

| | |
|---|--|
| Beschlussvorlage Gemeinde Lübow | Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0763 Status: öffentlich Aktenzeichen: |
| Federführend: Bauamt | Datum: 14.11.2017 Einreicher: Bürgermeister |
| Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Kritzow" der Gemeinde Hornstorf | |
| Beratungsfolge: | |
| Beratung Ö / N | Datum |
| Ö | 05.12.2017 |
| Gremium | |
| Gemeindevertretung Lübow | |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ der Gemeinde Hornstorf zu. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Der bereits im Gewerbegebiet vorhandene Discounter strebt eine Erweiterung seiner Verkaufs- und Lagerfläche an, um den veränderten Konsum- und damit dem geänderten Einkaufsverhalten gerecht zu werden. Dies ist auf dem vorhandenen Grundstück nicht möglich, so dass ein Neubau an anderer Stelle erforderlich wird. Hier bietet sich der Bereich hinter dem REAL an. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.270m² ist die Errichtung dieses Marktes ebenfalls nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) möglich.

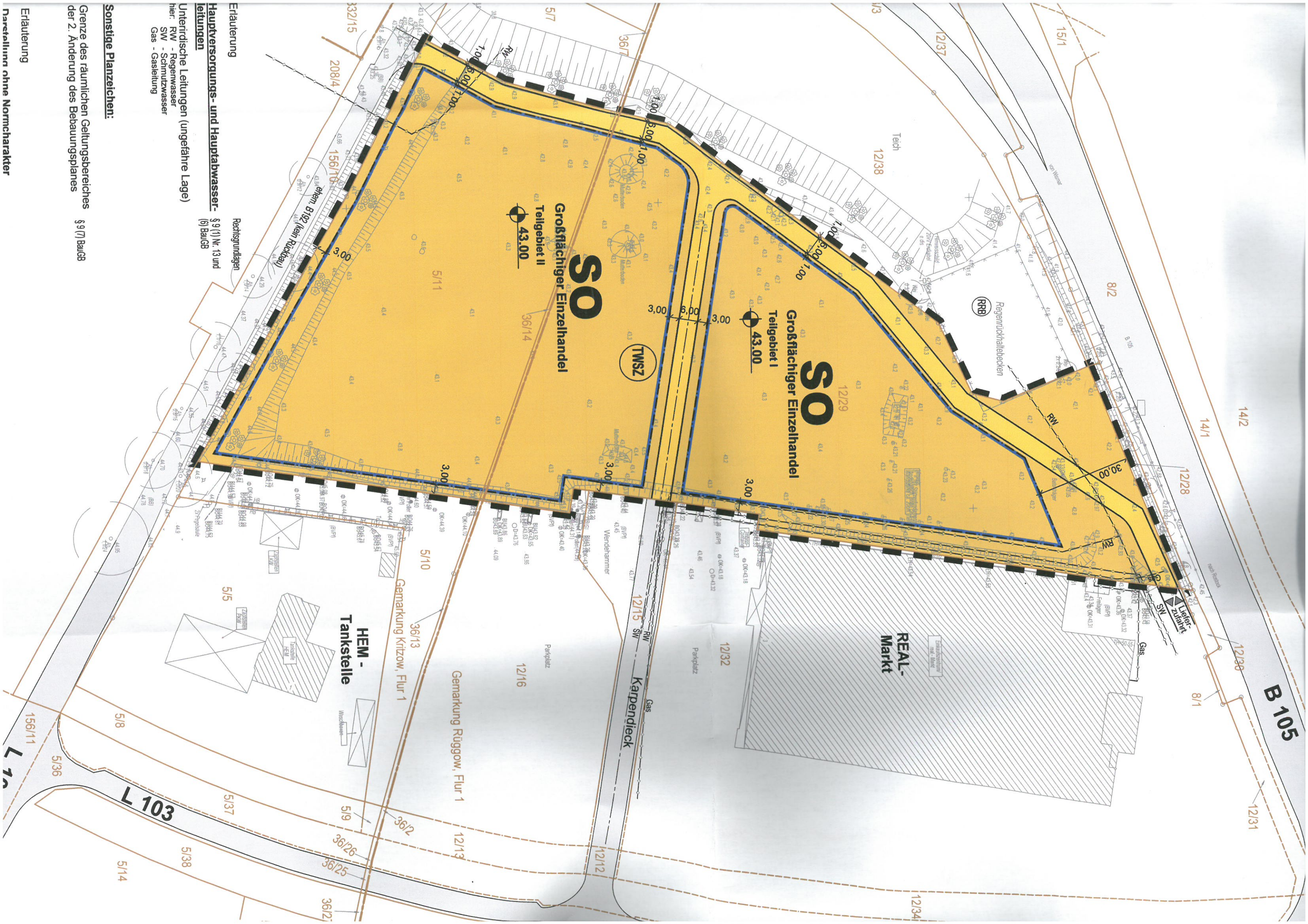
Mit der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe schaffen und beschließt daher, den im westlichen Bereich des Plangebietes liegenden Bereich, wie folgt zu ändern: Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet GE in sonstiges Sondergebiet nach § 11 Bau NVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Vorhabenplanung festzusetzen.

Anlage/n:

Auszug Vorentwurf und Begründung

| | |
|--|--|
| Abstimmungsergebnis: | |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums | |
| Davon besetzte Mandate | |
| Davon anwesend | |
| Davon Ja- Stimmen | |
| Davon Nein- Stimmen | |
| Davon Stimmenthaltungen | |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V | |
|-------------------------------------|--|



SO
 Großrächtiger Einzelhandel
 Teilgebiet II
 43.00

SO
 Großrächtiger Einzelhandel
 Teilgebiet I
 43.00

**HEM -
 Tankstelle**

**REAL-
 Markt**

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-
 Leitungen**
 § 9 (1) Nr. 13 und
 (6) BaugB
 Rechtsgrundlagen
 Erläuterung
 Unterirdische Leitungen (ungefähre Lage)
 hier: RW - Regenwasser
 SW - Schmutzwasser
 Gas - Gasleitung

Sonstige Planzeichen:
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BaugB
 der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Erläuterung

Darstellung ohne Normcharakter

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Übergeordnete Planungen
4. Geltungsbereich
5. Festsetzungen
- 5.1 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6. Verkehrskonzept
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
- 7.1 Niederschlagswasserableitung
8. Löschwasserversorgung
9. Immissions- und Klimaschutz
10. Bodenschutz und Abfall
11. Denkmalschutz
12. Gewässerschutz

Teil II

- Anlage 1 Übersicht zum Natur- / Artenschutz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das Gewerbegebiet Kritzow östlich des Straßenkreuzungspunktes B105 – BAB 14 – L 103 gehört zur Gemeinde Hornstorf. Für die Entwicklung des Gewerbegebietes in dieser verkehrsgünstigen Lage wurde durch die Gemeinde der B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ aufgestellt, der seit dem 28.11.1991 Rechtskraft besitzt. Mit der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 26.02.2009, wurde in einem kleinen Bereich östlich der L 103 eine Anpassung des Ursprungsplanes vorgenommen. Da gegenüber der ursprünglichen Planung die Freihaltetrasse für den Autobahnzubringer von 60 m nicht mehr relevant ist, wurde die Planung den tatsächlichen Infrastrukturbedingungen angepasst und die Bebaubarkeit der dadurch entstandenen Baulandreserveflächen planungsrechtlich gesichert.

Das Gewerbegebiet hat sich in den Jahren gut entwickelt. Nur für die Flächen hinter dem REAL-Markt und der HEM-Tankstelle konnten bisher keine Nutzer bzw. Investoren gefunden werden. Derzeit gibt es Interessenten für Errichtung großflächiger Handelbetriebe wie z.B. eines Baumarktes, eines Gartencenters bzw. eines Möbelmarktes. Die günstige Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe zu weiteren Gewerbebetrieben sind gute Voraussetzungen hierfür.

Der bereits im Gewerbegebiet vorhandene Discounter strebt eine Erweiterung seiner Verkaufs- und Lagerfläche an, um den veränderten Konsum- und damit dem geänderten Einkaufsverhalten gerecht zu werden. Dies ist auf dem vorhandenen Grundstück nicht möglich, so dass ein Neubau an anderer Stelle erforderlich wird. Hier bietet sich der Bereich hinter dem REAL an. Mit einer geplanten Verkaufsraumfläche von ca. 1270 m² ist die Errichtung dieses Marktes ebenfalls nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) möglich.

Begründung der Erfordernisse eines großflächigen Discount-Marktes

Die Gründe für eine erforderliche Erweiterung der Lager- und Verkaufsflächen der vorhandenen Discount-Märkte liegen in dem veränderten Konsum- und damit dem geänderten Einkaufsverhalten der Kunden. Wurden noch in den Siebziger und Achtziger Jahren vorwiegend Konserven und langfristig lagerbare Ware verkauft, so hat in den neunziger Jahren durch den Beginn des Verkaufs eines beschränkten Obst- und Gemüsesortiments das sogenannte „Frischesortiment“ Einzug gehalten.

In der Folge kam es durch die Einführung der Tiefkühlkost sowie der gesteigerten Nachfrage nach Lebensmitteln aus dem Kühlbereich weiter zu einer großen Steigerung des „Frischesegmentes“.

Heute machen die Bereiche Obst- und Gemüse, Tiefkühlung, Kühlung sowie Frischfleisch einen erheblichen Teil des Umsatzes aus. Diese Produkte sind im Gegensatz zu den klassischen Konserven nicht beliebig stapelbar, sondern benötigen deutlich mehr Platz aus drei Gründen:

- 1) Für die Platzierung im Markt
- 2) Platz für die Mitarbeiter zur Bearbeitung dieser Warengruppen
- 3) Platz für die Kunden, weil die Ware wesentlich intensiver begutachtet wird

Diese drei Aspekte bedeuten unweigerlich, dass der Markt länger und breiter werden muss, um die Ware platzieren zu können, den Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, sich um die Ware zu kümmern und dabei den Kunden immer noch die Möglichkeit zu geben, ungestört einzukaufen.

Der Kunde ist heute ohne Zweifel kritischer geworden, Ware wird intensiver betrachtet (z.B. MHD-Kontrolle, Zutaten...), so dass auch Kunden viel mehr als früher stehen bleiben und andere Kunden passieren müssen. Auch dies ist ein Grund für die notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes.

Schließlich sind neue Warengruppen im Sortiment, wie z.B. Zeitschriften und frisch gebackenes Brot. Auch diese Warengruppen sind platzintensiv, Kunden schauen gern in die Zeitung bevor sie sie kaufen und frisches Brot lässt sich sehr schlecht übereinander stapeln.

Durch die Einführung eines neuen Innenraumkonzeptes, in dem eine Abkehr von den früher ausschließlich vorhandenen langen Gängen vorgenommen wird, in dem Quergänge eingeführt und sogenannte „Frischeinseln“ für Obst und Gemüse eingerichtet werden, wird erneut ein höherer Platzbedarf im Laden geschaffen.

Auch die Lagerhaltung und somit die Lagergrößen sind aufgrund der geschilderten neuen Sortimente auf größere Flächen angewiesen. Kühl-, Tief- und Frischfleischzellen sind notwendig für die Lagerhaltung und Brotbackstationen müssen im Lager platziert werden. Für die Lagerhaltung ebenfalls wichtig ist der Platz für das Leergut, dass seit einigen Jahren zurückgenommen werden muss. Hierfür ist in der Regel ein extra Raum gleich neben dem Eingang erforderlich, so dass die Kunden ihr Leergut zu Beginn des Einkaufs abgeben können ohne im Markt die Gänge zu blockieren. Schließlich ist auch durch die Einführung eines behindertengerechten Kunden-WC's neuer Flächenbedarf entstanden, mit dem ein häufig geäußerten Kunden- und Behördenwunsch umgesetzt werden muss.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt/Gartencenter/Möbelmarkt/Discounter) in einem festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig sind, besteht die Notwendigkeit der B-Plan-Änderung.

Mit der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe schaffen und beschließt daher, den im westlichen Bereich des Plangebietes liegenden Bereich, wie folgt zu ändern:

- Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet GE in sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
- das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Vorhabenplanung festzusetzen

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn, 23 970 Wismar Philosophenweg 3a und Ergänzungen aus dem KGIS.

Koordinatenbezug ETRS 89 / UTM 33;
Höhenbezug DHHN 92

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP MV)

Unter Punkt 4.3.2 – Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen

Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in Stadt- Umland-Räumen dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt – Umland – Raum (SUR) Wismar ist der Standort Kritzow als „Ergänzungsstandort“ mit folgenden Entwicklungszielen und –empfehlungen festgelegt.

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort „Kritzow“ gelten somit:

- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind grundsätzlich möglich
- Beachtung der Größenordnung (im regionalen Kontext) sowie eines zentrenverträglichen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente

Begründung - Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt – Umland – Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012

Der Ergänzungsstandort „Kritzow“ tritt allen voran im nahversorgungsrelevanten Angebot in funktionale Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen im SUR Wismar und den bestehenden Nahversorgungsstandorten. Als eindeutig Pkw-Kunden orientierter Standort kann er in städtebaulich nicht integrierter Lage keinen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Hornstorf leisten. Darüber hinaus ist die Verkaufsflächendimensionierung in Relation zur Einwohnerzahl der kleinen Umlandgemeinde eindeutig überdimensioniert. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote (z.B. Möbelmarkt) ist jedoch vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standorte einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits grundsätzlich möglich. Dennoch sind dabei den Entwicklungsspielräumen deutliche Grenzen gesetzt, um so einer Verfestigung der Standortagglomeration und dem Ungleichgewicht der Standortbereiche im SUR entgegenzuwirken. Hohe Priorität kommt dem zukünftigen Ausschluss von weiterem zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, unabhängig der Größenordnung, zu. Eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung von insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist aus gutachterlicher Sicht konsequent zu vermeiden. Eine aktive Ausschlussplanung muss daher perspektivische Neuansiedlungen als auch mögliche Erweiterungsabsichten bestehender Anbieter umfassen. Für den Ergänzungsstandort besteht darüber hinaus jedoch eine Entwicklungsoption für Einzelhandelsbetriebe mit nicht nah- und zentrenrelevanten Sortimenten. Bei einer möglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt es, die landesplanerische Funktion und Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes zu beachten. Demnach sind unter gewissen Voraussetzungen (u.a. interkommunale Abstimmung der Gemeinden) auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Umlandgemeinden ohne zentralörtliche Funktion möglich. Im Sinne der Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist bei einer möglichen Entwicklungsoption am Ergänzungsstandort Kritzow jedoch auch die Beachtung eines zentrenverträglichen Anteils von zentrenrelevanten Randsortimenten zwingend geboten.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung (KAUF), also als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf

Das Gebiet umfasst das Gebiet der Gemarkung Kritzow, Flur 1, Flurstücke Nr. 5/11 und 36/14 sowie für das Gebiet der Gemarkung Rüggow, Flur 1, Flurstück Nr. 12/29

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und befindet sich im westlichen Teil des vorhandenen Gewerbegebietes.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Festsetzungen

5.1 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“

Vor den Hintergrund des REHK wird die im SUR aufgeführte Sortimentsliste (Tabelle 7) als Grundlage der Steuerung des Einzelhandels gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO im Plan festgesetzt.

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012.

Sortimentsliste für den SUR Wismar

| <u>Zentrenrelevante Sortimente</u> | |
|---|--|
| <i>hiervon nahversorgungsrelevant</i> | |
| Back- und Fleischwaren | Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle |
| Drogeriewaren | Haushaltwaren |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) | Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche |
| Pharmazeutika | Hörgeräte |
| Reformwaren | Kinderwagen |
| Schnittblumen | Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| Zeitungen / Zeitschriften | Künstlerartikel, Bastelzubehör |
| Angler- und Jagdbedarf und Waffen | Lampen, Leuchten, Leuchtmittel |
| Bekleidung | Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme |
| Bettwäsche | Musikinstrumente und Zubehör |
| Bild- und Tonträger | Optik, Augenoptik |
| Bücher | Papier, Bürobedarf, Schreibwaren |
| Büromaschinen | Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| Campingartikel | Sanitätsbedarf |
| Computer und Zubehör | Schuhe |
| Elektrokleingeräte | Spielwaren |
| Fahrräder und technisches Zubehör | Sportartikel/-kleingeräte |
| Fotoartikel | Sportbekleidung |
| Gardinen | Sportschuhe |
| Geschenkartikel | Telekommunikation und Zubehör |
| Glas / Porzellan / Keramik | Uhren / Schmuck |
| | Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| | Zoologische Artikel, lebende Tiere |

| <u>Nicht zentrenrelevante Sortimente</u> | |
|---|--|
| Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbeläge Teppiche (Einzelware) Eisenwaren / Beschläge Elektro Großgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte | Kamine / Kachelöfen KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sport Großgeräte Tapeten Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen |

5.2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen. So wird der Bereich hinter dem bereits bestehende REAL-Markt und der HEM-Tankstelle als Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Durch die Erschließungsstraße wird das Gebiet in 2 Bereiche geteilt.

Zulässig sind in beiden Bereichen

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012.
- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 sind auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Im Teilbereich I ist zudem auch ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.270 m² zulässig. Diese Nutzung wird hier zugelassen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die eine **Verlagerung und Anpassung** des im Gewerbegebiet vorhandenen Marktes zu ermöglichen. Planungsziel ist durch Umstrukturierung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet bezüglich des Einzelhandels und gewerblichen Strukturen neu zu ordnen. Mit der 2. Änderung des B-Planes einher geht die verkehrliche Neuerschließung des östlich der L 103 gelegenen Baugebietes mit verbesserten Erschließungsbedingungen für Einzelhandelsbetriebe. Dieser Standortvorteil soll für die Verlagerung des Discountmarktes genutzt werden.

Zur Sicherung des Planungsziels hat die Gemeinde beschlossen, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den östlichen Baugebietsteil den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dieser Totalausschluss ist die konsequenteste Möglichkeit, die im Einzelhandelskonzept verankerten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum umzusetzen.

Um den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen Möglichkeit der Grundstücksnutzung Rechnung zu tragen und den Eingriff in ihr Eigentum zu mildern, wird die oben genannte Regelung zur Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche festgesetzt.

Außerdem ist im Plangebiet (beide Teilgebiete) ein freistehender Werbe-Pylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 20,00 m zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Gebäudehöhe bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über DHHN 92

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikaausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante.

Die oberste Dachbegrenzungskante wird wie folgt definiert,

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 3,00 m überschritten werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6. Verkehrskonzept

Die vorhandene Stichstraße Karpendieck mit einer Wendeanlage grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über diese Straße, die im Plangebiet weitergeführt wird und an eine an der Westgrenze des Plangebietes verlaufende festgesetzte Verkehrsfläche anschließt.

Die neue Verkehrsführung ist notwendig, um die bestehenden verkehrlichen Engpässe, hervorgerufen durch den Bestand nur einer Zu- und Abfahrt auf die zentrale Erschließungsstraße L 103 mit Durchgangsverkehr, zu beseitigen. Die Einbeziehung der ehemaligen B192 schafft eine zusätzliche Ausfahrt für den Kunden- und Lieferverkehr. Der Straßenabschnitt ist in einem guten baulichen Zustand, so dass nur eine entsprechend ausgebildete Anbindung der westlich gelegenen Erschließungsstraße an die vorhandene Straße erforderlich ist.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind vollständig erschlossen. Für die Erweiterung der Anlagen und für den Anschluss der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet sind Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen erforderlich.

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Die Elektroenergieversorgung liegt im Verantwortungsbereich der E.DIS AG.
Die Gasversorgung liegt im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Wismar.

Im Plangebiet verlaufen parallel zum vorhandenen Real-Markt eine Gas-Leitung und eine Schmutzwasserleitung. Die ungefähre Lage beider Leitungen ist im Plan gekennzeichnet. Die Bereiche der Leitungen sind von einer Bebauung freizuhalten. Entsprechend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Vor Beginn der weiterführenden Planungen ist die genaue Lage der Leitungen festzustellen und die Planungen in diesen Bereichen mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6.1 Niederschlagswasserableitung

Das von den bebauten und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Hornstorf.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) mit vorgeschaltetem Regenklärbecken abgeleitet. Die Ablaufleitung aus dem RRB kreuzt die ehemalige B 192, verläuft weiter über landschaftlich genutzte Flächen und mündet in ein Grabensystem, welches wiederum in den Greeser Bach mündet.

Parallel zum Real-Markt und im nördlichen Plangebiet befinden sich Regenentwässerungsleitungen. Die ungefähre Lage der Leitungen ist im Plan gekennzeichnet. Die Bereiche der Leitungen sind von einer Bebauung freizuhalten. Entsprechend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich die Ablaufleitung DN 1400 aus dem Regenwasserrückhaltebecken. Die ungefähre Lage der Leitungen ist im Plan gekennzeichnet.

Vor Beginn der weiterführenden Planungen ist die genaue Lage der Leitungen festzustellen und die Planungen in diesen Bereichen mit dem entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

8. Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt nach Tabelle 1 der DVGW 405 basierend auf

- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse $N \leq 3$,
- Geschossflächenzahl $0,3 < GFZ \leq 0,7$
- einer kleinen Brandausbreitungsgefahr durch feuerhemmende Umfassungswände und einer harten Bedachung

$\geq 48 \text{ m}^3/\text{h}$ über mindestens 2 Stunden.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken gegeben.

9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Probleme bzw. Nutzungskonflikte gegenüber der Ursprungssatzung hervorgerufen.

10. Bodenschutz und Abfall

I. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit, sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch bereits bekannte Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

12. Gewässerschutz

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Wismar/Friedrichshof. Bei allen Planungen sind die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Bei der Planung und Errichtung von Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...07.09.2017...

Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister

