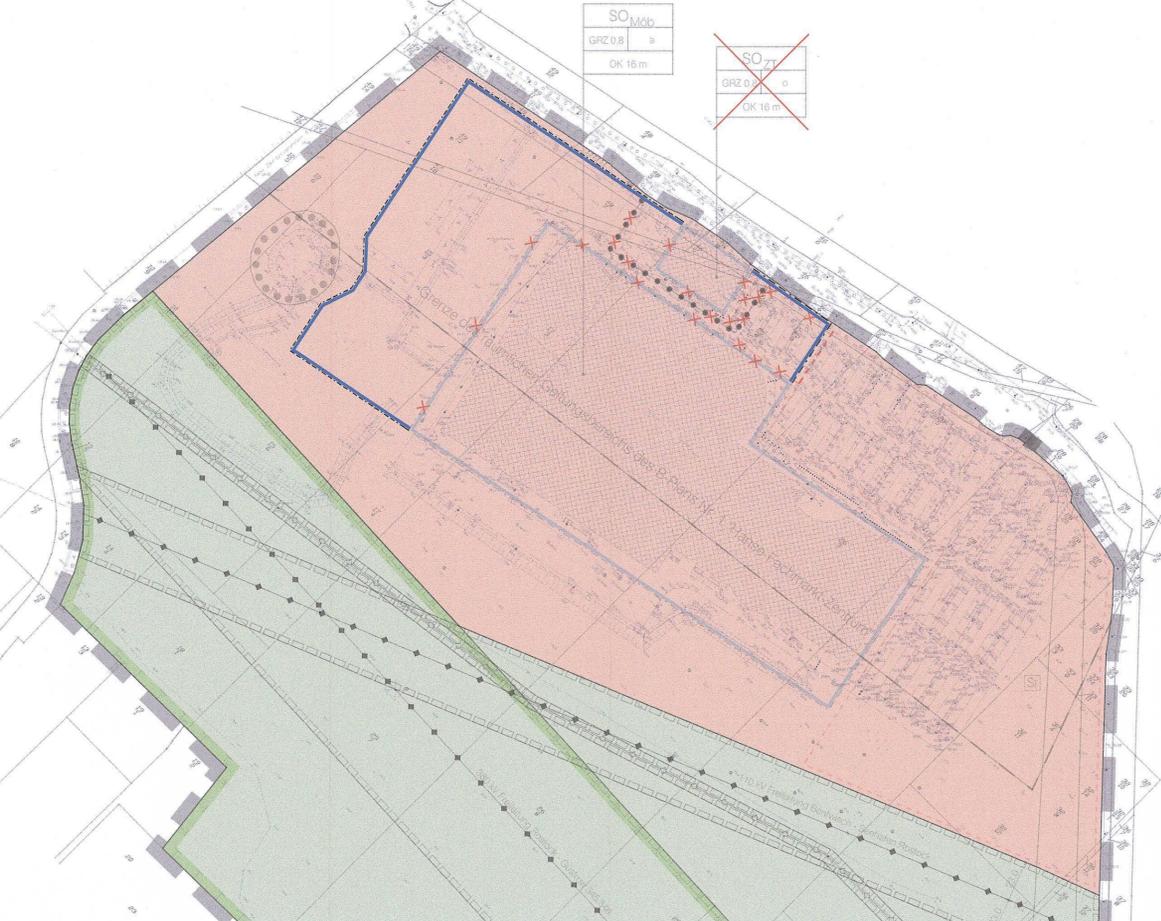
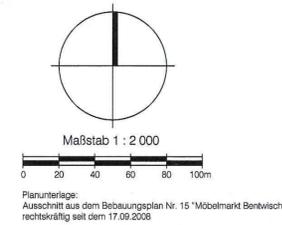


# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "MÖBELMARKT BENTWISCH"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.07.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“, südlich der Hansestraße, zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

#### I. FESTSETZUNGEN

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

— Baugrenze

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

× fortfallende bisherige Festsetzungen

### TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 15 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird wie folgt neu gefasst:

1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO<sub>Möb</sub>) dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Möbelmärkten zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

Zulässig sind:

- Möbelmärkte zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten,
- Zoo- und Tierfuttermärkte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für die festgesetzten zulässigen Einzelhandelsnutzungen dürfen folgende Verkaufsflächenzahlen (VFZ) nicht überschritten werden:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl (VFZ)	Verkaufsfläche im Baugebiet insgesamt (m²)
Möbel	0,2846	35.000
Zoo- und Tierfutterbedarf	0,0122	1.500

Baugebietsfläche gesamt: 123.000 m²

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Baugrundstück gelten die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke, die sich innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ befinden.

In den Möbelmärkten dürfen neben den jeweiligen Hauptsortimenten branchenübliche Randsortimente auf höchstens 15 Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Möbelmarktes gehandelt werden. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten gilt die Einschränkung, dass nur die nachfolgend 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 selbständigen Verkaufsabteilungen mit eigener Kassenführung angeboten werden.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 entfällt.

3. Hinter der Festsetzung Nr. 6.3 werden folgende Hinweise ergänzt:

Hinweise:

A Die unter der Festsetzung Nr. 1.1 festgesetzten Verkaufsflächenzahlen (VFZ) stellen sicher, dass innerhalb des 123.000 m² großen sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ die in der Tabelle angegebenen absoluten Verkaufsflächen in der Summe nicht wesentlich überschritten werden können.

B Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn von Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

C Die Tötung von Amphibien ist zu vermeiden. Vor Baubeginn ist die Notwendigkeit zur Errichtung von Amphibienleiteinrichtungen gutachterlich zu prüfen.

### VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 22.07.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 25.07.2013 im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 22.07.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 26.07.2013 bis zum 26.08.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 22.07.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2013 und erneut mit Schreiben vom 27.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 27.05.2014 bis zum 27.06.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 12.05.2014 bis zum 27.05.2014 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 12.05.2014 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2014 gebilligt.

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch 15.07.2014  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

Bentwisch 15.07.2014  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

Bentwisch 15.07.2014  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 16.07.2014 bis zum 16.08.2014 durch Aushang sowie am 16.07.2014 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.07.2014 in Kraft getreten.

Bentwisch 05.08.2014  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

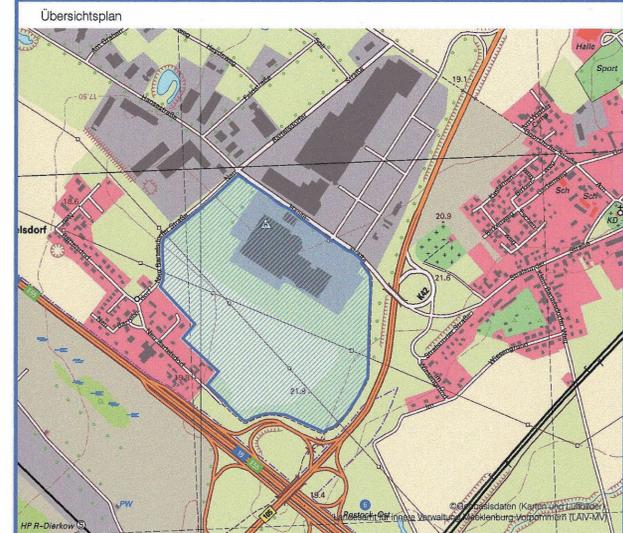
### Satzung der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

#### über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Möbelmarkt Bentwisch"

südlich der Hansestraße zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten

Flur 1 Gemarkung Bentwisch, Flur 1 Gemarkung Bartelsdorf



Bentwisch, 10.07.2014  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d  
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59