

Begründung

zur 5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 3
 der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

für das Gewerbegebiet „westlich der Goorstorfer Straße“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

 Andreas Krüger
 Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Angaben zum Bestand	5
5	PLANUNGSINHALT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.1	Änderungsbereich 1	5
5.2	Änderungsbereich 2	6
5.3	Änderungsbereich 3	7
5.4	Änderung von textlichen Festsetzungen	8
6	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	9
6.1	Eingriffsfläche Nr. 1 im Baugebiet GE 12 (GRZ 0,7)	10
6.2	Eingriffsfläche Nr. 2 im Baugebiet GE 8 (GRZ 0,6)	13
6.3	Eingriffsfläche Nr. 3 im Baugebiet GE 3	16
7	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	18
8	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	18
9	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNGEN	20
9.1	bodenordnende Maßnahmen	20
9.2	Verträge	20
9.3	Kosten und Finanzierung	20

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße sind die im Norden und Osten des Baugebietes GE 3 festgesetzten Heckenpflanzungen von 15 m auf 7 m verringert worden, um eine bessere Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Zum Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe wurden im GE 3 und im GE 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollten 4 bis 5-reihige Hecken gepflanzt werden. Nunmehr stehen die festgesetzten Ausgleichsflächen betriebsnotwendiger gewerblicher Entwicklung im Gewerbegebiet entgegen.

Im GE 12 (Änderungsbereich 1) ist auf dem Grundstück Heydeweg 5 der Bau einer zusätzlichen Lagerhalle für eine Firma, die sich mit der Planung und Errichtung von Solaranlagen befasst, notwendig. Eine entsprechende Fläche steht auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück nicht mehr zur Verfügung und die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsflächen werden bereits gewerblich genutzt. Daher soll auf die Ausgleichsfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung verzichtet werden.

Im GE 3 (Änderungsbereich 3) soll auf dem Grundstück Am Campus 13 die dortige Produktionshalle für textile Druckerzeugnisse nach Osten erweitert werden, um zusätzliche Produktionskapazitäten zu schaffen. Hierfür ist ebenfalls die Inanspruchnahme der festgesetzten Ausgleichsfläche erforderlich.

Das durch beide Änderungen entstehende Ausgleichsdefizit soll durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen werden.

Weiterhin liegt der Gemeinde ein Antrag der Fischöl-Raffinerie im GE 8 auf dem Grundstück Hansestraße 12a auf Änderung des Bebauungsplans vor (Änderungsbereich 2). Auf Grund erhöhter Sicherheitsanforderungen nach dem Großbrand im Juni 2019 muss auf dem Betriebsgelände ein oberirdischer Löschwassertank errichtet und eine gesonderte Zuwegung von der Hansestraße hergestellt werden. Hierzu ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Außerdem ist die Inanspruchnahme von gemeindlichen Flächen im Randbereich des an der Hansestraße gelegenen Regenrückhaltebeckens für die neue Grundstückszufahrt erforderlich. Die verbliebene, weiterhin funktionsfähige Fläche des Regenrückhaltebeckens, soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und nicht mehr als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt werden, was auch die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens zukünftig erleichtert. Das dadurch entstehende Kompensationsdefizit soll vom Eingriffsverursacher durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen werden.

Weiterhin hat sich beim Vollzug des Bebauungsplans herausgestellt, dass die jetzigen Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht zweckmäßig sind, weil die generelle Begrenzung auf eine Höhe von 5 m, Werbeanlagen an Gebäuden erschwert. Deshalb soll im Rahmen der Planänderung die Werbung auf den gewerblichen Baugrundstücken neu geregelt werden. Bei freistehenden Werbeanlagen bleibt es bei einer Höhenbegrenzung von 5 m. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante bei Flachdächern bzw. die Trauflinie bei geneigten Dächern nicht überschreiten.

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Die Planänderung umfasst drei Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1: südwestlich der Straße „Am Soll“, im Anschluss an das festgesetzte Regenrückhaltebecken

Änderungsbereich 2: südwestlich der Hansestraße bis hin zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

Änderungsbereich 3: Nördlich der Straße „Am Campus“ bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Planänderung werden einzelne Festsetzungen geändert oder ergänzt. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Änderung, die nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan rechtseindeutig ist.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- 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)

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind von der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Die mit der Planänderung verbundenen Eingriffe in bisherige Ausgleichsflächen werden durch anderweitige Maßnahmen ausgeglichen. Die Änderungen haben nur lokale Bedeutung und zielen auf die Erleichterung von gewerblichen Ansiedlungen ab.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch stellt für den Bebauungsplan Nr. 3 ein Gewerbegebiet (GE 3) dar. Damit ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und insoweit von der Genehmigungspflicht freigestellt.

4.3 Angaben zum Bestand

Änderungsbereich 1:

Im Änderungsbereich 1 befindet sich das an der Planstraße C (Am Soll) befindliche Regenrückhaltebecken.

Das Baugebiet GE 12 ist im westlichen und östlichen Teilbereich bebaut, die mittig gelegenen Flächen sind noch unbebaut. Das betrifft auch die unmittelbar an das Regenrückhaltebecken südlich angrenzende Fläche, die Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans ist.

Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich 2 wird hauptsächlich durch das an der Hansestraße gelegene Regenrückhaltebecken und die westlich angrenzende Fläche des Kleingewässers mit seinem Großgrünbestand geprägt. Weiterhin sind für den Änderungsbereich die im GE 8 nach einem Großbrand wiedererrichtete Fischölraffinerie und der benachbarte Fischverarbeitungsbetrieb maßgebend. Das Baugebiet GE 8 endet in südwestlicher Richtung am Geltungsbereich des Bebauungsplans, der gleichzeitig die Grenze zur Hansestadt Rostock bildet.

Zwischen dem Kleingewässer und dem Regenrückhaltebecken verläuft derzeit ein unbefestigter Weg, der gelegentlich als Ackerauffahrt genutzt wird. Daneben verläuft eine Abwasserdruckleitung PE DN 200, die das Schmutzwasser der Gemeinde in Richtung Kläranlage Bramow in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock überleitet. Parallel dazu verläuft eine Trinkwasserleitung GG DN 200 für die Wasserversorgung der Gemeinde Bentwisch.

Änderungsbereich 3:

Der Änderungsbereich 3 wird maßgebend durch die dortige Produktionshalle für Textildruckerezeugnisse bestimmt. Östlich der Produktionshalle quert eine Birkenreihe das Baugrundstück; der östlich angrenzende Grundstücksteil ist noch unbebaut. Im Süden wird der Änderungsbereich 3 durch die Straße „Am Campus“ begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich die Bebauung der Straße „Zum Süderholz“, im Westen befindet sich der Campus eines Steuerbüros.

5 PLANUNGSINHALT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Änderungsbereich 1

bisherige Festsetzung für den Änderungsbereich 1:

Derzeitig festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“. Die Grünfläche ist zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Am Nord und Südrand der insgesamt 1.160 m² großen Fläche, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält hierzu folgende Festsetzung im Text 9.3:

„Auf der Nord- und Südseite der öffentlichen Grünfläche, südlich des an der Planstraße C festgesetzten Regenrückhaltebeckens, ist eine vierreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfläche 12 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbliebenen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“

Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 10 m zur Grünfläche.

neue Festsetzungen für den Änderungsbereich 1:

Die bisherige Grünfläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Sie wird damit Bestandteil des angrenzenden Gewerbegebietes GE 12 und nimmt an den Festsetzungen für das GE 12 teil. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend zurückgenommen. Das bisherige Pflanzgebot wird aufgehoben. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zur verbliebenen Grünfläche des Regenrückhaltebeckens.

Die textliche Festsetzung 9.3 zu der ursprünglichen Maßnahmefläche wird aufgehoben.

5.2 Änderungsbereich 2

bisherige Festsetzungen für den Änderungsbereich 2:

Derzeitig sind im Änderungsbereich 2 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Beide Grünflächen grenzen aneinander und liegen unmittelbar südlich der Planstraße C (Hansestraße). Die Grünflächen sind zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist zugleich gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V. Es ist unter der Nr. DBR05495 als permanentes Kleingewässer (Gehölz, Weide, Soll) bei der unteren Naturschutzbehörde erfasst.

Der Bebauungsplan setzt zum Schutz des Gewässers und der Ufergehölze eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern fest.

Die Grünflächen „Regenrückhaltebecken“ sind nach den Vorgaben im Text (Text 22 und 23) in naturnaher Bauweise anzulegen und so zu gestalten, dass sie Biotopcharakter annehmen (Begrünung, Böschungswinkel). Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Regenrückhaltebecken sind gemäß den Vorgaben im Grünordnungsplan naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Eine Vernetzung mit benachbarten Söllen ist herzustellen

An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes GE 8 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 15 m festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind diese Flächen gemäß den Vorgaben im Grünordnungsplan mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 2 qm Fläche ist mindestens ein 2x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.

Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zu diesem Pflanzgebot sowie in einem Abstand von 10 m zu den Grünflächen „naturbelassene Grünflächen“ sowie „Regenrückhaltebecken“.

neue Festsetzungen für den Änderungsbereich 2:

Im westlichen und südwestlichen Randbereich der Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ werden Flächen in das angrenzende Gewerbegebiet GE 8 einbezogen und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Flächen nehmen dadurch an den Festsetzungen für das GE 8 teil. Geplant ist auf diesen Flächen eine neue Zufahrt zum Standort der wiedererrichteten Fischölraffinerie. Sie verläuft in südwestlicher Richtung auf dem bisherigen gewerblichen Baugrundstück.

Die Trasse der danebenliegenden jetzigen Ackerzufahrt mit der parallel verlaufenden Trinkwasserleitung und der Abwasserdruckleitung wird in einer Breite von ca. 5 m ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Eine Bebauung ist aber weder für Hauptgebäude noch für Nebenanlagen vorgesehen. Die Fläche dient lediglich als Bezugsfläche zur Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,7 (0,8 mit Nebenanlagen) für die Fischölraffinerie. Sie bleibt als begrünte Fläche gem. dem jetzigen Bestand erhalten und wird nicht versiegelt. Um dies zu gewährleisten wird für die Trasse ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Mit den neuen Festsetzungen wird nicht in das gesetzlich geschützte Biotop eingegriffen.

Die verbliebene Fläche des Regenrückhaltebeckens wird als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Da das Regenrückhaltebecken weder ein geschütztes Biotop ist, noch zukünftig dem Ausgleich von Eingriffsfolgen dient, ist zum Schutz des Gewässers und des Gehölzbestandes ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden, da keine andere Sicherung des Grünbestandes mehr greift.

Die notwendige Einordnung eines oberirdischen Löschwasserbehälters mit einem Durchmesser von 10,4 m und einem Fassungsvermögen von 800 m³ erfordert die Änderung von Baugrenzen im Süden des GE 8. Dort ist der einzige mögliche Standort für den oberirdischen Löschwasserbehälter. Damit muss aber auch in das festgesetzte Pflanzgebot eingegriffen werden, welches an der Stelle dann aufgehoben werden muss. Die Baugrenze verläuft dann zukünftig in einem Abstand von ca. 4,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze und ca. 8 m zur neuen westlichen Grundstücksgrenze.

An der Grenze zum verbliebenen Regenrückhaltebecken ist ebenfalls eine Änderung der Baugrenze erforderlich. Ein notwendige Abfallsammelgebäude muss aus Sicherheitsgründen mit Abstand vom Hauptgebäude errichtet werden, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche bis an das Regenrückhaltebecken ausdehnen muss.

5.3 Änderungsbereich 3

bisherige Festsetzungen für den Änderungsbereich 3:

Im Änderungsbereich 3 ist für die querende Birkenreihe und die östlich angrenzende Fläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält hierzu folgende Festsetzung im Text 9.1:

„Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des GE 3 ist auf der Westseite eine vierreihige und auf der Ostseite eine fünfreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfläche außerhalb des Erhaltungsgebotes 15 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“

Die Baugrenzen verlaufen parallel zu dieser Fläche in einem Abstand von 3 m auf der Ost- und von 1,5 m auf der Westseite und bilden so zwei separate überbaubare Grundstücksflächen. Die nördlich verlaufende Baugrenze ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans auf ein Maß von 10 m zur Geltungsbereichsgrenze verschoben worden. Das dortige Pflanzgebot wurde auf ein Maß von 7 m verringert.

neue Festsetzungen für den Änderungsbereich 3:

Im Änderungsbereich 3 wurde für die gesamte Änderungsfläche ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Durch diese, auch plangrafisch begründete Form der Änderung, werden alle im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen durch die Baugebietsfläche überdeckt. Die bisherigen Festsetzungen zu Baugrenzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft treten damit außer Kraft. Die Baugrenzen wurden im Norden und Süden geschlossen, so dass ein durchgehend bebaubares Baugrundstück entsteht. Die Baugrenze im Norden wurde wiederum mit einem Maß von 10 m zur nördlichen Grenze des Baugrundstücks festgesetzt. Auch der 7 m breite Pflanzstreifen zur Grundstücksgrenze wurde aus der 3. Änderung beibehalten. Da das aktuelle Baugrundstück geringfügig vom Verlauf des Geltungsbereichs abweicht, ist zur Klarstellung eine Anpassung des Geltungsbereichs an die aktuelle Liegenschaftskarte vorgenommen worden.

Die textliche Festsetzung 9.1 zu den Pflanzvorschriften der ursprünglichen Maßnahmegfläche wird aufgehoben.

5.4 Änderung von textlichen Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 mit dem nachfolgenden Wortlaut entfällt.

„Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des GE 3 ist auf der Westseite eine vierreihige und auf der Ostseite eine fünfreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfläche außerhalb des Erhaltungsgebotes 15 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“

Durch den Verzicht auf die bisherige Ausgleichsfläche im GE 3 (Änderungsbereich 3) ist die Festsetzung 9.1 nicht mehr erforderlich.

Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 mit dem nachfolgenden Wortlaut entfällt.

„Auf der Nord- und Südseite der öffentlichen Grünfläche, südlich des an der Planstraße C festgesetzten Regenrückhaltebeckens, ist eine vierreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfläche 12 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbliebenen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“

Durch die Änderung der bisherigen Ausgleichsfläche in Gewerbefläche im Änderungsbereich 1 ist die Festsetzung Nr. 9.3 nicht mehr erforderlich.

Die textliche Festsetzung Nr. 19 wird neu gefasst.

Die bisherige Formulierung:

„In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.“

wird ersetzt durch die Formulierung:

„In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie vorhandene Wasserflächen zu erhalten. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.“

Damit wird auch der Erhalt des Gewässers des Regenrückhaltebeckens vom Erhaltungsgebot erfasst. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind jedoch weiterhin zulässig. Das ist insoweit bedeutsam, da das Regenrückhaltebecken in erster Linie der Rückhaltung von Niederschlagswasser dient. Diese Funktion erfordert regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen, insbesondere eine regelmäßige Entkrautung. Da das Regenrückhaltebecken weder ein geschütztes Biotop ist, noch zukünftig dem Ausgleich von Eingriffsfolgen dient, ist zum Schutz des Gewässers und des Gehölzbestandes ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden, da der Grünbestand nicht anderweitig mehr gesichert ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 28 wird neu gefasst.

Bisher sind gem. Text 28 Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Da zu den Werbeanlagen auch solche zählen, die am Gebäude angebracht oder auf die Fassade aufgetragen sind, verhindert die Festsetzung Nr. 28 derzeit eine angemessene Eigenwerbung von Betrieben. Daher soll die Festsetzung 28 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans neu gefasst werden.

„Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,*
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.*

Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.“

Damit dürfen Werbeanlagen an Gebäuden mit Flachdächern bis zur Oberkante und bei geneigten Dächern bis zur Traufe angebracht werden. Bei freistehenden Werbeanlagen bleibt es bei einer Oberkante von 5 m.

6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird in bestehende Ausgleichsflächen des ursprünglich in Kraft getretenen B-Plans Nr. 3 eingegriffen. Das betrifft die Inanspruchnahme von Flächen des Regenrückhaltebeckens sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mittelbare Beeinträchtigungen von benachbarten Wertbiotopen. Zur fortführenden Sicherung des Ausgleichs der im B-Plan Nr. 3 ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft 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 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

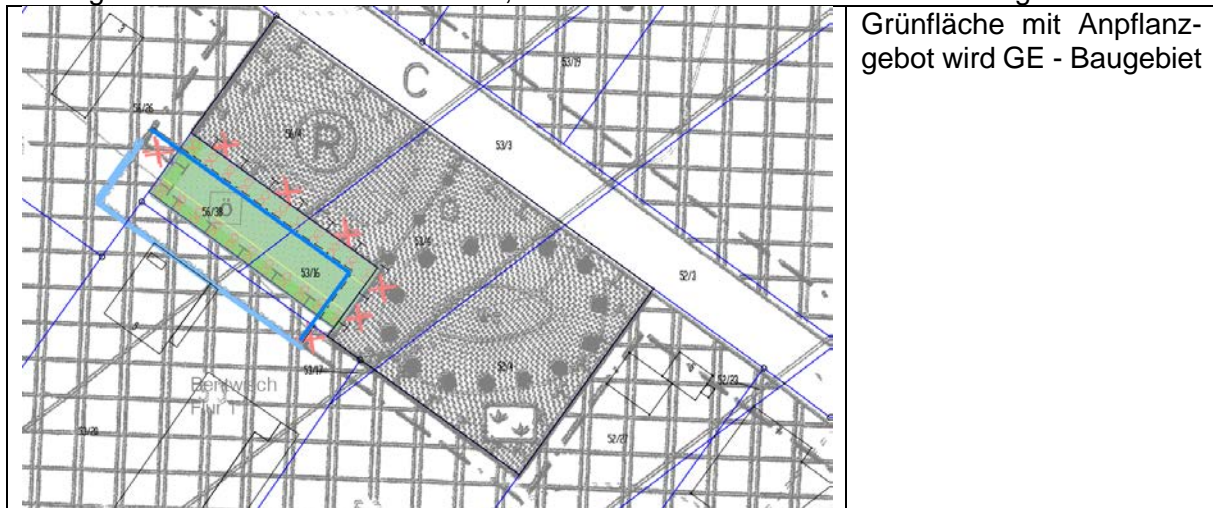
Methodik zur Eingriffsermittlung

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 der angrenzenden Wertbiotope

6.1 Eingriffsfläche Nr. 1 im Baugebiet GE 12 (GRZ 0,7)

Auszug aus der 5. Änd. B-Plan Nr. 03, Gemeinde Bentwisch mit der Änderung



6.1.1 Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen

Es sind Flächen betroffen, die dem Ausgleich dienen. Dieses Defizit muss ebenfalls mit der 5. Änderung ausgeglichen werden. Es wird das damalig bilanzierte Flächenäquivalent übernommen.

Auszug der Bilanz aus der 3.Änderung B-Plan Nr. 03, der Gemeinde Bentwisch

Gemeinde Bentwisch B-Plan Nr. 3 - 3. Änderung		Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung					
4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation							
4.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen							
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:							
Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Ausgleich für den Erweiterungsbereich 1 (BV Wiehler)							
Flächige Anpflanzung von Gehölzen im GE 3		1.204	2	3,0	0,8	2,40	2.890
Ausgleich für den Erweiterungsbereich 2							
Flächige Anpflanzung von Gehölzen im GE 3		1.536	2	3,0	0,8	2,40	3.686
Anpflanzung einer Gehölzfläche, Breite 24 m, am RRB Planstraße C		1.160	1	2,0	0,8	1,60	1.856
Gesamtumfang der Kompensationen							8.432

6.1.2 Neue Eingriffe durch Funktionsverluste eines Siedlungsgebüsches

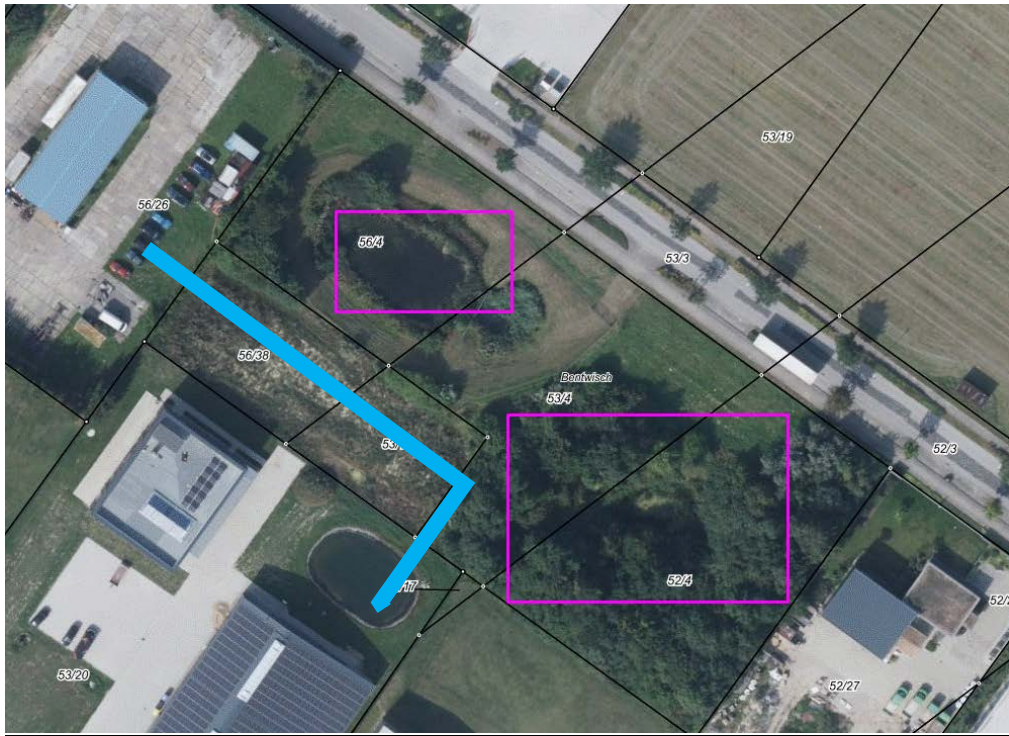
Gemäß den Festsetzungen hätten sich auf diesen Flächen Siedlungsgebüsches entwickelt. Dieser Biototyp hat gemäß der HzE einen Wert von 1, durch das mögliche Alter ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 2. Die mögliche Versiegelung der Fläche von bis 70% wird ebenfalls mit dem Versiegelungsfaktor berücksichtigt. Durch die Lage im Gewerbegebiet erfolgt eine Freiraumbeeinträchtigungsgrad-Korrektur von 0,75.

Biototyp		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in KFA
Baugebiet 12	GRZ 0,7							
Siedlungsgebüsch	13.2.3	1.353						
Vollversiegelter Flächenanteil		947,1	1	2	0,5	0,75	1,88	1.776
unversiegelter Flächenanteil		405,9	1	2	0,0	0,75	1,50	609
Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche 1								2.385

6.1.3 Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Gewässer

Die nachbarschaftlichen Kleingewässer sind sogenannte Wertbiotope, die durch die neuen unmittelbaren Nutzungen durch Lärm o.ä. beeinflusst werden können.

Die Beeinträchtigungen werden entlang der Grundstücksgrenze in einer Grundstückstiefe von 10 m auf das Wertbiotop ermittelt. Durch die geregelten Arbeits- und Ruhezeiten wird mit einer Intensität von 10% bilanziert.

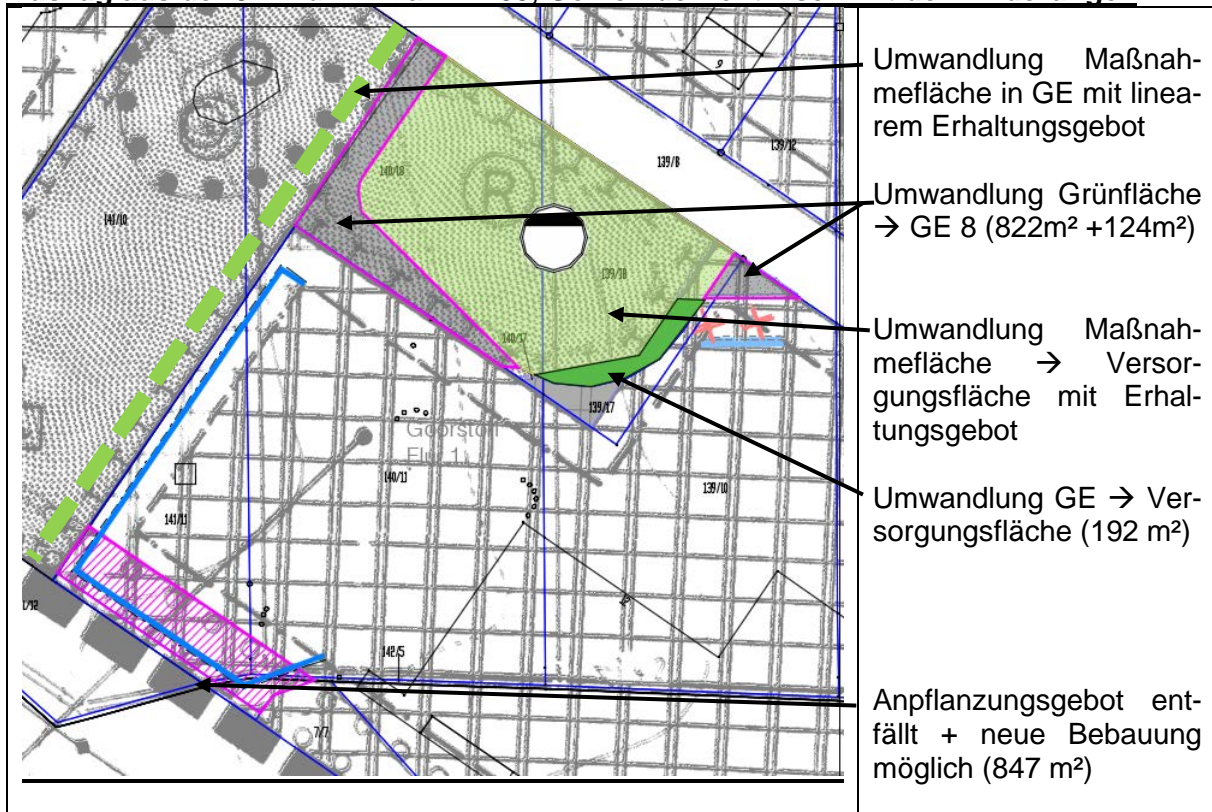


Biototyp	FLÄCHE m ² Uferline x 10 m Streifen	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Intensitätsgrad in %	Wirkungsfaktor (1/ 100)	WERTFAKTOR(K x W)	Flächenäquivalent für Kompensation in KFA	
Kleingewässer	5	750	4	8	10	0,1	0,8	600,00
Biotopbeeinträchtigung Eingriffsfläche 1							600,00	

Ausgleichserfordernisse für die Eingriffsteilfläche Nr. 1 im Baugebiet GE 12

Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen	1.856 KFÄ
Eingriffe durch Funktionsverluste der festgesetzten Zielbiotope	2.385 KFÄ
Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen des angrenzenden Kleingewässers bei der Eingriffsfläche 1	600 KFÄ
Summe Ausgleichserfordernis für die Eingriffsteilfläche Nr. 1	4.841 KFÄ

6.2 Eingriffsfläche Nr. 2 im Baugebiet GE 8 (GRZ 0,6)

Auszug aus der 5. Änd. B-Plan Nr. 03, Gemeinde Bentwisch mit den Änderungen

6.2.1 Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes in der Maßnahmeflächen zur Naturentwicklung und dem Anpflanzgebot werden Flächen reduziert, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen. Zur Prüfung des Umfangs der Eingriffe wird von einem Zustand ausgegangen, der sich bei normaler Umsetzung des Bebauungsplanes entwickelt hätte.

Dabei werden die Flächen mit den linearen und flächigen Bestandserhaltungen nicht als Eingriff bilanziert. Der Charakter und der Wert der Biotopstrukturen bleibt mit den Erhaltungsgebot langfristig geschützt. Es ist nur eine grafische und baurechtliche Änderung der Flächendefinition.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens konnten sich in den Jahren zu einem naturnahen Kleingewässer mit wertvollen Staudenfluren und Gehölzbeständen entwickeln. Dieses 25jährige vielfältige Biotop bietet ein artenreiches Lebensraumspektrum und wird deshalb mit einem Kompensationswert von 6 bewertet.

Gemäß den Festsetzungen hätten sich im Anpflanzgebot ein Siedlungsgebüsch entwickelt. Dieser Biotoptyp hat gemäß der HzE einen Wert von 1, durch das mögliche Alter ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 2.

Durch die gestörte Lage im Gewerbegebiet erfolgt eine Freiraumbeeinträchtigungsgrad-Korrektur von 0,75.

Biotoptyp		FLÄCHE m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in KfÄ
naturnahes Regenrückhaltebecken	5	822	3	6	0,0	0,75	4,50	3.699	
Siedlungsgebüsch	13.2.3	847	1	2	0,0	0,75	1,50	1.271	
Kompensationsflächenäquivalent								4.970	

6.2.2 Neue Eingriffe durch Funktionsverluste eines Siedlungsgebüsches und eines Kleingewässers

Gemäß den Festsetzungen hätten sich auf dem Anpflanzgebot Siedlungsgebüsch und in den Maßnahmeflächen zur Naturentwicklung ein naturnahes Kleingewässer entwickelt. Durch die Lage im Gewerbegebiet erfolgte eine Freiraumbeeinträchtigungsgrad-Korrektur von 0,75. Die mögliche Versiegelung der Fläche von bis 60% wird ebenfalls mit dem Versiegelungsfaktor berücksichtigt.

Biotoptyp		FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in KfÄ
Baugebiet 8	GRZ 0,6								
naturnahes Regenrückhaltebecken	5	946							
Vollversiegelter Flächenanteil		568	3	6	0,5	0,75	4,88	2.767	
unversiegelter Flächenanteil		378	3	6	0,0	0,75	4,50	1.703	
Siedlungsgebüsch	13.2.3	847							
Vollversiegelter Flächenanteil		508,2	1	2	0,5	0,75	1,88	953	
unversiegelter Flächenanteil		338,8	1	2	0,0	0,75	1,50	508	
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste								5.931	

6.2.3 Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen

Da das Regenrückhaltebecken als Maßnahmenflächen zur Naturentwicklung bereits in der Umwandlung zur Versorgungsfläche komplett bilanziert wurde, besteht damit keine zusätzliche Beeinträchtigung auf das Regenrückhaltebecken/ Kleingewässer.

Jedoch wird die westlich angrenzende Grünfläche durch die neue Erschließungsstraße beeinträchtigt. Das ehemalige Soll mit dem Gehölzbestand ist ein Wertbiotop, welches durch die neuen unmittelbaren Störungen beeinflusst wird.

Die Beeinträchtigungen werden entlang der neuen Straße in einer Tiefe von 20 m auf das Wertbiotop ermittelt. Durch den permanenten Verkehr der Angestellten und Lieferanten wird mit einer Intensität von 50% bilanziert.



Biotoptyp	FLÄCHE m² Straßenlänge x 20 m Streifen	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Intensitätsgrad in %	Wirkungsfaktor (1/ 100)	WERTFAKTOR(K x W)	Flächenäquivalent für Kompensation in KfA
Kleingewässer mit Gehölzbestand und Wiesen	5 1000	3	6	50	0,5	3	3.000,00
Biotopbeeinträchtigung Eingriffsfläche 2							3.000,00

6.2.4 Entwicklung von offenen Staudenfluren aus Gewerbegebietsflächen als Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahme im Gewerbegebiet Entwicklung zu offenen Staudenfluren in der Versorgungsfläche "Regenrückhaltebecken"	192	2,0	2,0	0,8	1,6	307
Ausgleich Eingriffsfläche 2						307

Ausgleichserfordernisse für Gewerbegebiet 8, Eingriffsfläche Nr. 2

Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen	4.970 KFÄ
Eingriffe durch Funktionsverluste der festgesetzten Zielbiotope	5.931 KFÄ
Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen des angrenzenden Kleingewässers bei der Eingriffsfläche 1	3.000 KFÄ
Ausgleichsmaßnahme	-307 KFÄ
Summe Ausgleichserfordernis für die Eingriffsfläche Nr. 2	13.594 KFÄ

6.3 Eingriffsfläche Nr. 3 im Baugebiet GE 3

Im GE 3 war die Herstellung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 2.740 m² vorgesehen.

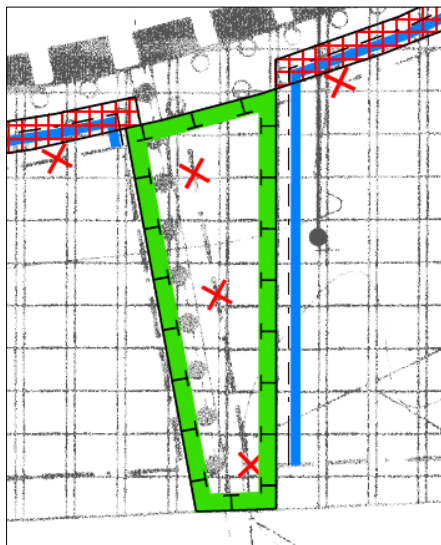


Abb: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Auf der Westseite der Ausgleichsfläche sollte eine vierreihige und auf der Ostseite eine fünf-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern angepflanzt werden.

Zusätzlich sollten in der Gesamtfläche 15 Laubbäume angepflanzt werden. Die verbleibenden Flächen sollten der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Ausgleichsfläche ist bisher nicht hergestellt worden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist die Wertigkeit der im GE 3 festgesetzten Ausgleichsfläche wie folgt bilanziert worden:

Kompensationsmaßnahme	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K + W)	Flächenäquivalent in m ²
Flächige Anpflanzung von Gehölzen im GE 3	-	2.740	2	3	0,8	2,4	6.576

Mit der Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche für den Bau einer neuen Produktionshalle für die Textilfabrik ist der Verlust von 6.576 m² Flächenäquivalent an anderer Stelle auszugleichen.

6.4 Zusammengefasste Ausgleichsverpflichtung durch die 5. Änderung

Art des Eingriffs / Ausgleich	Eingriffsfläche 1 Baugebiet 12	Eingriffsfläche 2 Baugebiet 8	Eingriffsfläche 3 Baugebiet 3
Eingriffe in bestehende Ausgleichs-Grünflächen, die zusätzlich für den angemessenen Ausgleich des rechtskräftigen B-Planes ersetzt werden müssen	1.856 KFÄ	4.970 KFÄ	6.576 KFÄ
Eingriffe durch Funktionsverluste der festgesetzten Zielbiotop	2.385 KFÄ	5.931 KFÄ	-
Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen	600 KFÄ	3.000 KFÄ	-
Ausgleichsmaßnahme		-307 KFÄ	-
Ausgleichserfordernis	4.841 KFÄ	13.594 KFÄ	6.576 KFÄ

Summe Ausgleichserfordernis 5. Änderung	25.011 KFÄ
---	------------

Die mit der 5. Änderung B-Plan Nr. 03 Gemeinde Bentwisch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Mit dem Erwerb von Ökopunkten der gleichen Landschaftszone „Ostseeküstenland“, können die Verluste von Biotopen und die Biotopbeeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Reale Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen 1 Baum = 25 Ökopunkte oder Heckenpflanzungen) mit langfristiger Sicherung incl. Grundbucheinträgen wären auch möglich sind aber je Standort zu prüfen.

7 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.

8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

1. Voraussetzung: Wiedernutzbarmachung von Flächen/Nachverdichtung/andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen dienen der Erleichterung von gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 3. Es werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Alle Änderungsflächen befinden sich innerhalb des gewerblichen Siedlungsbereichs. Von daher sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt.

2. Voraussetzung: zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen anstelle von Grünflächen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen Grundfläche, und zwar:

im Änderungsbereich 1:

GE-Fläche: $1.160 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,7 = 812 \text{ m}^2$

im Änderungsbereich 2:

GE-Fläche: $1.677 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 1.006 \text{ m}^2$

im Änderungsbereich 3:

GE-Fläche: $2.740 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 1.644 \text{ m}^2$

In der Summe 3.462 m². Eine Größenordnung von 20.000 m² wird nicht annähernd erreicht.

3. Voraussetzung: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVP M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen. Die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen ergibt sich bereits aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Umwandlung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen in Gewerbebebietsflächen wird lediglich die zur Verfügung stehende Fläche für gewerbliche Nutzungen erhöht. Die Zulässigkeitsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans werden nicht geändert.

4. Voraussetzung: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Wälder und Moore der Rostocker Heide, DE 1739-304) befindet sich ca. 5,2 km nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz, DE 2137, 401) befindet sich ca. 5,0 km in südwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Durch die großen Abstände zu den NATURA 2000 Gebieten können Beeinträchtigungen, ohne tiefere Untersuchungen, ausgeschlossen werden.

5. Voraussetzung: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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.

Nach Artikel 3 Nr. 13 Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet „schwerer Unfall“ ein Ereignis – z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes-, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. Das beschleunigte Verfahren ist von daher anwendbar.

Am 25.06.2020 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gebilligt. Im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung sowie eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Raumordnungsbehörde.

9 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNGEN

9.1 bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Planverwirklichung nicht erforderlich. Zur Umsetzung der Planungsziele ist der Erwerb von Flurstücken bzw. Flurstücksteilen seitens der Investoren von der Gemeinde erforderlich.

9.2 Verträge

Städtebauliche Verträge zur Sicherung der Planverwirklichung sind nicht erforderlich. Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt unmittelbar durch die Eingriffsverursacher. Die Inkraftsetzung der Planänderung erfolgt nach ausreichender Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planänderung und die Verwirklichung der Planung werden durch die Investoren getragen.