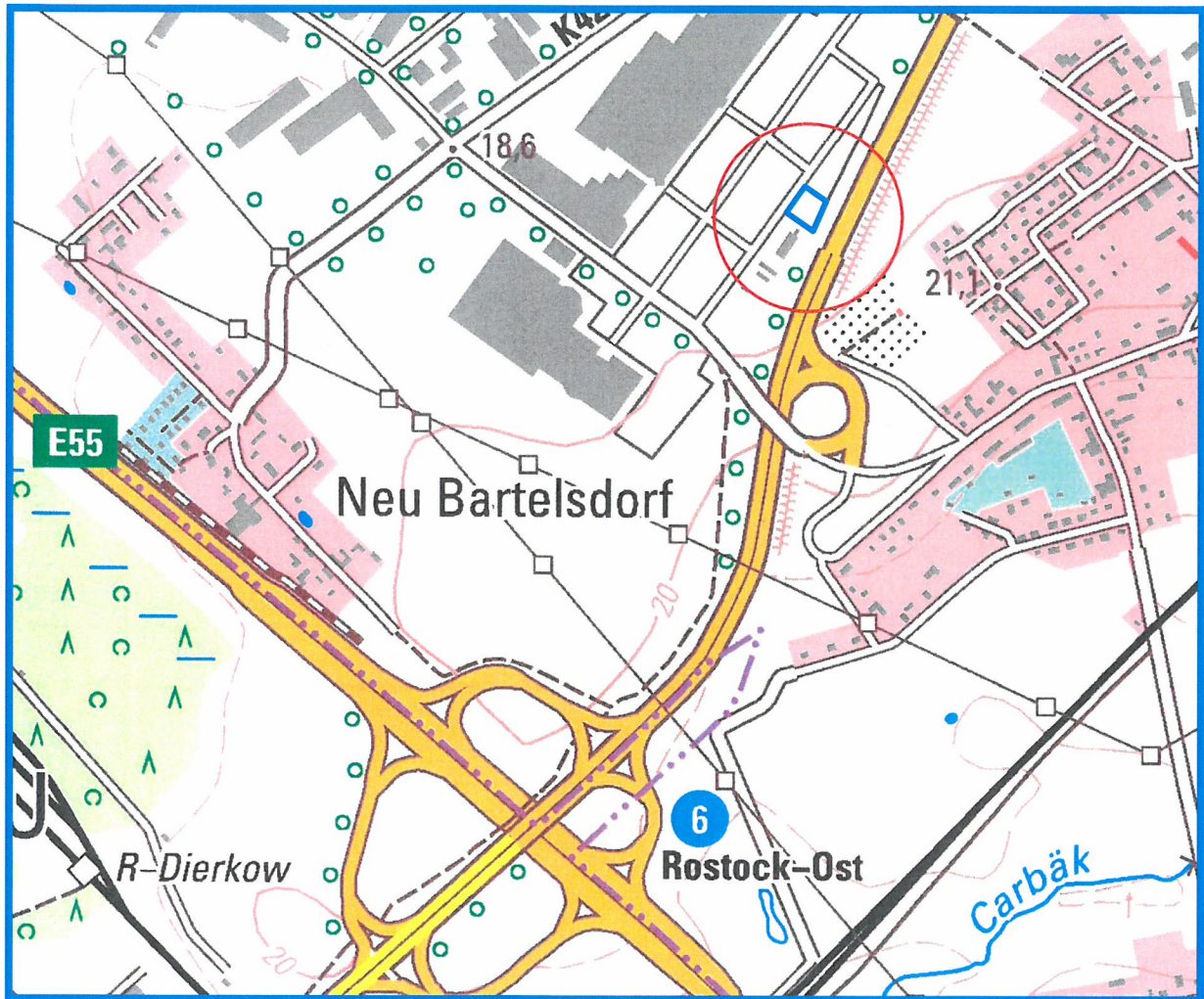




Übersichtsplan

Begründung

zur

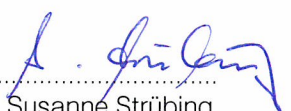
2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1

„Hanse-Fachmarkt-Zentrum“
westlich der B 105/Ortsumgehung und nördlich Neu Bartelsdorf

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 04.06.2015


Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3.2	Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.3	raumordnerische Belange	5
4	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
4.1	überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2	Flächen für Stellplätze	6
5	UMWELTBELANGE	6
5.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	6
5.1.2	Artenschutz	7
6	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	8
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	8
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	8
7.2	Verträge	8
7.3	Kosten und Finanzierung	8

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Bentwisch für das „Hanse-Fachmarkt-Zentrum“ ist im Südosten des Plangebietes eine Fläche für „Gastronomie - Drive In“ als besonderer Nutzungszweck festgesetzt worden. Hier hat sich seit Jahren ein Fast-Food Restaurant etabliert. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst im Wesentlichen das Gebäude des dort ansässigen Restaurants, lässt jedoch keinen Raum für weitere Ansiedlungen. Um das gastronomischen Angebot innerhalb der Plangebietsgrenzen und auf bereits versiegelten Flächen erweitern zu können, ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich erforderlich. Dies umso mehr, da der Gemeinde ein aktuelles Ansiedlungsbegehren für eine weitere gastronomische Einrichtung vorliegt. Mit der Erweiterung des gastronomischen Angebotes könnte die Attraktivität des Standortes erhöht werden. Für die Änderung soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine ca. 1.500 m² große Fläche nordöstlich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie-Drive In“ und westlich der Ortsumgehung. Die Änderungsfläche ist bisher als Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

2.1 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Grundzüge der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Lediglich in einem sehr begrenzten Bereich des Bebauungsplans ändern sich die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten großflächigen Einzelhandelsnutzungen wird nicht erst durch die 2. Änderung des Bebauungsplans begründet. Das Baurecht hierfür wurde bereits durch die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, rechtskräftig seit 18.08.1993, hergestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird nicht in Verkaufsflächengrößen oder in den Katalog der zulässigen Nutzungen eingegriffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich die Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen für die bereits zulässigen gastronomischen Nutzungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und das vereinfachte Verfahren anwendbar.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302), gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) befindet sich ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes.

Aufgrund des sehr großen Abstands des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten und der offensichtlichen Geringfügigkeit der Planänderung kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2015 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB aufzustellen.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2015 bis zum 27.04.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 11.03.2015 bis zum 26.03.2015 und gleichzeitig am 11.03.2015 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht.

Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 mit Schreiben vom 16.03.2015 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat am 04.06.2015 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, in die Abwägung eingestellt und den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist die ursprüngliche Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung vom 08.06.1995 in abgeschwächter Form.

3.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, lediglich im Nordosten des Gebietes ist eine ca. 1 ha große Baugebietsfläche noch unbebaut.

Südöstlich grenzt die Ortsumgehung Bentwisch der B 105 an das Plangebiet an, im Süden befindet sich die Anschlussstelle Rostock Ost der Bundesautobahn A 19. Südwestlich des Plangebietes liegt die Ortslage Neu-Bartelsdorf der Gemeinde Bentwisch.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hansestraße mit Anschluss an die B 105 und die Autobahn A 19.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Netze in der Gemeinde Bentwisch.

3.3 raumordnerische Belange

Das Hansecenter in Bentwisch (im Rostocker Stadt-Umland-Raum) stellt einen funktionierenden und funktional dem Oberzentrum Rostock zugehörigen Einzelhandelsstandort dar, der in das Einzelhandelsgefüge seit vielen Jahren integriert ist. Die verkehrliche Anbindung sowohl über den MIV als auch an das regionale ÖPNV-Netz ist gegeben. Somit wird der raumordnerischen Vorgabe nach einem teilintegrierten, verkehrlich gut erreichbaren Standort entsprochen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock wird das Hansecenter Bentwisch als peripherer Fachmarktstandort und funktional dem Rostocker Einzelhandel zugehörig berücksichtigt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird nicht in dieses Einzelhandelsgefüge eingegriffen. Die Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen trägt lediglich dazu bei, das gastronomische Angebot innerhalb der Plangebietsgrenzen und auf bereits versiegelten Flächen zu erweitern. Damit stehen raumordnerische Belange der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

4 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die für den besonderen Nutzungszweck „Gastronomie – Drive In“ festgesetzte nordöstliche Baugrenze um ca. 23 m weiter nach Nordosten verschoben. Die nordwestliche Begrenzung der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nimmt hingegen den Abstand der weiter südlich gelegenen Tankstellenüberdachung zur bestehenden Fahrgasse auf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich „Gastronomie-Drive In“ bzw. „Tankstelle – Autoservice“ nach Nordwesten ausgerichtete Baugrenze geht bereits über die vorhandene Fahrgasse hinaus und umfasst bereits benachbarte Stellplätze. Sie wird insoweit nicht in gleicher Weise fortgesetzt, weil ein entsprechender Umbau der Stellplatzanlage nicht vorgesehen ist.

Die bestehenden Festsetzungen sind unschädlich, da auch innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze errichtet werden können, sie sollen aber nicht in gleicher Weise in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.

Die Bestandssituation in Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 1 ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

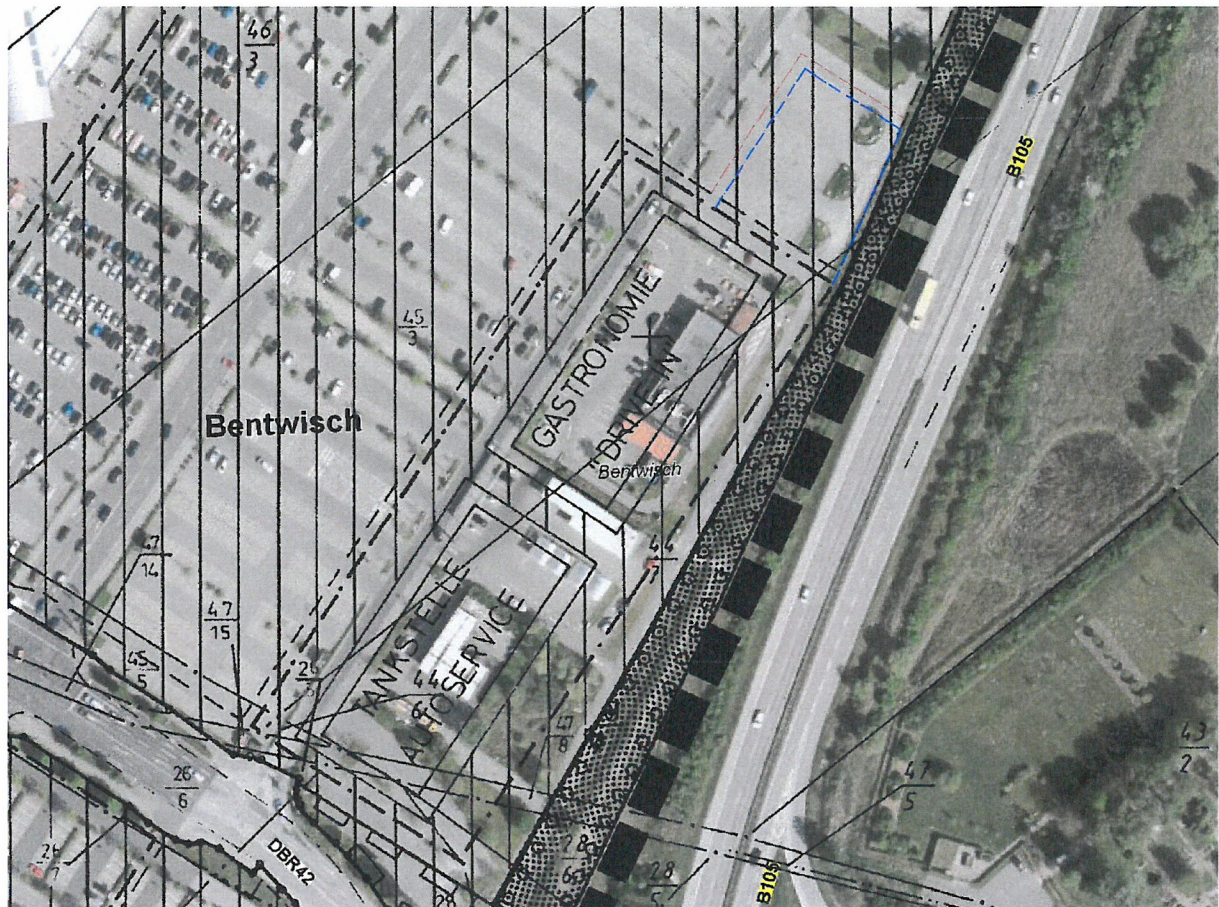


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 mit Luftbild (Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>) und geplanten Änderungen

4.2 Flächen für Stellplätze

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig eine Korrektur und Neuorganisation der Stellplatzfläche erforderlich. In der Planzeichnung ist daher die Umgrenzung der für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche an die neue Baugrenze angepasst worden. Bei einer hochbaulichen Inanspruchnahme dieser Fläche werden zunächst ca. 50 Stellplätze in Anspruch genommen. Nach baulicher Umstrukturierung der Fläche sind bedarfsabhängig erneut Stellplätze auf der Fläche einzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach der Größe der gastronomischen Einrichtung und ist im Bauantrag nachzuweisen.

5 UMWELTBELANGE

5.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Erweiterung der Baugrenze findet innerhalb des bereits festgesetzten Baugebietes statt.

Die zulässige Grundfläche wird nicht verändert. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Baugebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Die in Anspruch genommene Fläche ist bereits für Stellplätze versiegelt.

5.1.2 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Schädigungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Störungsverbot:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungsverbot:

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die nunmehr vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche ist als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ungeeignet. Der größte Teil dieser Fläche ist bereits versiegelt. Gebäude als Lebensraum von Fledermäusen, oder gebäudebewohnenden Vogelarten sind in den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Auch sind ältere Bäume, die als Lebensraum von baum- und höhlenbewohnenden Vögeln, Horst- und Koloniebrüter, Fledermäusen oder Käfern dienen könnten, ebenfalls nicht vorhanden.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Fläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange des Straßenverkehrs

Das Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr empfiehlt eine dahingehende Prüfung, ob die Änderung Auswirkungen auf straßenrechtliche Anbauverbote bzw. -beschränkungen hat.

Die Gemeinde hat eine entsprechende Prüfung vorgenommen. Östlich des Plangebietes verläuft die B 105/Ortsumgehung Bentwisch. Nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die in Richtung B 105/Ortsumgehung weisende Baugrenze wurde so festgesetzt, dass der 20 m Abstand zum Rand der befestigten Fahrbahn (hier: Standstreifen der B 105) eingehalten wurde. Die sich aus § 9 FStrG ergebenden Anbauverbote wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Belange der Ver- und Entsorgung

Die EURAWASSER Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits mit Trink- und Abwasser erschlossen ist. Die Erschließung des geplanten Vorhabens ist über das interne Netz abzusichern. Abwägungsrelevante Belange für den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Die E.DIS AG hat mitgeteilt, dass eine Versorgung aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz ohne Erweiterung nicht möglich ist. Geplant ist eine neue Transformatorenstation südlich der Hansestraße. Der Standort der geplanten Trafostation befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“. Abwägungsrelevante Belange für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ergeben sich daher nicht.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die von der Planung betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im privaten Eigentum. Öffentliche Flächen oder Flächen für Erschließungsanlagen werden nicht festgesetzt.

7.2 Verträge

Verträge zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich. Die geplanten baulichen Veränderungen werden vom Investor auf eigenem Grundstück ohne zusätzliche Erschließungsanlagen umgesetzt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Versorgungsanschlüsse) werden vom Investor getragen.