

Übersichtsplan

Begründung

zur

3. 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: 19.04.2018




Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.2	Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.3	raumordnerische Belange	6
4	INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
4.1	überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2	Flächen für Stellplätze	7
5	UMWELTBELANGE	8
5.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	8
5.1.2	Artenschutz	8
6	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	10
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	10
7.2	Verträge	10
7.3	Kosten und Finanzierung	10

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das „Hanse-Fachmarkt-Zentrum“ setzt für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Baugrenze fest. Im Bereich des Haupteingangs Süd verläuft die Baugrenze in einem Abstand von ca. 10 m parallel zum Hauptgebäude. Seitens des Investors ist entlang der in Richtung Osten verlaufenden Fußgängerachse die Entwicklung einer Food Meile zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verweildauer der Centerbesucher geplant. Vorgesehen ist der Bau von 5 Pavillons zur Vermietung an Gastronomen mit überdachten zwischenliegenden Bewirtungsflächen und Aufenthaltsbereichen.

Um dieses Konzept verwirklichen zu können, ist die Änderung von Baugrenzen sowie von Stellplatzflächen erforderlich. Für die Änderung soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche in einer Größe von 1.054 m². Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der festgesetzten Stellplatzfläche auf Höhe des Südportals des Hanse-Centers.

Die Änderungsfläche ist bisher als Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt und soll zukünftig in die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) einbezogen werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

2.1 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Es ist beabsichtigt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. 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,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundzüge der Planung

Durch die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans begründet. Das Baurecht hierfür wurde bereits durch die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 hergestellt, der seit dem 18.08.1993 rechtskräftig ist. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird nicht in Verkaufsflächengrößen oder in den Katalog der zulässigen Nutzungen eingegriffen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich die Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen für die bereits zulässigen Nutzungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

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.

Auswirkungen von schweren Unfällen

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Satz 1 BimSchG).

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis - z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betriebes ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Unter die Richtlinie 2012/18/EU fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind (sog. Störfallbetriebe).

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Planung nicht zu beachten. Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine Zulässigkeit wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans auch nicht herbeigeführt.

2.2 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB aufzustellen.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis zum 02.11.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und gleichzeitig in das Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 15.09.2017 bis zum 02.10.2017 und gleichzeitig in der Zeit vom 02.10.2017 bis zum 03.11.2017 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 25.09.2017 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 19.04.2018 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3. Änderung des Bebauungsplans ist die ursprüngliche Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung vom 04.06.2015 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 Ortsumgebung 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.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans befinden sich 30 Stellplatzflächen sowie eine Wagenbox, die entsprechend umgesetzt werden muss. Mittig beginnt eine Fußgängerachse, die sich in östlicher Richtung über die gesamte Parkplatzfläche fortsetzt.

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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

4 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans ist im Wesentlichen eine Änderung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Baugrenzen regeln die Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. Das Maß der baulichen Nutzung, hier: GRZ 0,8, GFZ 1,6, TH 11,0 m, II Vollgeschosse, bleibt unverändert.

Die im Bereich des Südportals des Hanse-Centers erweiterten Baugrenzen sollen die Möglichkeit der Einordnung einer Food-Meile, bestehend aus mehreren einzelstehenden Pavilions mit gastronomischen Angeboten, ermöglichen. Der Standort der gastronomischen Einrichtungen wurde gewählt, weil hier bereits eine fußläufige Verbindung vom Eingangsbereich über die Parkplatzfläche bis hin zu den östlich gelegenen Fast-Food-Restaurants besteht. Nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans befinden sich die geplanten baulichen Anlagen auf einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzfläche und sind dort nicht zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die vorgesehene Gastronomiefläche in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

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

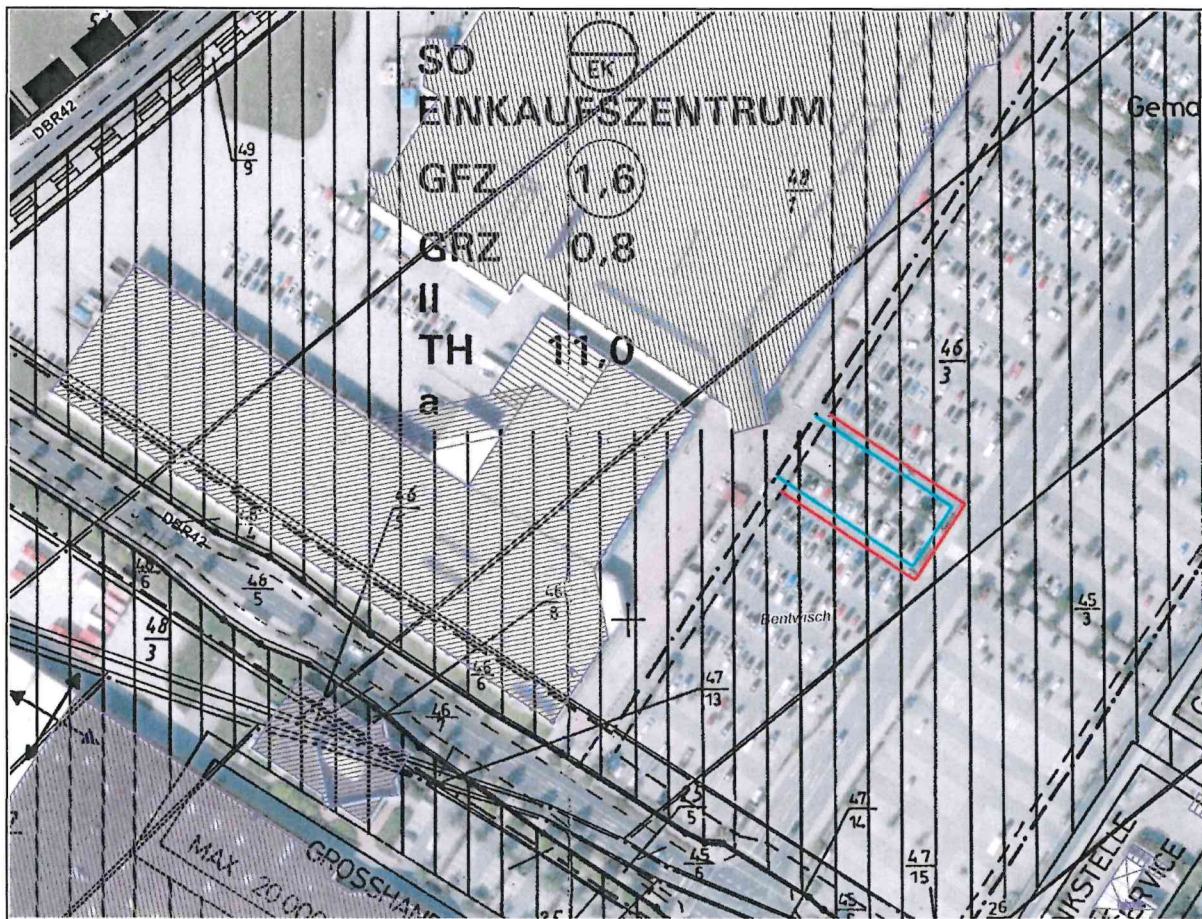


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 mit Luftbild (Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>) und geplanten Änderungen

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 30 Stellplätze in Anspruch genommen.

Stellplatznachweis:

Nach § 49 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Abs.1 Nummer 4 LBauO M-V) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Nach § 86 Abs. 1 Nummer 4 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder diejenigen, die die Gemeinde durch Satzung in Form einer örtlichen Bauvorschrift erlassen hat. Die Gemeinde Bentwisch hat bisher keine Stellplatzsatzung erlassen. Auch der Bebauungsplan Nr. 1 enthält keine Vorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen.

Allgemein wird bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten von einem Stellplatzbedarf von 1 Stpl. je 20 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Bei einer zulässigen Verkaufsfläche: 42.000 m² ergibt das einen Stellplatzbedarf von 2.100 Stellplätzen für Einzelhandelsnutzungen. Derzeitig verfügt das Hanse-Center über 2.416 Stellplätze, so dass auch nach Wegfall der 30 Stellplätze noch ein ausreichend großes Stellplatzangebot vorhanden ist.

Der durch die vorhandenen gastronomischen- und Dienstleistungseinrichtungen bestehende Stellplatzbedarf überlagert sich durch Mehrfachnutzung weitestgehend mit dem Bedarf aus der Einzelhandelsnutzung, so dass hierfür kein zusätzlicher Stellplatzbedarf anzusetzen ist. Auch aus langjährigen Erfahrungen heraus, kann das vorhandene Stellplatzangebot im Plangebiet als ausreichend eingeschätzt werden.

5 UMWELTBELANGE

5.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB werden durch die 3. 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

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Seitens des Landkreises Rostock ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren geändert werden könne, weil die Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen stets die Grundzüge der Planung berühren würde.

Dieser Auffassung kann sich die Gemeinde Bentwisch nicht anschließen. Ein solcher Rechtsatz ist der Gemeinde auch nicht bekannt. Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn die der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption und Gewichtung der unterschiedlichen Interessen geändert wird. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB kann z.B. *„die Grundstücksausnutzbarkeit leicht räumlich geändert, erhöht oder verringert werden(...)“. Auch eine in diesem Sinne geringfügige Änderung der Art oder des Maßes der Nutzung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen*. (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar 13. Auflage, § 13 Rn. 2a).

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche mit Hilfe von Baugrenzen fest, die in jeweils gerader Linie den umgebenden Straßen (Hansestraße, Neu Bartelsdorfer Straße, Bentwischer Straße) folgen. Die Abgrenzung zur Stellplatzfläche erfolgt ebenfalls in pauschal festgesetzten geraden Linien. Die überbaubare Fläche umfasst damit einen Großteil der Baugebietsfläche, wobei nur die Flächen für Stellplätze, für Gastronomie und für die Tankstelle ausgenommen sind. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans bestand also nicht darin, eine spezielle Form der Baukörper mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Vielmehr sollte es dem Bauherrn überlassen bleiben, die hochbaulichen Anlagen im Rahmen der Maßfestsetzungen des Bebauungsplans und innerhalb einer großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche, selbst zu gestalten. Die nunmehr vorgenommene Änderung ist auf einen lokal eng begrenzten Bereich beschränkt, in dem die Grundstücksausnutzbarkeit leicht erhöht wird. Die Änderung der Baugrenze berührt nicht die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans. Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13 BauGB sind hier gegeben.

Beschränkung auf gastronomische Einrichtungen

Die Industrie- und Handelskammer regt an, auf den geänderten überbaubaren Grundstücksflächen nur gastronomische Einrichtungen zuzulassen, um eine Verlagerung von Einzelhandelsangeboten (z.B. für Gartenartikel während der Sommermonate) in den Außenbereich auszuschließen.

Mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sind zukünftig auch auf dieser bisherigen Stellplatzfläche Vorhaben im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 1a und 1b zur Art der baulichen Nutzung zulässig. Die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird entsprechend um diese Fläche verkleinert. Zu den zulässigen Nutzungen gehören u.a. auch Einrichtungen im Gastronomiegewerbe, wobei eine Beschränkung ausschließlich auf diese Einrichtungen nicht erfolgt. Für eine solche Beschränkung wird derzeit auch keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Der Verkauf von unterschiedlichen Waren an Endverbraucher u.a. von Gartenartikeln ist im Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch die bestehenden Baukörper noch nicht ausgeschöpft. In unmittelbarer Nähe des Südeingangs ist noch ein ca. 30 m breiter Streifen nicht bebaut. Dies geht auch aus dem in der Begründung enthaltenen Luftbild (Abb. S. 7) hervor. Eine Verlagerung von Saisonartikeln in den Außenbereich könnte also auch bereits auf dieser Fläche stattfinden, wobei die Frage, ob hierfür zwingend überbaubare Grundstücksflächen erforderlich sind, nicht weiter betrachtet werden soll. Da eine Nutzung der Fläche immer nur im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze erfolgen kann, wird eine Beschränkung auf ausschließlich gastronomische Einrichtungen für nicht erforderlich angesehen.

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 Entsorgungsanschlüsse) werden vom Investor getragen.

8 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Abwasser erschlossen. Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Hansestraße. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans zulässigen baulichen Anlagen sind über das interne Netz des Hanse-Centers zu erschließen.

grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.

Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern. Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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 Kultur und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.