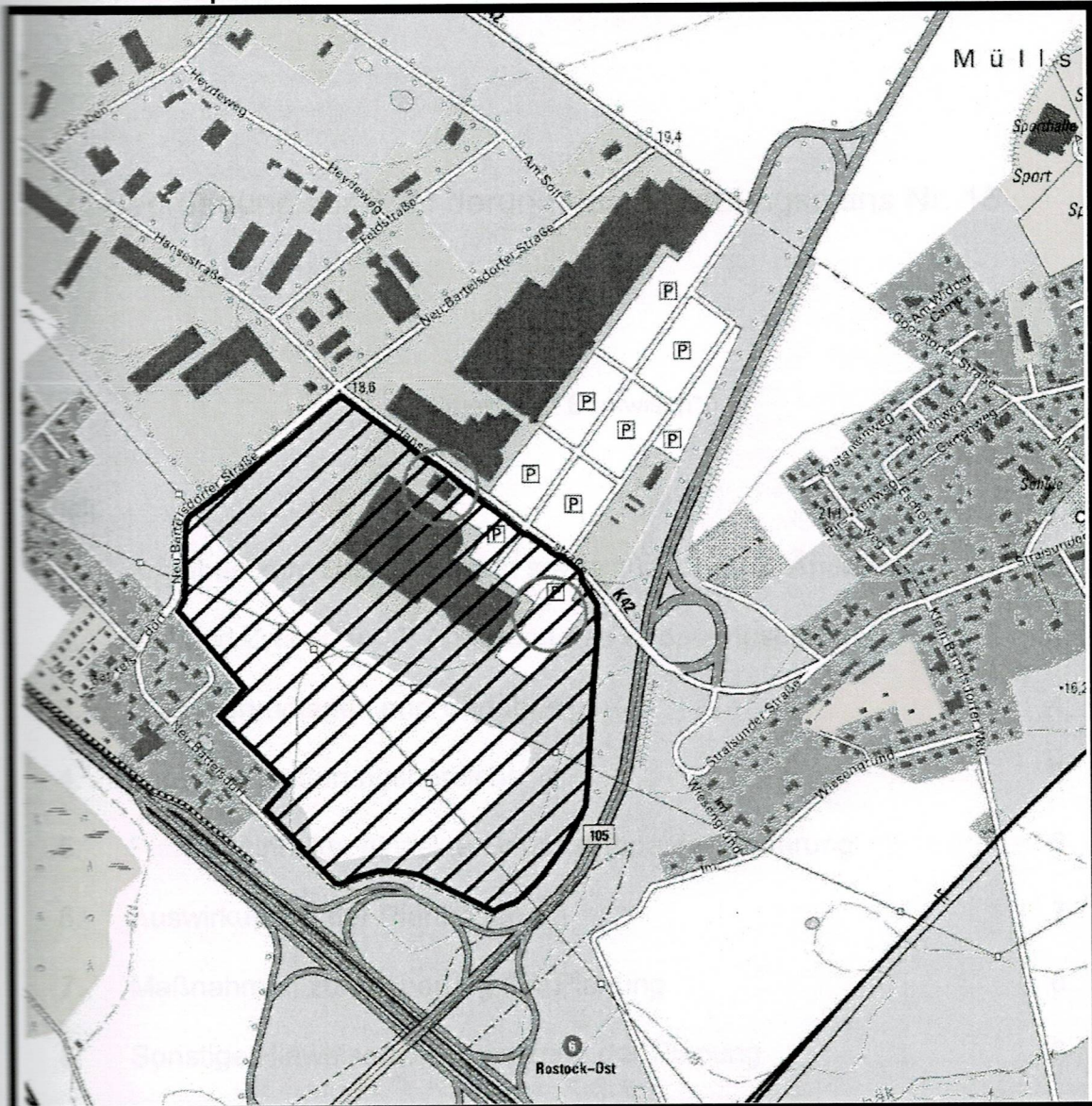




Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

„Möbelmarkt Bentwisch“

Bentwisch, Dezember 2017




Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

„Möbelmarkt Bentwisch“

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans	4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4. Lage des Änderungsbereichs	6
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	6
6. Auswirkungen der Planänderung	7
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8
8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	8

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung

Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“ der Gemeinde Bentwisch, umfasste das Gebiet südlich der Hansestraße, zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, die Ansiedlung eines Möbelmarktes im Gewerbegebiet der Gemeinde Bentwisch zu ermöglichen. Hierzu wurde das sonstige Sondergebiet Möbelmarkt im Nordosten und entsprechend Flächen für den Grünausgleich im Südwesten festgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen waren das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 194)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 05.07.2007 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.08.2008 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Satzung ist nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 17.09.2008 in Kraft getreten.

1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Am 20.06.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Mit der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Bentwisch umstrukturiert. Das Sondergebiet Zoo- und Tierfuttermarkt ist entfallen und die Baugrenzen für das Sondergebiet Möbelmarkt wurden in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung erweitert. Dadurch ist lediglich ein Baufeld, das Sondergebiet Möbelmarkt, erhalten geblieben. Die neu gefassten Festsetzungen zu den Sortimenten ermöglichten fortan den Handel mit Zoobedarf und Tierfutter innerhalb des Sondergebietes Möbelmarkt.

Planungsrechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 10.07.2014 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Aushang beginnend am 16.07.2014, trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 30.07.2014 ein.

2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren

Am 02.02.2017 wurde der Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 war die Erweiterung der Baugrenzen und die damit einhergehende Erweiterung des Möbelmarktes und Umstrukturierung der Parkflächen.

Planungsrechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 06.04.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 21.04.2017 ein.

2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wurden maßgeblich die Baugrenzen verändert um eine Erweiterung des Möbelhauses zu ermöglichen. Dabei wurden allerdings alle weiteren Festsetzungen nicht angepasst.

Aufgrund der mit der 2. Änderung abzusehenden Erweiterung des Möbelhauses haben sich mehrere Konfliktfelder innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Bentwisch entwickelt. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen sind Anforderungen an das Gebäude und die Freiflächengestaltung offensichtlich geworden, die in dieser Form während der Aufstellung der 2. Änderung nicht abzusehen waren.

Um die Umgestaltung des Möbelhauses, die bereits mit der 2. Änderung in ihren Grundzügen bestätigt wurde, praxisnah realisieren zu können, wird eine abschließende 3. Änderung notwendig. Die bisher festgesetzte Gebäudehöhe ist aufgrund der technisch notwendigen Anlagen nicht mehr ausreichend und muss dementsprechend erhöht werden. Zusätzlich wird eine Baufläche für eine leistungsstättenbezogene Werbeanlage festgesetzt. Damit soll die Sichtbarkeit des Standortes erhöht und die Werbeanlage baurechtlich festgesetzt werden.

Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzungen zu den angebotenen Sortimenten. Hier erfolgt eine textliche Klarstellung, die vornehmlich der Konfliktvermeidung mit anderen Einzelhandelsstandorten dient. Es werden zukünftig Waren aus dem Bereich der Matratzen, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) und Teppiche aufgeführt. Damit wird verdeutlicht, welche Waren sich in dem Möbelhaus wiederfinden und zeitgleich das gesamte Sortiment in den Festsetzungen abgebildet.

Weiterhin wurde die nicht zulässige Zusammenfassung eines Zoo- und Tierfuttermarktes und von Möbelmärkten behoben, indem eine Abgrenzung der Nutzungen zwischen dem Möbelmarkt und dem Zoo- und Tierfuttermarkt erfolgt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2193), kann die Gemeinde Bentwisch für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 das beschleunigte Verfahren anwenden. 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 m² 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.

- Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bentwisch wird derzeit einer 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB unterzogen. Gegenstand der Änderung ist die Verschiebung der Baugrenzen. Damit bleibt der Gesamtumfang der Planung, mit den benachbarten Bebauungsplänen, unter der geforderten maximalen Grundfläche von 20.000 m².
- Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.
- Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

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

§ 13a Abs. 4 BauGB sieht das beschleunigte Verfahren ausdrücklich auch für die Änderung von Bebauungsplänen vor.

Der Rahmen der Festsetzungen der 3. Änderung berührt die Grundzüge des Ursprungsplans und auch der 1. und 2. Änderung für den gleichen Teilbereich in keiner Weise. Die Festsetzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für die Verfahrensführung der 3. Änderung des Bebauungsplans gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

- Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Nach der Billigung des Entwurfs wurde 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 in der Zeit vom 13.10.2017 bis zum 14.11.2017 durchgeführt. Dies wurde durch Aushang vom 20.09.2017 bis zum 05.10.2017 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 05.09.2017 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) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2017.
- 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 am 14.12.2017 wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde

Bentwisch aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2193), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVObI. M-V S. 106/107), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

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

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 3. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentwisch übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang und Veröffentlichung im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen in der Zeit vom 05.01.2018 bis zum 19.01.2018 erlangte die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“ der Gemeinde Bentwisch, mit Ablauf des 19.01.2018 Rechtskraft.

4. Lage des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich den Bereich des Sonstigen Sondergebietes. Vornehmlich wird das bestehende Baufeld SO_{Möb} in dem Umfang der 2. Änderung angepasst, westlich davon ein zusätzliches Baufeld in einer Größe von 191 m² festgesetzt und die Abgrenzung eines Zoo- und Tierfuttermarktes vorgenommen.

5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Art der baulichen Nutzung

Die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Möbelmarkt SO_{Möb} bleibt erhalten. Allerdings wird das angebotene Sortiment präzisiert. Demnach wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wie folgt neu gefasst:

- „1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO_{Möb}) dient insbesondere der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

Zulässig sind:

- ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 35.000 m² zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten,
- dem Möbelmarkt zugehörige Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Möbelmarktes,
- dem Möbelmarkt zugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, innerhalb des Möbelmarktes.

In dem Möbelmarkt dürfen neben dem Hauptsortiment (Möbel, Matratzen, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) und Teppiche) branchenübliche Randsortimente auf höchstens 15 Prozent der Verkaufsfläche des Möbelmarktes angeboten werden.

Bei den branchenüblichen Randsortimenten gilt die Einschränkung, dass nur die nachfolgenden aufgeführten Sortimente aus der Liste der zentrenrelevanten

Sortimente gemäß „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom November 2011 gehandelt werden dürfen:

- Haushaltswaren und Wohnaccessoires einschließlich Glas, Porzellan, Keramik, Bilder und Bilderrahmen,
- Elektrokleingeräte,
- Lampen und Leuchten,
- Heimtextilien einschließlich Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
- Kinderwagen und Spielwaren

Für die Sortimente Elektrokleingeräte sowie Kinderwagen und Spielwaren darf eine Verkaufsflächenobergrenze je Kategorie von 800 m² nicht überschritten werden.

Sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen nicht gehandelt werden. Die zulässigen branchenüblichen Randsortimente dürfen nicht in selbstständigen Verkaufsabteilungen mit eigener Kassenführung angeboten werden.“

Zusätzlich wird die Festsetzung 1.2 folgendermaßen gefasst:

- „1.2 Das Sondergebiet Zoo- und Tierfuttermarkt (SO_{ZT}) dient der Unterbringung eines Fachmarktes zum Verkauf von Tierbedarfsartikeln an Endverbraucher.

Zulässig sind:

- Zoo- und Tierfuttermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.500 m².“

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baufeldes SO_{Möb} wird die Gebäudehöhe auf 21 m über der Verkehrsfläche erhöht.

Das Feld SO_{ZT} dient der Unterbringung des vorhandenen Zoo- und Tierfuttermarktes und entspricht mit 16 m der realen Gebäudehöhe.

Weiterhin wird ein Baufeld (SO_{Möb} 2) für eine leistungsstättenbezogene Werbeanlage festgesetzt, in der die maximal zulässige Bauhöhe der Gebäudeoberkante 55 m über der Verkehrsfläche beträgt.

6. Auswirkungen der Planänderung

Gegenüber dem Stand der Planung werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Änderungen an der Gebäudehöhe und dem Warensortiment vorgenommen sowie ein zusätzliches Baufeld für einen Werbepylon festgesetzt. Dies führt insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit des Gewerbegebietes.

Durch die Erhöhung der Gebäudehöhen ist keine Beeinträchtigung zu erkennen. Damit wird eine Praxisnähe und Bedarfsgerechtigkeit der Planung angestrebt.

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden in Kapitel 2. dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich in der erleichterten Umsetzung der Planung zu erwarten. Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Ausführung der leistungsstättenbezogenen Werbeanlage in seiner vollen Höhe ist nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits eine Werbesäule geringere Höhe.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Bentwisch sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit dem Eigentümer der Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition** aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Auf dem Flurstück 28/25, der Flur 1 Gemarkung Bentwisch, befindet sich ein öffentlicher Regenwassersammler DN 300 B, der bei der Planung und Realisierung zu beachten ist.