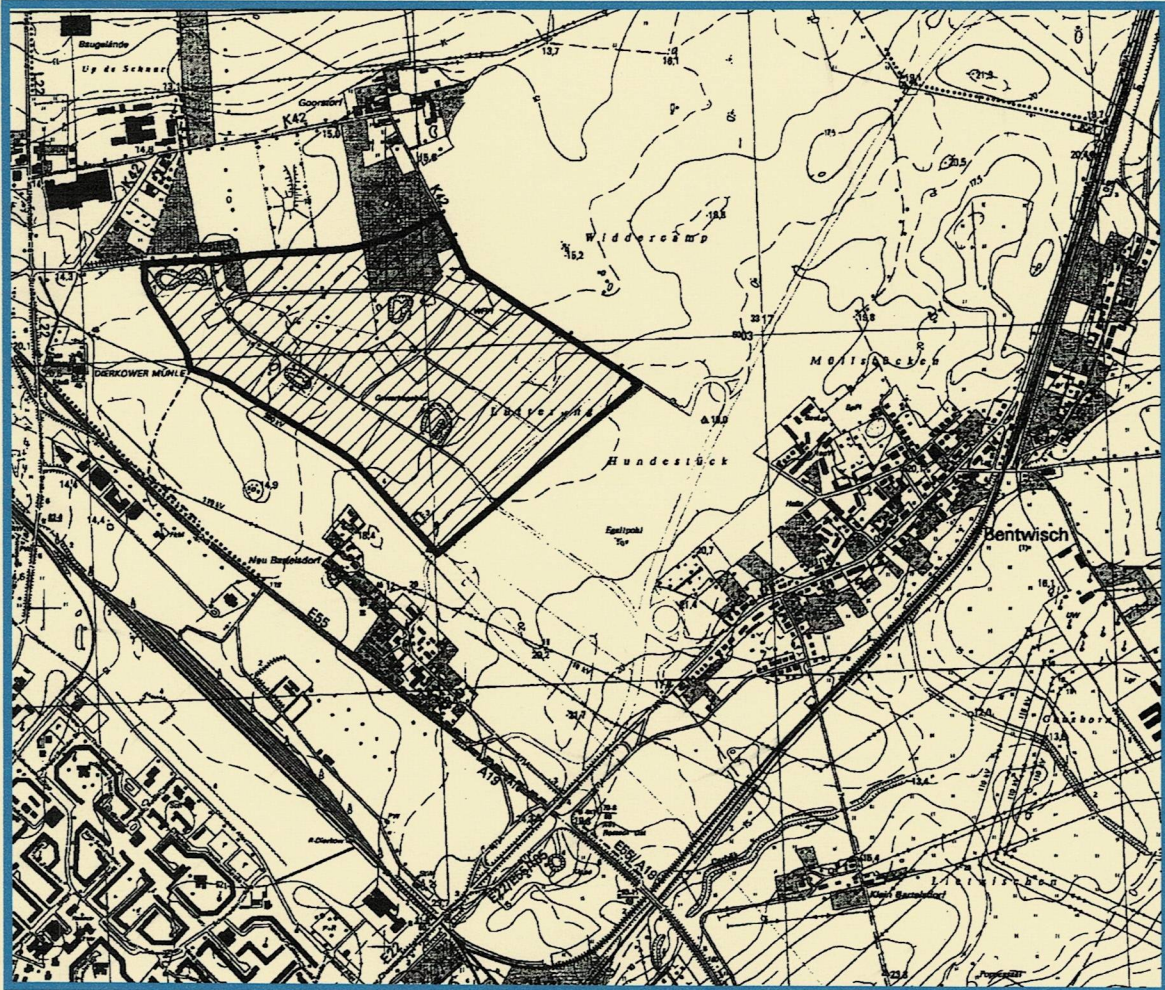




Übersichtsplan

Begründung

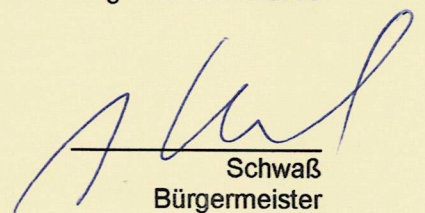
zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Doberan

für das
„Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße“
nördlich des Hanse-Centers und südlich der Ortslage Goorstorf

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2006


Schwaß
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans
2. Planungsanlass
3. Verfahrensablauf
4. Inhalt des Flächennutzungsplans
5. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans
 - 5.1 Verkehrsflächen
 - 5.2 überregionale Leitungstrassen
 - 5.3 grünordnerische Belange
 - 5.4 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
 - 5.5 Kampfmittelbelastungen
 - 5.6 Bodenkontaminationen
 - 5.7 gestalterische Vorschriften
 - 5.8 Ergänzung des Baugebietes GE 13 a
 - 5.9 Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 7
6. Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S.132), sowie der § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVObI. M-V S. 690).

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan ist am 03.05.1994 in Kraft getreten. Seitdem ist ein großer Teil der Gewerbeflächen bereits bebaut worden. Die Erschließungsstruktur des Gewerbegebietes zielt insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem größerem Flächenbedarf hin. In jüngerer Vergangenheit ist eine stärkere Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken erkennbar. Dieser Bedarf kann mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr abgedeckt werden, da aufgrund der vorhandenen Tiefe der noch nicht besiedelten Baugebiete, eine Parzellierung kleiner Gewerbegrundstücke nicht möglich ist. Aus diesem Grunde sollen innerhalb der Baugebiete GE 3 und GE 13 zusätzliche Verkehrsflächen eingeordnet werden. Damit wird gleichzeitig eine bessere Anbindung der Ortslage Goorstorf an das übergeordnete Verkehrsnetz gesichert. Die zusätzlichen Verkehrsflächen sind bereits zwischenzeitlich realisiert worden. Mit dem Abschluss des Planverfahrens soll die planungsrechtliche Zulässigkeit hierfür abschließend geregelt werden.

Weiterhin sind eine Reihe von Änderungen in Folge weiterer Planungen oder geänderter Randbedingungen notwendig. So sind durch die Planungen des Wohngebietes „Birkenreihe“ Einschränkungen innerhalb von Gewerbegebieten notwendig. Die zwischenzeitlich festgestellten Bodenkontaminationen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes, die höher sind als ursprünglich angenommen, erforderten eine Reaktion durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die einzelnen Änderungsinhalte sind unter Punkt 5 eingehend erläutert.

3. Verfahrensablauf

Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.11.1996 soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch geändert werden. Die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, ist in der Zeit vom 12.11.1997 bis zum 27.11.1997 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden.

Das Änderungsverfahren ist zunächst als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB begonnen worden. Da die Gemeinde Eigentümerin der von den Änderungen betroffenen Grundstücke ist, wurden zunächst nur die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Mit der beabsichtigten Änderung einer Teilfläche des GE 9 zu einer öffentlichen Grünfläche, werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grunde wird das weitere Änderungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB unter Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sowie der Nachbargemeinden und mit öffentlicher Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 28.03.2002 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Sie fand vom 10.07.2002 bis zum 12.08.2002 im Amt Rostocker Heide statt. Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurden die berührten Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Belange von Bürgern vorgebracht worden. Am 08.06.2006 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und gegeneinander abgewogen. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch vom 20.08.1991 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Zwischenzeitlich ist der Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden. Die Neuaufstellung ist seit dem 30.06.2004 wirksam. Auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und von der genehmigungspflicht freigestellt.

5. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Verkehrsflächen

Planstraßen G und H

Innerhalb der Baugebiete GE 3 und GE 13 sind zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Damit soll die Erschließung kleinerer gewerblicher Grundstücke ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei um die Planstraßen G und H, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurden.

Die Planstraße G endet in einem Wendehammer der so ausgelegt ist, dass ein Wenden für Müllfahrzeuge möglich ist (Durchmesser 20 m). Der öffentliche Bauraum hat eine Breite von insgesamt 9,00 m. Für den Begegnungsfall zweier LKW kann sowohl die Fahrbahn als auch der seitlich angeordnete Fußweg genutzt werden. Nach den dargestellten Straßenquerschnitten steht somit eine Breite von 6,75 m zur Verfügung.

Über die Planstraße H wird eine straßenseitige Verbindung zur Bentwischer Straße hergestellt. Aus diesem Grunde ist die Fahrbahn in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Der seitlich angeordnete Fuß- und Radweg hat eine Breite von 2,50 m. Einschließlich der beidseitigen Grünstreifen beträgt die Breite des öffentlichen Straßenraumes insgesamt 11,75 m.

Für die zusätzlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Sichtdreiecke liegen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, so dass sich daraus keine Einschränkungen in der Nutzung privater Grundstücksflächen ergeben.

Korrektur der Planstraße A

Die Planstraße A ist im Bereich der Einmündung in die Planstraße B geändert worden. Dabei ist auf die ursprünglich vorgesehene Weiterführung in Richtung Bentwischer Straße verzichtet worden. Daraus ergibt sich eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

5.2 überregionale Leitungstrassen

Erdgas Hochdruckleitung 217

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Erdgas Hochdruckleitung 217. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum Schutz der Leitung ein Schutzstreifen in einer Breite von 50 m festgesetzt worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Schutzstreifens alle Aktivitäten, auch das Pflanzen von Bäumen, mit der Verbundnetz GAS AG abzustimmen sind. Im Jahre 1995 ist die Leitung neu vermessen worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Leitung weiter westlich verläuft als ursprünglich angenommen. Dadurch können gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen der Gasleitung und baulichen Anlagen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist die Kennzeichnung des Schutzabstandes S 1 sowie der entsprechende Hinweis unter „C“ entfernt worden.

geplante 110 kV-Leitung UW Bentwisch / Hafenvorgelände

Im 1. Entwurf des geänderten Bebauungsplans war auf die Festsetzung der 110 kV- Leitung und des dazugehörigen Schutzabstandes S 1 verzichtet worden, da nach damaliger Information der Gemeinde diese Leitung langfristig nicht realisiert werden sollte. Die HEVAG hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange jedoch mitgeteilt, dass die 110 kV-Leitung weiterhin Planungsgegenstand ist. Aus diesem Grunde sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen (Festsetzung der Leitungstrasse, Festsetzung des 50 m Schutzabstandes S 1, textliche Festsetzung Nr. 6 zum Ausschluss oberirdischer Gasdruckregler) nicht mehr Gegenstand des Änderungsverfahrens. Damit bleiben die getroffenen Festsetzungen im B-Plan Nr. 3 weiterhin rechtskräftig.

5.3 grünordnerische Belange

Im geänderten Bebauungsplan ist auf die Festsetzung des Erhaltungsgebotes für eine Birkenreihe innerhalb des Baugebietes GE 2 verzichtet worden. Planungsabsicht war, die Einordnung des Grieger Mallison Campus planungsrechtlich zu sichern. Der Campus ist zwischenzeitlich errichtet worden. Die westliche Birkenreihe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entfallen.

Bei der Realisierung des Grieger-Mallison Campus ist der Ausgleich für die wegfallenden Birken bereits durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern realisiert worden.

Im Bereich des ehemaligen Flugplatzes, innerhalb des Baugebietes GE 9, ist eine Fläche in einer Größe von ca. 1.430 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die Bodenkontaminationen aufweist. Eine Erstsanierung mit dem Ziel der Gefahrenabwehr hat stattgefunden. Die Fläche wurde für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Zusammenhang mit der Errichtung der Sporthalle in Bentwisch herangezogen.

5.4 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz umliegender Ortslagen, sind im Bebauungsplan für einige Baugebiete flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden, die sicherstellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte am Rande der Ortslagen möglichst nicht überschritten werden. Mit der Planung des Wohngebietes „Birkenreihe“ in der Ortslage Goorstorf, sind die Ausgangsbedingungen für die Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel geändert worden. Der Abstand zwischen dem äußeren Rand des Gewerbegebietes und den schützenswerten Nutzungen in der Ortslage Goorstorf wurde verringert. Aus diesem Grunde ist eine Neuberechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel durchgeführt worden.

Die Rechnung ist zunächst unter Ansatz der vorhandenen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 vorgenommen worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass am Nachweisort (südliche Grenze des B-Plans Nr. 14, mittig zwischen den Baugebieten WA 4 und WA 5) Beurteilungspegel von 51,1 dB am Tage und 47,2 dB in der Nacht auftreten (siehe Tabelle 1). Das bedeutet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte am Tage (OW 55 dB(A)) und eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um 7,2 dB in der Nacht (OW 40 dB(A)).

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Nachtstunden ist nicht zu tolerieren. Aus diesem Grunde ist durch mehrere Annäherungsrechnungen festgestellt worden, dass eine Einschränkung der Baugebiete GE 3 und GE 7 hinsichtlich der Lärmemission in den Nachtstunden erforderlich ist. Hierbei muß der flächenbezogene Schalleistungspegel des Baugebietes GE 3 in den Nachtstunden von 55 dB auf 50 dB herabgesetzt und der flächenbezogene Schalleistungspegel des bisher nicht eingeschränkten Gewerbegebietes GE 7 ebenfalls mit 50 dB festgesetzt werden. Dadurch kann der Beurteilungspegel am Immissionsort von zuvor 47,2 dB auf nunmehr 41,1 dB gesenkt werden (siehe Tabelle 2). Dies bedeutet zwar noch eine geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 40 dB, aber die Wahrscheinlichkeit, dass die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Nachtzeitraum tatsächlich durch alle zukünftigen Gewerbebetriebe ausgeschöpft wird ist gering, da erfahrungsgemäß das Arbeiten in den Nachtstunden eher die Ausnahme darstellt. Die Richtwertüberschreitung ist auch deshalb unbedenklich, weil Emissionen in dieser Größenordnung theoretisch nur auftreten, wenn die Baugebiete vollständig bebaut sind.

In diesem Falle ist gleichzeitig aber auch mit Pegelreduzierungen aufgrund der Abschirmung durch Baukörper zu rechnen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden.

Berechnung der zu erwartenden Lärmimmission (Lärmimmissionsprognose) für den B-Plan Nr. 14 ausgehend vom Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 3)

Die Berechnung der Lärmimmission erfolgte gemäß DIN 18005 Teil 1 Abschnitt 4.5 nach der Formel:
 $L_w = L_w'' + 10 \lg (s / S_0) \text{ dB}$ mit

L_w = A - Schallleistungspegel (dB)

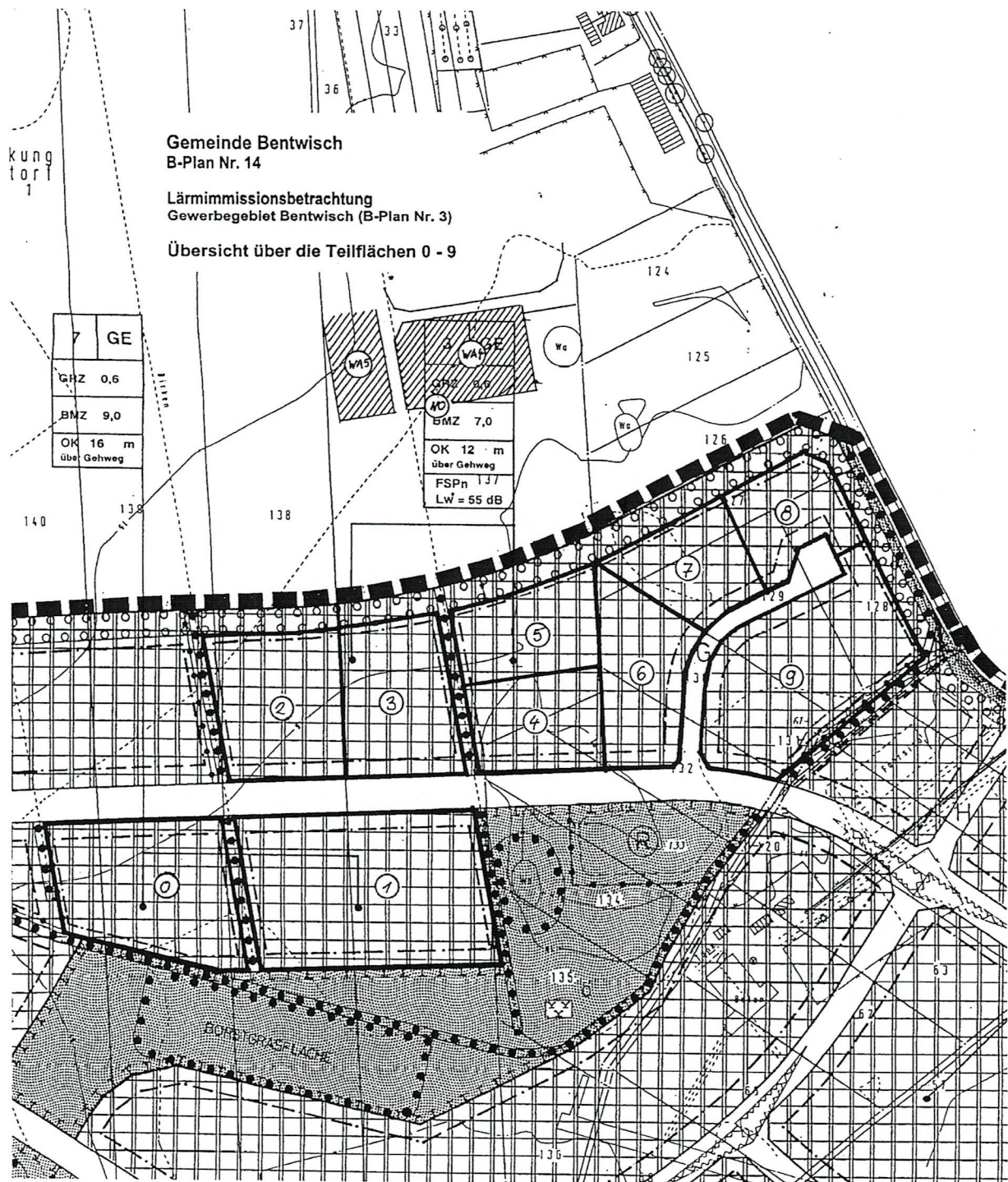
L_w'' = flächenbezogener Schalleistungspegel (dB)

S = Fläche einer Schallquelle (m²)

S_0 = Bezugsfläche (1 m²)

Dabei wurde ungehinderte Schallausbreitung angenommen. Die Schallpegelminderung über die Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionsort ist nach Punkt 5.4 bestimmt worden.

Gemäß Punkt 3.1 sind die einzelnen Baufelder so in Teilflächen unterteilt worden, daß deren größte Längenausdehnung höchstens das 0,7 fache des Abstandes zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle beträgt.



Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Größen der einzelnen Teilflächen, deren Abstände zum Immissionsort und deren Anteil am Gesamtschalleistungspegel entsprechend der gewählten Festsetzungen:

Tabelle 1 derzeitige Festsetzungen im B-Plan Nr. 3

Teilfläche (siehe Bei- plan)	Größe (m ²)	Entfernung zum Immissions- ort (m)	größte Längs- ausdehnung (m)	festgesetzt Lw" t / n (dB)	ausgehender Schalleistungs- pegel L _w (dB)	Berück- sichtigung des Abstandes -ΔL _s (dB)	Anteil am Schall- leistungs- pegel t/n (dB)
0	8.000	320	145	60/60	99/99	62/62	37/37
1	12.440	275	178	60/60	101/101	60/60	41/41
2	6.320	195	115	60/55	98/93	57/57	41/36
3	5.760	163	118	60/55	98/93	54/54	44/39
4	4.160	188	95	60/55	96/91	56/56	40/35
5	4.120	140	98	60/55	96/91	53/53	43/38
6	4.840	190	120	60/55	97/92	56/56	41/36
7	3.760	175	100	60/55	96/91	55/55	41/36
8	3.600	215	85	60/55	96/91	58/58	38/33
9	10.160	250	150	60/55	100/95	59/59	41/36
nach log. Addition:							51,1 / 47,2

Tabelle 2 Einschränkung der Baugebiete GE 3 und GE 7

Teilfläche (siehe Bei- plan)	Größe (m ²)	Entfernung zum Immissions- ort (m)	größte Längs- ausdehnung (m)	festgesetzt Lw" t / n (dB)	ausgehender Schallleistungs- pegel L _w (dB)	Berück- sichtigung des Abstandes -ΔL _s (dB)	Anteil am Schall- leistungs- pegel t/n (dB)
0	8.000	320	145	60/50	99/89	62/62	37/27
1	12.440	275	178	60/50	101/91	60/60	41/31
2	6.320	195	115	60/50	98/88	57/57	41/31
3	5.760	163	118	60/50	98/88	54/54	44/34
4	4.160	188	95	60/50	96/86	56/56	40/30
5	4.120	140	98	60/50	96/91	53/53	43/33
6	4.840	190	120	60/50	97/87	56/56	41/31
7	3.760	175	100	60/50	96/86	55/55	41/31
8	3.600	215	85	60/50	96/86	58/58	38/28
9	10.160	250	150	60/50	100/90	59/59	41/31
nach log. Addition:							51,1 / 41,1

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung dahingehend geändert, dass für die Baugebiete GE 3 und GE 7 der flächenbezogene Schalleistungspegel im Nachtzeitraum mit 50 dB festgesetzt wird. Für den Tagzeitraum erfolgt keine Einschränkung, da der flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB durch Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet kaum überschritten werden kann, da sie ansonsten bereits in ein GI-Gebiet eingeordnet werden müssten. Die Grundstücke sind derzeit noch unbebaut und gehören der Gemeinde Bentwisch. Entschädigungsansprüche sind daher nicht zu erwarten.

5.5 Kampfmittelbelastungen

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass das Plangebiet als wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

Die Einstufung des Plangebietes als "wahrscheinlich kampfmittelbelastet" resultiert aus der Tatsache, daß 1995 ca. 40 Brandbomben bei Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Bentwisch gefunden wurden.

Es ist nicht auszuschließen, daß, aufgrund der Nähe zur Hansestadt Rostock und den bisherigen Kampfmittelfunden im Gewerbegebiet, auch in anderen Bereichen Kampfmittel verborgen sind. Grundsätzliche Aussagen hierzu sind jedoch derzeit nicht möglich, da für diesen Bereich Luftaufnahmen nicht vorhanden sind.

Dieser generell geäußerte Verdacht einer Kampfmittelbelastung des Plangebietes, muß durch folgende Sachverhalte ergänzt werden:

Die Funde im Gewerbegebiet waren auf einen genau zu lokalisierenden Bereich begrenzt. Sondierungen in angrenzenden Bereichen um die Fundstelle, haben keine weitere Ergebnisse erbracht.

Im gesamten übrigen Gewerbegebiet als auch im angrenzenden Hanse-Fachmarkt- Zentrum sind bislang keine weiteren Funde aufgetreten.

Bei weiteren Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit (Motel an der Hasenheide, Wohngebiet an der Goorstorfer Straße, Wohngebiet Hasenheide), sind keine weiteren Kampfmittelfunde gemacht worden.

Aus diesem Grunde erscheint eine vollständige Sondierung des Plangebietes, aufgrund des damit verbundenen hohen Kostenaufwandes als nicht gerechtfertigt. Um dennoch auf das Gefahrenpotential aufmerksam zu machen wurde folgender Hinweis unter „C“ ergänzt:

"Es ist nicht auszuschließen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kampfmittel auftreten. Wer Kampfmittel entdeckt ist gem. § 5 Kampfmittelverordnung vom 08.Juni 1993 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das Betreten von Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, ist verboten. Das Betretungsverbot gilt in dem Umkreis um die Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach vernünftiger Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann."

5.6 Bodenkontaminationen

Die Untersuchungen der Fläche des ehemaligen Agrarflugplatzes in Goorstorf (Flurstücke 60/6 und 62/1) haben eine Belastung mit organischen Chlorpestiziden, insbesondere Taxophen, ergeben. Von der Gesamtfläche der Grundstücke sind ca. 3.000 m² betroffen. Punktuell (Sondierungspunkte R 54 und R 61) wurden Belastungen bis 3.850 mg/kg Toxaphen nachgewiesen. Auf Grund der vorhandenen Untersuchungsergebnisse wurden durch die zuständige Behörde Auflagen zur Gefahrenabwehr erteilt. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um das Ausheben und Entsorgen der hochbelasteten Bodenmassen in den genannten Sondierungsbereichen. Die Sanierung ist im Januar 2001 durchgeführt worden. Dabei ist der kontaminierte Boden ausgehoben und abtransportiert worden, die Baugrube wurde mit Füllsand (80 m³) wiederverfüllt.

Im Rahmen des geplanten Neubaus zweier Bürogebäude mit Einliegerwohnung auf Teilflächen der Flurstücke 60/6 und 62/1 hat es im April 2006 eine erneute Untersuchung zur Taxophenbelastung oberflächennaher Bodenschichten auf einer Fläche von ca. 300 m² gegeben. Aufgrund der vorliegenden Befunde und der Tatsache, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch (inhalativ, oral, dermal) durch die vorgesehene Gestaltung der Fläche (Rasen, Ziergarten, befestigte Wege) nicht relevant ist, wurden von Seiten des Gutachters keine Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung (Büronutzung mit Einliegerwohnung) gesehen.

Im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die von den Bodenverunreinigungen betroffenen Teile der Flurstücke 60/6 und 62/1 ab einer Tiefe von ca. 40 m nördlich der Straße „Am Graben“ als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sind die Ausgleichsmaßnahmen für die Sporthalle Bentwisch vorgesehen. Die Fläche wurde gleichzeitig als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet, da die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Park- und Freizeitanlagen zum Teil überschritten werden. Die Fläche zwischen der Straße „Am Graben“ und der öffentlichen Grünfläche in einer Tiefe von 40 m ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt worden. In diesem Bereich werden die Sanierungsrichtwerte des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur für Gewerbegebiete unterschritten.

5.7 gestalterische Vorschriften

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind unter der textlichen Festsetzung Nr. 28 örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen erlassen worden. Dabei ist bestimmt worden, dass diese nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung errichtet werden dürfen. Zwischenzeitlich ist das gemeindliche Einvernehmen für Werbeanlagen erteilt worden, die diese Bedingungen nicht erfüllen. Damit ist die textliche Festsetzung Nr. 28 in diesem Punkt kaum noch durchsetzbar. Aus diesem Grunde erhält die textliche Festsetzung Nr. 28 folgenden neuen Wortlaut:

„Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,00 m über Oberkante Gehweg zulässig“.

5.8 Ergänzung des Baugebietes GE 13 a

Durch die Einordnung der Planstraße H wird der Zusammenhang des Baugebietes GE 13 unterbrochen. Dadurch war im 1. Entwurf des geänderten Bebauungsplans die nördlich der Planstraße H gelegene Teilfläche des GE 13 ohne Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grunde ist die Bezeichnung GE 13 a für diese Teilfläche ergänzt worden. Es handelt sich also nicht um eine Änderung im eigentlichen Sinne, da die ursprünglichen Festsetzungen auf dieser Teilfläche erhalten bleiben.

5.9 Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 7

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zu jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplans sind in die Freiflächengestaltungspläne zu übernehmen.

Nach § 59 LBauO Vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) bedürfen lediglich die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung. Hierzu gehören bauliche Anlagen und Anlagen und Einrichtungen, an die in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Da die Freiflächengestaltung nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegt, kann die textliche Festsetzung Nr. 7 entfallen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für bestimmte Vorhaben ist eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Nach Prüfung der Sachlage kann festgestellt werden, dass die vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz nicht erfasst werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist daher weder vorprüfungs- noch UVP-pflichtig. In der orstüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hingewiesen worden, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.