

Übersichtsplan

# Begründung

zur

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

### für das Wohngebiet „Hasenheide“

westlich des Motels „An der Hasenheide“ und nördlich des Eigenheimgebietes am Sportplatz

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>4</b>
6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
6.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
6.2.1	öffentliche Grünflächen „naturbelassene Grünflächen“	5
6.2.2	private Grünflächen „Hausgärten“	5
6.3	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a BauGB)	5
6.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)	5
6.5	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)	6
6.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	6
6.6.1	gesetzlich geschütztes Kleingewässer	6
6.7	Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)	6
6.7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
<b>7</b>	<b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>9</b>
7.1	Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	10
7.2	Bisheriger Verfahrensablauf	11
<b>8</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>11</b>
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	11
10.2	Verträge	11
10.3	Kosten und Finanzierung	11

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Hasenheide“ setzt in den Randbereichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese Flächen dienen insbesondere dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Eingrünung des Gebietes, hin zur freien Landschaft. Auch das vorhandene Kleingewässer ist in diese Flächen einbezogen worden.

In der Vergangenheit sind einzelne Teilflächen dieser Randbegrünung für private Zwecke genutzt worden. In den nördlichen und östlichen Randbereichen ist die private Nutzung zwischenzeitlich eingestellt worden. Die baulichen Anlagen wurden beseitigt und die Flächen wieder ihrer eigentlichen Funktion zugeführt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde geprüft, ob in bestimmten Bereichen Hausgärten für die private Nutzung festgesetzt werden können, ohne die Funktion der Eingrünung zu beeinträchtigen. Gärten verbessern den sozialen Zusammenhalt in den Wohngebieten und können bei Anwendung nachhaltiger Bewirtschaftungsprinzipien wichtige Lebens- und Rückzugsräume für Pflanzen und Tiere darstellen. Sie sind zunehmend attraktiv für junge Familien und schaffen Raum für generationsübergreifende Begegnung. Eine geeignete Fläche befindet sich zwischen dem Kleingewässer und dem östlich angrenzenden WA 1. Die Ausgleichsfläche ist an dieser Stelle ca. 30 m breit, so dass noch ein mindestens 6 m breiter Streifen als Randbegrünung zur freien Landschaft verbleiben kann. Durch die Unzulässigkeit von Bebauung auf den künftigen Hausgartenflächen und durch das auf diesen Flächen festgesetzte Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzbestand, kann eine Beeinträchtigung des geschützten Kleingewässers vermieden werden.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen des Ursprungsplans (Zweckbestimmung von Grünflächen, Anpassung von Flächen für den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) geändert. Darüber hinaus wird eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Bebauung auf den künftigen Kleingartenflächen eingefügt. Die geänderte Planfassung ist nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Planänderung. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

## 3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

*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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage:

- Auszug aus dem B-Plan Nr. 4 „Hasenheide“ rechtskräftig seit dem 03.06.1997 (schwach hinterlegt),
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS® M-V) vom 09.09.2019, Gemarkung Bentwisch, Flur 1

## **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Ziele der Raumordnung sind durch die Planung nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich in festgesetzte Ausgleichsflächen eingegriffen. Die Planänderung ermöglicht keine Erhöhung des Wohnungsbaupotenzials. Art und das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Auch sonstige Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird auch in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erhält, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Für den Geltungsbereich ist eine Wohnbaufläche (W 6) dargestellt. Das im Änderungsbereich vorhandene gesetzlich geschützte Biotop ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden und bleibt auch mit der Planänderung erhalten.

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 4 ist vollständig bebaut. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichspflanzungen am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorgenommen worden, wobei auf der Fläche der zukünftigen Hausgärten nur eine lichte Bepflanzung mit Einzelbäumen vorgenommen wurde. Östlich und südlich des Änderungsbereichs sind Reihenhäuser mit den entsprechenden Zufahrten errichtet worden.

Das gesetzlich geschützte Kleingewässer am westlichen Rand des Plangebietes ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Ursprungsplan sind nördlich und westlich des WA 1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft, dem Erhalt des geschützten Kleingewässers sowie dem Ausgleich von Eingriffsfolgen. Die an dieser Stelle durchzuführenden Maßnahmen sind im Grünordnungsplan beschrieben und im Bebauungsplan im Text (Teil B) festgesetzt worden.

So ist innerhalb des Nordrandes des Plangebietes eine lockere Feldhecke mit Hochstaudensaum anzulegen.

- Innerhalb der Fläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht zu pflanzen. Die Gruppen sollen eine Länge von 10 – 30 m und eine Breite von 2 – 5 m haben.
- Innerhalb der Strauchgruppen sind großkronige Bäume mit einem Anteil ca. 3 % in Gruppen fachgerecht zu pflanzen.

- Die Zwischenräume sowie der Nordrand sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung anzusäen.

(Bepflanzungsmaßnahme Nr. 1 gemäß textlicher Festsetzung 4 des Ursprungsplans).

Für den Änderungsbereich wurde die Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wieder übernommen. Hier von ausgenommen sind die privaten Grünflächen „Hausgarten“, auf denen eine private Nutzung zugelassen werden soll. Die o.a. Pflanzmaßnahme Nr. 1 wurde aber nur noch für die außerhalb der zukünftigen Kleingartenfläche gelegenen dreieckförmige Fläche im Süden des Änderungsbereichs übernommen.

## **6.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **6.2.1 öffentliche Grünflächen „naturbelassene Grünflächen“**

Im Ursprungsplan sind die Flächen am äußersten nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes, als öffentliche naturnahe Grünflächen festgesetzt worden. Sie sind von den übrigen öffentlichen Grünflächen, für die die Bepflanzungsmaßnahme Nr. 1 gelten soll, durch eine Knotenlinie (Planz. 15.14) abgegrenzt worden.

Diese Flächen sind gem. Text 3 des Ursprungsplans mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen und durch 1-2 mal jährliche Mahd dauerhaft zu unterhalten. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.

Die festgesetzten öffentlichen naturbelassene Grünflächen sind in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden. Hiervon ausgenommen sind die privaten Grünflächen „Hausgärten“ siehe Abschn. 6.2.2)

### **6.2.2 private Grünflächen „Hausgärten“**

Im Nordwesten des Plangebietes, im Umfeld des vorhandenen Solls, soll eine private Nutzung von wohnungsnahen Flächen als Hausgärten ermöglicht werden. Sie sind als private Grünfläche „Hausgärten“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist an dieser Stelle ca. 30 m breit, so dass noch ein mindestens 6 m breiter Streifen als Randbegrünung zur freien Landschaft verbleiben kann. Das geschützte Kleingewässer wird nicht unmittelbar in Anspruch genommen, aber durch die geplante Hausgartenutzung in der Nachbarschaft geringfügig beeinträchtigt. Es ist nachrichtlich als geschütztes Biotop in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für den Gehölzbestand gemindert. Weiterhin ist festgesetzt worden, dass die Grünflächen „Hausgärten“ von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (ergänzter Text 3.1).

## **6.3 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a BauGB)**

Das vorhandene Kleingewässer ist als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingewässer“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Damit ist die bereits im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden. Die Flächenausdehnung wurde anhand der aktuellen Liegenschaftskarte aktualisiert.

## **6.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Im Ursprungsplan ist der gesamte Änderungsbereich, mit Ausnahme des vorhandenen Kleingewässers, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Diese Festsetzung wurde nur noch für die im Süden des Änderungsbereichs gelegene Fläche aufrechterhalten, weil die übrigen Flächen, mit Ausnahme des Kleingewässers und der Hausgartenfläche, bereits bepflanzt sind.

## **6.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

Im Ursprungsplan ist um das Kleingewässer ein ca. 3,50 m breiter Streifen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird für die festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgärten“ in die 1. Änderung übernommen. Damit werden insbesondere die Gehölzbestände geschützt, die sich auf private Flächen erstrecken. Der Schutz des Kleingewässers ist bereits durch den gesetzlichen Schutzstatus des § 20 NatSchAG M-V gesichert. Einbezogen in das Erhaltungsgebot wurden auch die Flächen nördlich des Kleingewässers. Im Gegensatz zum Ursprungsplan, der auf dieser Fläche noch grünordnerische Maßnahmen vorsah, ist die Fläche zwischenzeitlich vollständig bepflanzt worden.

## **6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Für den Bebauungsplan betrifft das das nachfolgend aufgeführte gesetzlich geschützte Kleingewässer.

### **6.6.1 gesetzlich geschütztes Kleingewässer**

Das im Änderungsbereich vorhandene Kleingewässer steht als gesetzlich geschütztes Biotop unter dem Schutz des § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Mit der nachrichtlichen Übernahme soll erreicht werden, dass das Kleingewässer nicht durch andere Maßnahmen beeinträchtigt wird. In die nachrichtliche Übernahme sind neben der eigentlichen Wasserfläche auch die Gehölzbereiche im Umfeld mit einbezogen worden.

## **6.7 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Durch die Inanspruchnahme der bisherigen naturbelassenen Grünfläche als Hausgärten, entstehen zusätzliche Eingriffe, da diese Grünflächen bislang im rechtskräftigen B-Plan zu Ausgleichszwecken dienten.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **Fachgesetze**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 14 BNatSchG zu beachten.

### **Schutzgebiete**

Im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen.



**Folgendes gesetzlich geschützte Biotope ist im Untersuchungsgebiet festgesetzt:**

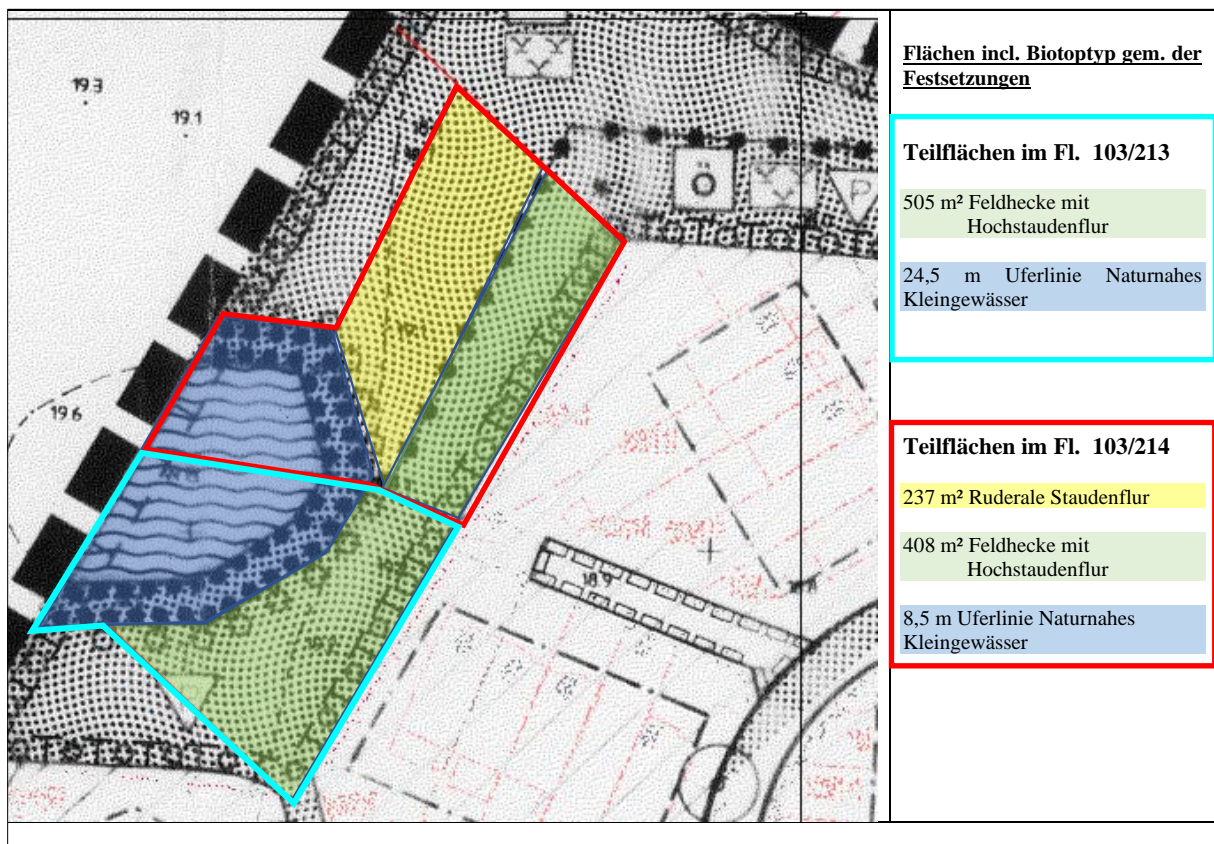
- lfd. Nr. LK DBR05553 temporäres Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Weide; Soll, gem. § 20 NatSchAG M-V (gem. Kartierung v. 1997, Geoportal MV)

**6.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ermittelt, wobei bei diesem Vorhaben differenzierte Eingriffe bilanziert werden:

- Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen
- Eingriffe durch Funktionsverluste der festgesetzten Zielbiotope
- Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen des angrenzenden Kleingewässers

Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 04, Gemeinde Bentwisch



Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hätten sich Feldgehölze mit Hochstaudenfluren und ruderale Staudenfluren entwickelt. Diese Biotoptypen sind gem. der HzE wie folgt bewertet, durch die Siedlungsrandlage erfolgt ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotoptypwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
10.1.3 Ruderale Staudenflur	2	2	Siedlungsrandlage	1
2.2.1 Feldgehölze mit Hochstaudensäumen	3	4	Siedlungsrandlage	1
10.1.2 Feldgehölze mit Hochstaudensäumen	2	2	Siedlungsrandlage	1
5 naturnahes Kleingewässer, §	4	8	Siedlungsrandlage	1

**Eingriffe in rechtskräftige Ausgleichsmaßnahmen und neuer Funktionsverlust des ursprünglich geplanten Zielbiotopes**

Da es mit der zukünftigen Nutzung keine Versiegelungen geben wird, sind keine weiteren Versiegelungszuschläge zu berücksichtigen.

Biotoptyp	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä	
<b>Flurstück 103/213</b>	<b>505 m²</b>							
<b>Feldgehölze mit Hochstaudensäumen</b>	2.2.1	253						
Verlust als Ausgleichsfläche "Feldgehölz"		253	3	4	0,0	0,75	3,00	758
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		253	1	1,5	0,0	0,75	1,13	284
<b>Feldgehölze mit Hochstaudensäumen</b>	10.1.2	253						
Verlust als Ausgleichsfläche "Hochstaudenflur"		253	2	2	0,0	0,75	1,50	379
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		253	1	1,5	0,0	0,75	1,13	284
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche Flurstück 103/213</b>								<b>1.704</b>
<b>Flurstück 103/214</b>	<b>646 m²</b>							
<b>Feldgehölze mit Hochstaudensäumen</b>	2.2.1	204						
Verlust als Ausgleichsfläche B 01		204	3	4	0,0	0,75	3,00	612
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		204	1	1,5	0,0	0,75	1,13	230
<b>Feldgehölze mit Hochstaudensäumen</b>	10.1.2	204						
Verlust als Ausgleichsfläche B 01		204	2	2	0,0	0,75	1,50	306
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		204	1	1,5	0,0	0,75	1,13	230
<b>Ruderales Staudenflur</b>	10.1.3	237						
Verlust als Ausgleichsfläche B 01		237	2	2	0,0	0,75	1,50	356
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		237	1	1,5	0,0	0,75	1,13	267
<b>Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche 103/214</b>								<b>1.999</b>

**Eingriff durch Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops**

Von den angrenzenden Hausgarten-Flächen können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebenden Biotoptypen ausgehen. Es sind nutzungsbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.



Das geschützte Kleingewässer befindet sich in der Randlage zur offenen Landschaft und grenzt nur einseitig an die Hausgärten, zusätzlich schützt eine dichter Bestands-Gehölzstreifen das Gewässer. Da sich auch der Nutzungsanspruch der Hausgärten und damit die möglichen Beeinträchtigungen auf die Gartensaison einschränken, wird der Intensitätsgrad mit 10 % bilanziert. Es wird jeweils die Uferkante der angrenzenden Flurstücke mit einem 10 m breiten Gewässerstreifen als Fläche bilanziert.

Das geschützte Kleingewässer hat gemäß der HzE eine Werteinstufung von 4 und demnach ein Kompensationserfordernis von 8. Da es sich in Siedlungsnähe befindet, wird mit einem Freiraumkorrekturfaktor von 0,75 weiterbilanziert.

		FLÄCHE m <sup>2</sup> Uferline x 10 m Streifen	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Intensitätsgrad in %	Wirkungsfaktor (1/100)	WERTFAKTOR(K x W)	Flächenäquivalent für Kompensation m <sup>2</sup> Ä
Biototyp								
<b>Flurstück 103/213</b>								
naturnahes Kleingewässer, §	5	245	4	8	10	0,1	0,8	196,00
Biotopbeeinträchtigung Eingriffsfläche 103/213								196,00
<b>Flurstück 103/214</b>								
naturnahes Kleingewässer, §	5	85	4	8	10	0,1	0,8	68,00
Biotopbeeinträchtigung Eingriffsfläche 103/214								68,00

**Zusammenfassend ergeben sich folgende Ausgleichserfordernisse**

**Flurstück 103/213 → 1.704 m<sup>2</sup>Ä + 196 m<sup>2</sup>Ä → 1.900 m<sup>2</sup>Ä (Ökopunkte)**

**Flurstück 103/214 → 1.999 m<sup>2</sup>Ä + 68 m<sup>2</sup>Ä → 2.067 m<sup>2</sup>Ä (Ökopunkte)**

Die Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn die o.g. Ausgleichserfordernisse als Ökopunkte der gleichen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben worden sind.

## 7 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren dann 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 (NATURA 2000 Gebiete) 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.

## **7.1 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB**

### Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. Nach derzeitiger Rechtsprechung sind die Grundzüge der Planung dann berührt, wenn die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption geändert wird. Das ist hier aber nicht der Fall. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünraum bleibt auch mit der Änderung des Bebauungsplans in gleicher Ausdehnung erhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zwar in festgesetzte Ausgleichsflächen eingegriffen, durch die neu eingefügte Festsetzung 3.1 wird aber sichergestellt, dass die Grünfläche „Hausgärten“ nicht bebaut werden kann.

### UVP-pflichtige Vorhaben

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen weder vorbereitet, noch begründet. Es bleibt bei den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten, die weder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) UVP-pflichtig sind.

### NATURA 2000 Gebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in der Nähe von Europäischen oder nationalen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Wälder und Moore der Rostocker Heide (DE 1739-304) befindet sich mehr als 5 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) liegt ca. 6 km südwestlich.

Auf Grund der großen Entfernungen zu den Schutzgebieten und der Beibehaltung der festgesetzten Nutzungsarten kann eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 Gebiete 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 („*Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates*“) 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 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu beachten. Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben wird nicht begründet.

## 7.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat am 06.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB zu ändern. Gleichzeitig ist der Entwurf der 1. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Alternative gegeben.

## 8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die vorgebrachten Belange dargelegt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
<b>Wasserflächen</b>	<b>196</b>	<b>9</b>
<b>öff. naturbelassene Grünflächen</b>	<b>739</b>	<b>34</b>
<b>priv. Grünflächen „Hausgärten“</b>	<b>1.268</b>	<b>57</b>
<b>Änderungsbereich gesamt</b>	<b>2.203</b>	<b>100</b>

## 10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für die Grünfläche „Hausgärten“ notwendige Teilung von Flurstücken ist bereits erfolgt (Flurstücke 103/213 und 103/214).

### 10.2 Verträge

Städtebauliche Verträge sind zur Umsetzung der Planänderung nicht erforderlich. Der Ausgleich des durch die Planung entstehenden Ausgleichsdefizits erfolgt durch die Eingriffsverursacher.

### 10.3 Kosten und Finanzierung

Die bei der Umsetzung der Planänderung entstehenden Kosten (Flurstücksteilung, Planungskosten) werden von den Begünstigten getragen.