



Begründung

**zur Satzung über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
"Gewerbegebiet Kritzow"
Gemeinde Hornstorf**

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabe und Inhalte der Planung
2.	Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3	Geltungsbereich
4.	Festsetzungen
4.1	Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“
4.2	Art der baulichen Nutzung
5.	Umweltrelevanz
6.	Nachrichtliche Übernahmen
6.1	Bodendenkmale
6.2	Gesetzlich geschützte Festpunkte
6.3	Anlagen der E.DIS Netz GmbH
ANLAGEN	
Anlage 1.1	Übersichtskarte - Höhenfestpunkt
Anlage 1.2	Einzelnachweis Höhenfestpunkt 213501130
Anlage 2	Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe von 110-kV-Freileitungen

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.

Mit der 2. Änderung des B-Planes möchte die Gemeinde die Art der baulichen Nutzung im Gebiet bezüglich des Einzelhandels neu ordnen. Hierzu gehört auch die Verlagerung des vorhandenen Discountmarktes von der östlichen Seite der L 103 auf die westliche Seite. Einher mit dieser Umstrukturierung geht die verkehrliche Neuerschließung des östlich der L 103 gelegenen Baugebietes mit verbesserten Erschließungsbedingungen für Einzelhandelsbetriebe.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 steht im Zusammenhang mit dieser oben genannten 2. Änderung und berücksichtigt folgendes Entwicklungsziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für den Stadt – Umland – Raum (SUR) Wismar.

- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher, mit dem Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Art der baulichen Nutzungen neu zu regeln und somit eine Empfehlung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund soll in diesem Verfahren auch nur der Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente neu geregelt werden und alle anderen bisher für diesen Bereich festgesetzten Regelungen des B-Planes Nr. 1 und seiner 1. Änderung weiterhin Gültigkeit behalten.

ZUSAMMENFASSUNG DER PLANUNGSZIELE FÜR DAS GEWERBEGEBIET KRITZOW

- Konzentration des Einzelhandels auf der Fläche westlich der L 103
- Umverlagerung des vorhandenen Discounters auf die Fläche westlich der L 103
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimenten im Gebiet östlich der L 103

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; *Stand:* letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- 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 / UMT 33;
Höhenbezug DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf

Das Plangebiet umfasst den östlich der L 103 gelegenen Bereich des Gewerbegebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18,2 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 3. 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>	
<p><i>hiervon nahversorgungsrelevant</i> Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) Pharmazeutika Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften</p> <p>Angler- und Jagdbedarf und Waffen Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Campingartikel Computer und Zubehör</p>	<p>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren</p>

Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel /-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere
---	---

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

Im rechtskräftigen B-Plan mit dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nach BauNV § 8 Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig, das bedeutet in der Regel eine Geschossfläche von nicht mehr als 1.200 m². Diese Größe entspricht etwa einer maximal zulässigen Verkaufsraumfläche von ca. 800 m² pro Einzelhandelsbetrieb.

Der Totalausschluss von Einzelhandelbetrieben mit zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten ist die konsequenteste Möglichkeit, die im Einzelhandelskonzept verankerten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum umzusetzen.

Daher wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 gemäß §1 (5) BauNVO ausgeschlossen sind.

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur im Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf untergeordneter Produktionsfläche zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Es dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss auch in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

5. Umweltrelevanz

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 hat mit dem alleinigen Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungrelevanter Sortimente und der Beibehaltung aller übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 und seiner 1. Änderung zwar formelle, jedoch keine materiellen Konsequenzen, die sich in einer etwaigen höheren Belastung der umweltrelevanten Schutzgüter im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungsplanung äußern könnte. Insofern wird davon ausgegangen, dass die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 keine Umweltrelevanz aufweist.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Aus den eingegangenen Stellungnahmen werden die nachfolgenden Angaben und Hinweise nachrichtlich in die Planung übernommen.

6.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal 'Kritzow, Fundplatz 19' bekannt. Das Bodendenkmal befindet sich auf den Flurstücken Flurstück 37/23, 37/50 und 37/51, Flur 1, Gemarkung Kritzow. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – (DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Abtlg. Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist daher der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um evtl. auftretende Funde gem. §11 Denkmalschutzgesetz M-V in der aktuell geltenden Fassung unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

6.2 Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage des Festpunktes ist den Anlagen 1.1 und 1.2 zu entnehmen. In der Örtlichkeit ist der Festpunkt durch eine entsprechende Vermessungsmarke gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Daher ist folgendes zu beachten:

- + Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- + Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- + Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- + Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch eventuelle Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Hinweis:

Entsprechend den gegebenen Hinweisen ist so auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen sowie mit Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes zu verfahren, falls diese von den

Baumaßnahmen berührt werden. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

6.3 Anlagen der E.DIS Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die Netzerweiterung ist durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

110-kV-Leitungen

Bei der sich im Planbereich befindlichen 110-kV-Freileitungen ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 23 m zur Trassenachse (46 m Gesamtbreite des Schutzbereiches) einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 durch die E.DIS bedarf. Weitere Informationen hierzu sind dem Merkblatt (Anlage 2 zur Begründung) zu entnehmen.

Kabel

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...07.02.2019...

Ausgefertigt am: 05. MRZ. 2019


.....
Der Bürgermeister