

Übersichtsplan

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für den Bereich „Am Umspannwerk“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Inhalt

1	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3	GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	4
3.1	Begründung für die Einbeziehungsfläche	4
4	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
5	NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	7
5.1	Schutzgebiete	7
5.2	Bergbau	7
5.3	Bodendenkmale	7
5.4	Altlasten	8
5.5	Kampfmittel	8
6	FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB	8
6.1	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	8
6.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
6.3	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	9
7	ERSCHLIESSUNG DER EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN	10
7.1	verkehrliche Erschließung	10
7.2	leitungsgebundene Erschließung	10
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	10
8	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	10
8.1	Verfahrensart	10
8.2	Bisheriger Verfahrensablauf	10
9	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	11

1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Die E.DIS AG plant auf ihrem Betriebsgelände westlich der Straße „Am Umspannwerk“ ein Verwaltungs- und Ausbildungszentrum. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (u.a. land- und forstwirtschaftliche Vorhaben) sowie im Einzelfall und dann auch nur unter bestimmten Voraussetzungen, sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Hierzu zählt das geplante Verwaltungs- und Ausbildungszentrum jedoch nicht. Seitens der Baugenehmigungsbehörde wird eine Baugenehmigung mit Verweis auf den Außenbereich derzeit nicht in Aussicht gestellt. Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit wäre die Einbeziehung in den Innenbereich und damit die Anwendung des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Der Bereich westlich der Straße „Am Umspannwerk“ wird bereits durch verschiedene Betriebe gewerblich genutzt. Das geplante Verwaltungs- und Ausbildungszentrum würde sich daher in die nähere Umgebung einfügen, ohne bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen. Mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB könnte die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

Um auch für die Bestandsbebauung einheitliche planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen, soll der gesamte Bereich, beginnend am Betriebsgebäude des Umspannwerkes im Süden, bis zur L 182 (Marlower Straße) im Norden in den Innenbereich einbezogen werden. Damit wird die Ortslage Bentwisch in angemessener Weise für eine gewerbliche Nutzung fortentwickelt.

Die Einbeziehungssatzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Feststellungs- und Einbeziehungssatzung wird auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das bedeutet, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs, die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben müssen. Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung setzt dabei den Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf den einbezogenen Außenbereichsflächen. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 BauGB folgend ist Voraussetzung für die Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach Nr. 3 ein vorhandener Bebauungszusammenhang, der einem Ortsteil angehört. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für einen Bebauungszusammenhang ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Beides kann für die Ortslage Bentwisch bejaht werden. Die Zahl der vorhandenen Bauten verleiht der Ortslage Bentwisch ein solches städtebauliches Gewicht, dass man zweifelsfrei von einem Ortsteil im planungsrechtlichen Sinne (§ 34 Abs. 1 BauGB) sprechen kann. Auch ist von einer organischen Siedlungsentwicklung auszugehen, so dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gegeben ist.

3 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf die Fläche zwischen der Straße „Am Umspannwerk“ und dem parallel verlaufenden Betriebsgleis des Umspannwerkes Bentwisch. Sie beginnt im Norden an der L 182 (Marlower Straße) und endet im Süden hinter dem Betriebsgebäude des Umspannwerkes, welches selbst Teil der Einbeziehungsfläche ist. Die Einbeziehungsfläche hat eine Größe von 3,6 ha. Davon sind bereits Teilflächen bebaut, die für sich genommen aber keinen eigenen Bebauungszusammenhang bilden. Die Zahl der vorhandenen Bauten und die Tatsache, dass zwischen den Gebäuden größere Freiflächen existieren, sprechen gegen einen Bebauungszusammenhang. Die L 182 im Norden hat eine solch trennende Wirkung, dass der Innenbereich der Ortslage Bentwisch derzeit nördlich der L182 endet.

3.1 Begründung für die Einbeziehungsfläche

Die Einbeziehungsfläche ist im Norden der festgesetzten Grünfläche durch Wohnnutzung und im Süden durch gewerbliche Nutzung geprägt. Diese Tatsache setzt auch den Rahmen für künftig zulässige Vorhaben im Satzungsgebiet. Die Wohngebäude im Norden sind zur L182 sowie zur Straße Am Umspannwerk ausgerichtet. Insofern müssten sich zukünftige Vorhaben an diesen Gegebenheiten ausrichten. Denkbar wäre demnach lediglich ein weiteres Wohngebäude unmittelbar an der Straße „Am Umspannwerk“ auf dem Flurstück 24/16. Diese Fläche wird gegenwärtig allerdings als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt. Tatsächliche Bebauungsabsichten sind der Gemeinde nicht bekannt. Die rückwärtige Fläche zwischen den vorhandenen Wohngebäuden Marlower Straße 26 und 26a und dem westlich gelegenen Betriebsgleis des Umspannwerkes steht für Hauptnutzungen (Wohngebäude) nicht zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um den sog. bauakzessorischen Bereich, in dem lediglich Hilfsflächen, z.B. befestigte Stellflächen, angemessene Hausgärten oder sonstige Erholungsbereiche bzw. Nebenanlagen zulässig sind, die der Hauptnutzung erkennbar zugeordnet sind. Hauptnutzungen (weitere Wohngebäude) würden sich auf den hinteren Grundstücksflächen nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Der südliche und zugleich größere Teil des Satzungsgebietes wird ausschließlich gewerblich genutzt. Hierzu zählen außer den Betriebsgebäuden des Umspannwerkes eine Tischlerei, eine Handels- und Servicefirma für hydraulische Systeme sowie ein Betrieb für Dachbeschichtungen und Dachsanierungen. Die gewerbliche Bestandsbebauung hat aufgrund ihrer Nutzung und der baulichen Ausprägung durch große Baukörper eine solche Vorprägung, dass zukünftig nur gewerbliche Vorhaben in dem Bereich denkbar sind. Insofern würde sich das von der E.DIS geplante Verwaltungs- und Ausbildungszentrum in die gewerbliche Umgebung einfügen.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehungsfläche:

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes oder 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.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Zukünftige Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen sind keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Die z.T. bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen müssen bereits auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen, so dass davon auszugehen ist, dass von Ihnen keine das Wohnen störende Belästigungen ausgehen.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Einbeziehungssatzung können nur in sehr geringem Maße Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden für Familien bereitgestellt werden. Diese Bebauungsform entspricht auch nicht der überwiegenden gewerblichen Nutzung des Satzungsgebietes. Gleichwohl kann mit der Satzung ein Beitrag zum kostensparenden Bauen geleistet werden. Eine gewerbliche Bebauung der Einbeziehungsflächen ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Straßenbau, Wasser und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Einbeziehungssatzung wird der Zentralort der Gemeinde Bentwisch gestärkt und der durch Bebauung vorgeprägte Bereich des Ortes in angemessener Weise fortentwickelt. Mit der zukünftigen Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der Einbeziehungsflächen keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu werden in einer gesonderten Bilanz die betroffenen Biotoptypen erfasst und entsprechend bewertet. Das für den Ausgleich notwendige Kompensationsflächenäquivalent wird ermittelt und den Eingriffsflächen zugeordnet.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

keine Vorhabenzulassung die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher un bebauten Flächen des Satzungsgebietes richten sich nach der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

Die nächstgelegenen NATURA 2000 Gebiete (FFH-Gebiet Wälder und Moore der Rostocker Heide, DE 1739-304, Vogelschutzgebiet Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz, DE 2137, 401) befindet sich mehr als 5 km vom Satzungsgebiet entfernt. Auswirkungen auf die NATURA 2000 Gebiete können von daher ausgeschlossen werden.

Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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.

Durch die Einbeziehungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. Die Zulässigkeitsregelungen des zukünftig geltenden § 34 BauGB umfassen auch den durch Immissionen oder das bestehende Gefährdungspotenzial vorgeprägten Rahmen. Störfallbetriebe würden sich in den durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Rahmen nicht einfügen.

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 201 BauGB von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Programmsatz 4.5(2) LEP M-V). Hiervon ausgenommen sind die am 09.Juni 2016 in den Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen.

Das Gewerbegebiet GE 5 (ursprünglich GE 1) sowie die Versorgungsfläche „Elektrizität“ (Umspannwerk) war bereits Gegenstand der ursprünglichen Planaufstellung im Jahre 1992, so dass der Programmsatz 4.5(2) LEP M-V auf die Einbeziehungssatzung nicht anzuwenden ist. Eine bauliche Nutzung der jetzigen Einbeziehungsfläche ist seit jeher vorgesehen. Landwirtschaftsfläche ist überdies nur im Bereich zwischen der Carbäk und dem nächstgelegenen Gebäude auf dem Flurstück 66/8 betroffen. Hier handelt es sich um Bodenzahlen von 38. Die aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvolleren Böden sind bereits von einer Bebauung ausgenommen worden. Das geplante Verwaltungs- und Ausbildungszentrum wird auf dem jetzigen Betriebsgelände des Umspannwerkes errichtet. Landwirtschaftliche Böden werden nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen.

4 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Für das Satzungsgebiet sind im Flächennutzungsplan unterschiedliche Darstellungen vorgenommen worden. Für die nördliche, im Außenbereich gelegene kleinteilige Wohnbebauung wurde eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die gewerbliche Nutzung wurde ein Gewerbegebiet (GE 5) und für die Fläche des Umspannwerkes und der nördlich angrenzenden unbebauten Flächen wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Der Verlauf der Carbäk mit beidseitigen Uferbereichen wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

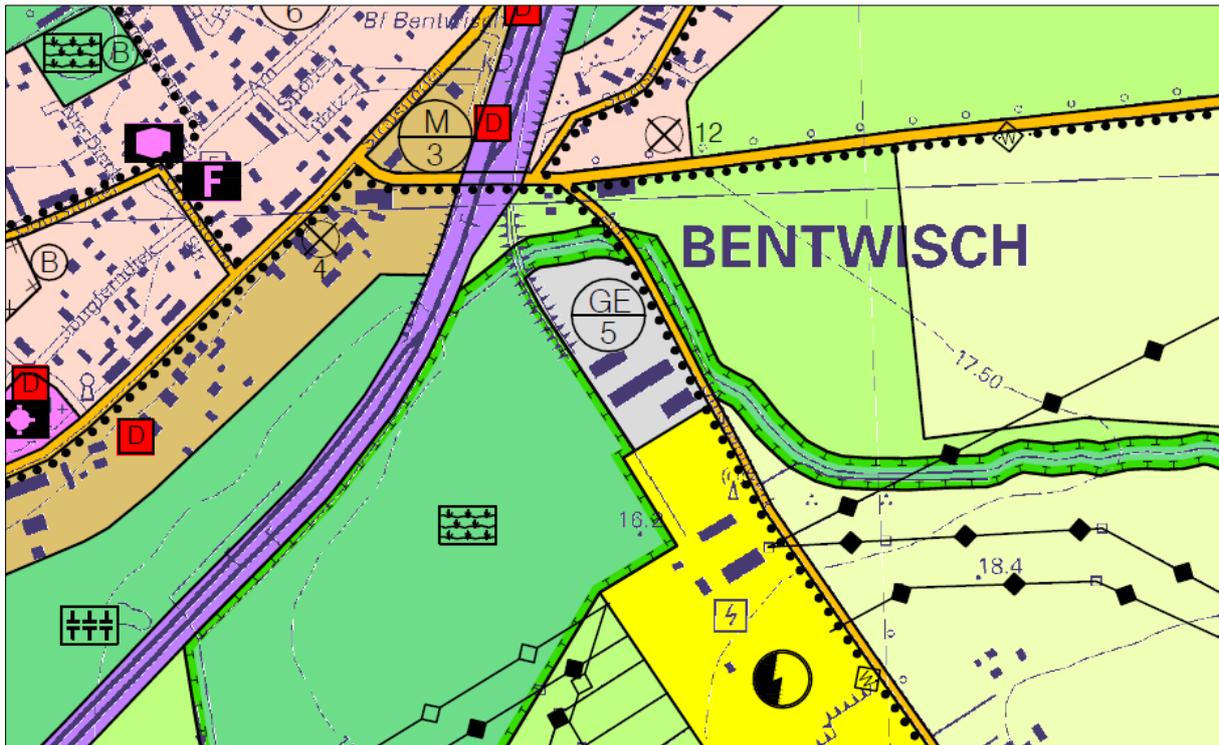


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch.

Im Flächennutzungsplan ist also bereits von einer baulichen Nutzung des Satzungsgebietes ausgegangen worden.

5 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1 Schutzgebiete

Nationale und internationale Schutzgebiete sind für das Satzungsgebiet nicht festgesetzt worden.

5.2 Bergbau

Das Satzungsgebiet hat keine bergbaurechtliche Bedeutung.

5.3 Bodendenkmale

Hinweise auf Bodendenkmale liegen der Gemeinde derzeit nicht vor. Dennoch können unvermutet Bodendenkmale auftreten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4 Altlasten

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen liegt derzeit kein Altlastenverdacht vor. Dennoch können jederzeit bei Eingriffen in den Boden Altlasten aufgefunden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

5.5 Kampfmittel

Derzeitig sind keine kampfmittelbelasteten Flächen im Geltungsbereich der Satzung bekannt. Dennoch können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

6 FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Zulässig sind nur einzelne Festsetzungen. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind unzulässig. Sie sind der Aufstellung eines Bebauungsplans vorbehalten. Inhaltlich können die Festsetzungen einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gleichgestellt werden

6.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu ist im Rahmen der Aufstellung der Satzung eine Eingriffsbilanz erstellt worden. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018“ (LUNG, 2018). Dabei wird der multifunktionale Kompensationsbedarf in m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Beseitigung von Biotopen, hier Intensivgrünland, sowie die Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen.

Die jeweils ermittelten Eingriffsflächenäquivalente werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken wie folgt entsprechend zugeordnet:

Flurstück 65/4	: 5.948 m ² Flächenäquivalent
Flurstück 66/8	: 1.825 m ² Flächenäquivalent
Flurstück 66/10	: 308 m ² Flächenäquivalent
Flurstück 68/30	: 8.577 m ² Flächenäquivalent

Die ausführliche Eingriffsbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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

Der Verlauf der Carbak sowie der südlich angrenzende Gehölzbestand wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ in der Satzung festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zwar nicht als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V registriert, ein Eingriff in den Gehölzbestand ist jedoch nicht erforderlich. Das für die Aufstellung der Satzung anlassgebende Vorhaben der E.DIS AG kann ohne einen Eingriff in den Gehölzbestand verwirklicht werden, da es an anderer Stelle vorgesehen ist. Sonstige dringend notwendige Investitionen sind dieser Stelle sind derzeit nicht erkennbar. Insofern greift hier das Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG.

6.3 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Über das Satzungsgebiet verläuft der Umfluter der Carbak DN 1000, der durch den WBV Untere-Warnow Küste bewirtschaftet wird.



Abb.: Umfluter der Carbak DN 1000

Der Umfluter leitet das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in den Gräben 27 östlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund unter Umgehung von Engstellen wie den Durchlass unter dem Betriebsgleis des Umspannwerkes und dem Durchlass unter der Straße „Am Umspannwerk“. Der Umfluter wurde in der Satzung dargestellt. Zur Bewirtschaftung wurde ein Bereich von jeweils 5 m, ab Rohrscheitel als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

7 ERSCHLIESSUNG DER EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über die Straße „Am Umspannwerk“ mit einer Breite von 5,5 m und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m gesichert.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

Die leitungsgebundene Erschließung im Bereich der Straße „Am Umspannwerk“ kann derzeit als ausreichend angesehen werden. Nähere Ausführungen werden nach der Beteiligung der jeweiligen Versorgungsunternehmen im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Bentwisch ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock. Danach besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

8 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

8.1 Verfahrensart

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für die Einbeziehungssatzung „Am Umspannwerk“ wird eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für das weitere Satzungsverfahren wird eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit zusammenhängenden Form- und Verfahrensvorschriften (Umweltbericht, Angabe der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, zusammenfassende Erklärung) abgesehen

8.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 beschlossen, für den Bereich „Am Umspannwerk“ eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig ist der Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Es wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

9 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden hier schwerpunktmäßig die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Umgang mit den vorgebrachten Belangen dargelegt.

Gemeinde Bentwisch, Innenbereichssatzung 'Umspannwerk' Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Gemeinde Bentwisch möchte durch eine Satzung den nach § 34 im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Bebauung westlich der Straße "Am Umspannwerk" klarzustellen.

Dabei sollen zusätzliche Flächen für eine Bebauung mit einbezogen werden, für die eine Bebauung bisher nicht zulässig ist. Dadurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, die in Hinblick auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen sind.

Methodik:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018". Dabei wird der multifunktionale Kompensationsbedarf im m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt.

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Zwischen dem Umspannwerk im Süden und der gewerblichen Bebauung westlich der Straße "Am Umspannwerk" soll ein Verwaltungs- und Ausbildungszentrum der E.DIS AG entstehen. Außerdem soll nördlich der vorhandenen Gewerbeflächen eine gewerbliche Bebauung rechtlich ermöglicht werden. Südlich der Carbäk wird eine naturbelassene Grünfläche ausgewiesen, in der auch das Feldgehölz liegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Beseitigung von Biotopen, hier Intensivgrünland, sowie die Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen durch Gebäude und Nebenanlagen.

1.2 Art und Wert der betroffenen Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden nur die direkt von Eingriffen in Natur und Landschaft betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Bestand und zum Kompensationserfordernis		Wertstufe	durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor
9.3.3	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5	0,75
GIM	Mehrfach pro Jahr gemähtes Grünland, Gräser dominieren, geringer Kräuteranteil, Lage zwischen vorhandener Bebauung			

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

2.1 Biotopbeseitigung durch Funktionsverluste / Flächenversiegelung

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Zuschlag Versiegelung	WERTFAKTOR B x L	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Summe des Kompensationsflächenbedarfs								16.658
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								12.288
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								4.370
Flurstück 65/4	GRZ	0,80						5.948
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								4.388
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	3.900	1	1,5	0,75		1,125	4.388
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								1.560
Flurstück 66/8	GRZ	0,80						1.825
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								1.346
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	1.196	1	1,5	0,75		1,125	1.346
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								479
Flurstück 66/10	GRZ	0,80						308
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								227
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	202	1	1,5	0,75		1,125	227
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								81
Flurstück 68/30	GRZ	0,80						8.577
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								6.327
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	5.624	1	1,5	0,75		1,125	6.327
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								2.250

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes Versiegelung wird die Versiegelung auf den benachbarten Grundstücken berücksichtigt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird von der maximal möglichen GRZ von 0,8 ausgegangen.

3. Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Grundwert	Zusatzbewertung	Leistungsfaktor	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Maßnahmen außerhalb der Satzung							16.658
Abbuchung von einem Ökokonto: LRO-055 "Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen"							16.658
Gesamtumfang der Kompensationen							16.658

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Multifunktionaler Kompensationsflächenbedarf [m ² EFÄ]	16.658
Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]	16.658
Überschuss (+) / Differenz(-) [m² KFÄ]	0

Die in den Ergänzungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können über die Abbuchung von einem Ökokonto vollständig kompensiert werden..

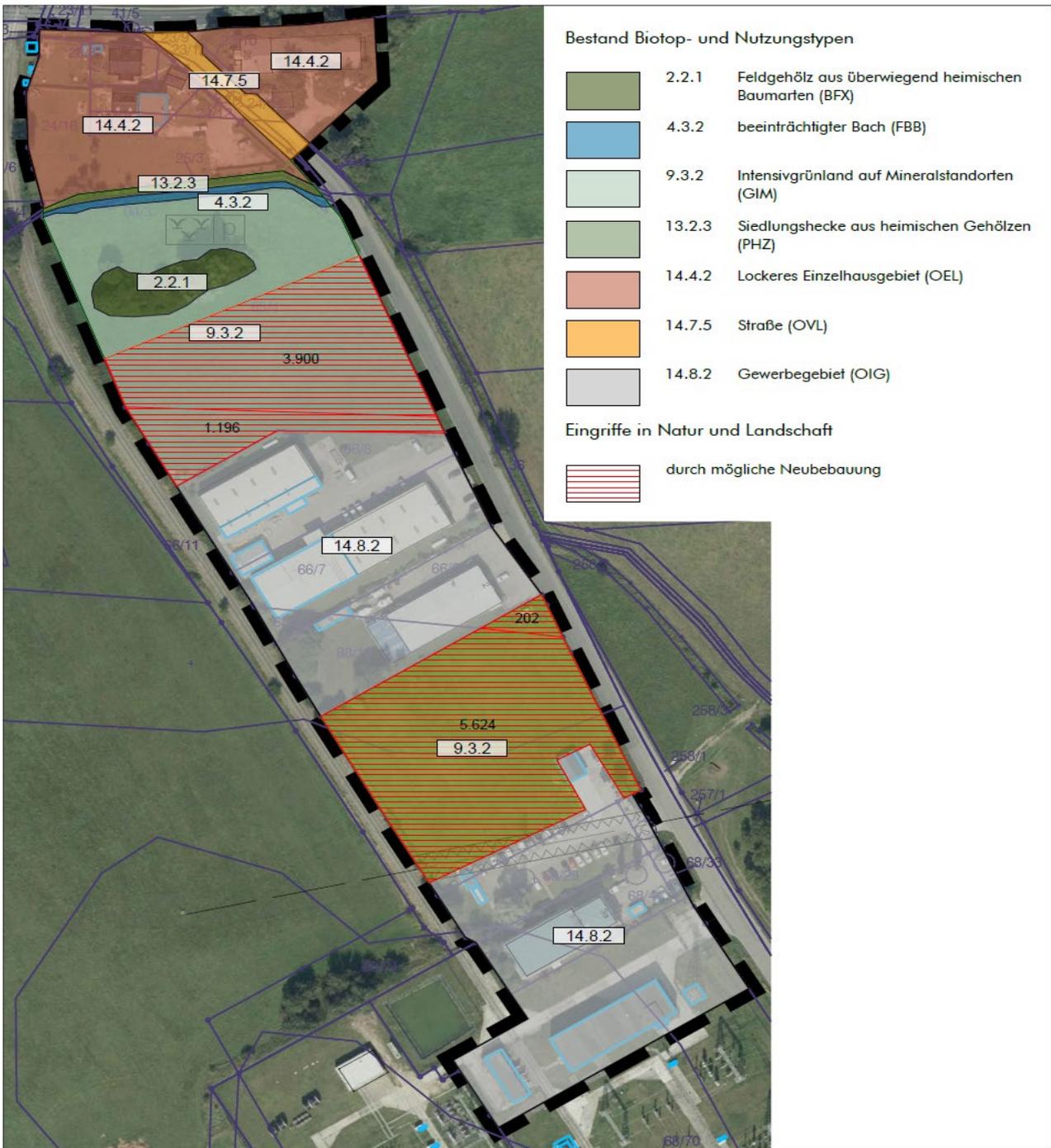


Abbildung 1: Bestand Biotop- und Nutzungstypen und Eingriffe in Natur und Landschaft - M 1 : 2.000