

Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Anlass und Ziel der Planung

Die **7. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf steht im Zusammenhang mit der 2. und 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „GE Kritzow“ und schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Der Änderungsbereich befindet sich in den Gemarkungen Kritzow, Flur 1 und Rüggow, Flur 1, im westlichen Teil des vorhandenen Gewerbegebietes Kritzow und umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

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 Baulandreserverflächen 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 die 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.

Um die Auswirkungen und die Verträglichkeit der Verkaufsflächenentwicklung abzuschätzen, wurde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung wurde festgestellt, dass negative städtebauliche Effekte nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung auszuschließen sind. Die Ziele der Raumordnung sowie des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadtumlandraum Wismar werden durch das Planvorhaben eingehalten.

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.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 steht im Zusammenhang mit der 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 „Überfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den Bereich des Gewerbegebietes östlich der L 103 auszuschließen.

Um den Ausschluss auch gegen den Bestandsschutz genehmigter Nutzungen durchzusetzen, wurde der Verzicht auf die Nachnutzung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes für den innenstadtrelevanten Handel durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird mit der **7. Änderung** des Flächennutzungsplanes die Baugebietsausweisung im FNP von Gewerbegebiet (GE) in Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ geändert, um so die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Die **7. Änderung** des FNP wird im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** aufgestellt.

Begründung:

Die Gemeinde kann dieses Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Änderungsbereich mit 2,8 ha erfasst im Bezug zu den gesamten gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Hornstorf (Gewerbegebiet Kritzow, B-Pläne Nr. 1 und 4 mit einer Gesamtfläche von 40 ha) nur einen geringen Flächenanteil von 7%.

Die Darstellung der Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Sondergebiet-Darstellung „Großflächige Handelsbetriebe“ statt des vorgesehenen Gewerbegebietes wirkt sich auf die Darstellungen im Übrigen und insbesondere des gesamten Gewerbegebietes nicht in einer Weise aus, die dessen Nutzung berührt.

Der Umfang der dargestellten Fläche ist so begrenzt, dass im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gewerbegebietes und auf Ebene des FNP keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen.

Weder die unmittelbare Umgebung noch das gesamte Gemeindegebiet werden in ihrer bisherigen Darstellung verändert oder beeinträchtigt.

Der gemeindliche Einzelhandel ist auf den Standort des Gewerbegebietes Kritzow konzentriert.

Da durch die Planänderung ausschließlich eine Strukturveränderung innerhalb des Gewerbegebietes stattfindet, hat die geplante geringe Flächenänderung keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde.

FAZIT:

Durch die 7. Änderung des FNP wird das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, d.h. der planerische Grundgedanke der städtebaulichen Planung bleibt erhalten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutz

Die beanspruchten Flächen der 7. Änderung des FNP befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

Die entsprechenden Belange des DVGW Arbeitsblattes W101 sowie die Schutzonenverordnung dieser Wasserfassung und die RiStWag sind zu beachten.

Der Anschluss neuer Flächen bedarf einer hydraulischen Überprüfung der bestehenden Anlage sowie einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bodenschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist 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 und evtl. auftretende Funde gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V in der aktuell geltenden Fassung unverzüglich bergen und dokumentieren.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Erläuterung:

Das unter schwedischer Herrschaft stehende Wismar wurde während des Nordischen Krieges mehrfach belagert; so auch von Juni 1715 – April 1716. Von dieser Belagerung ist bekannt, dass sich an der Kritzower Burg befestigte Stellungen des Belagerungsringes um Wismar befanden. An den Ortslagen von Rügow und Kritzow sowie zwischen Kritzow und Greese lagerten drei Regimenter der verbündeten preußischen und dänischen Belagerungstruppen zur Sperrung der Landstraße, deren Hauptstrecke damals nördlich an Kritzow entlang verlief. Entlang der Rostocker Landstraße kam es mehrfach zu Ausfällen der schwedischen Besatzung von Wismar mit teilweise verlustreichen Scharmützeln mit den Belagerern zwischen Kritzowburg und den vorgenannten Regimentslagern.

Es besteht daher für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 und also auch des Geltungsbereiches der 7. Änderung der begründete Verdacht, dass bei jeglichen Erdarbeiten von diesen Kämpfen zeugende archäologische Denkmale angetroffen werden können.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 06.09.2018
ausgefertigt am:

29. JAN. 2019




Der Bürgermeister