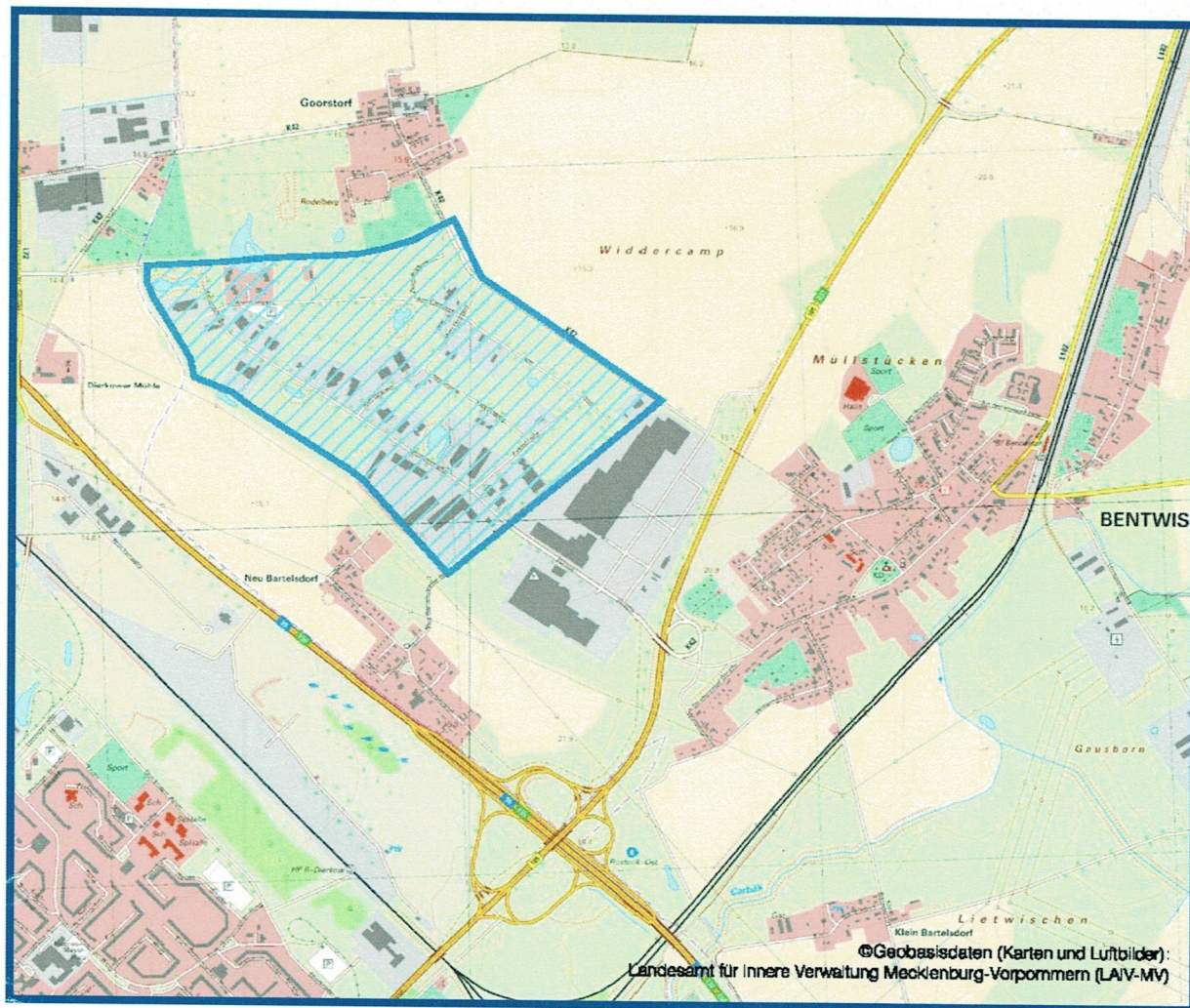




Begründung

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

Landkreis Bad Doberan

für das Gewerbegebiet „westlich der Goorstorfer Straße“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2010



Schwaß
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der Planänderung	3
1.3	Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	5
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
2.2.2	verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	6
3	PLANUNGSINHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.1	Änderung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GE 3, Anpassung der Baugrenzen	6
3.2	Änderung von Gewerbegebietsflächen in Grünflächen im GE 12, Anpassung der Baugrenzen	7
3.3	Flächentausch von Baugebietsflächen und Grünflächen im GE 8, Anpassung von Baugrenzen	7
3.4	Änderung von textlichen Festsetzungen	7
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
6	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	11
7	ANLAGE: EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	11

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch für das Gewerbegebiet „westlich der Goorstorfer Straße“ hat am 03.05.1994 erstmalige Rechtskraft erlangt. Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Gewerbegebietes in einer Größe von insgesamt ca. 73 ha in der Gemeinde Bentwisch geschaffen worden.

Im Rahmen einer durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Festsetzungen bzw. Hinweise korrigiert worden:

1. Korrektur der festgesetzten Verkehrsfläche der Planstraße A im Bereich der Einmündung der Planstraße B (Verzicht auf die Weiterführung der Planstraße A in Richtung Goorstorfer Straße)
2. Verzicht auf den Schutzabstand S 1 zur ehemals geplanten 110 kV-Leitung, da diese Leitung nicht mehr Planungsgegenstand des Leitungsbetreibers war
3. Verzicht auf den Schutzabstand S 2 zur vorhandenen Erdgasleitung 217, da die tatsächliche Lage der Gasleitung diesen Schutzabstand nicht erforderte
4. nachrichtliche Übernahme eines Hinweises zu einer eventuellen Kapfmittelbelastung des Gebietes.
5. Verzicht auf ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher im Baugebiet GE 2

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig.

Im Rahmen einer durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplans ist auf die textliche Festsetzung Nr. 1 verzichtet worden, wonach im Baufeld 14 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe unzulässig sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist seit dem 19.01.2009 rechtskräftig.

Nunmehr liegt der Gemeinde Bentwisch ein Antrag zum Bau einer Textilfabrik im Baugebiet GE 3 des B-Plans Nr. 3 vor. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung der Textilfabrik zum Teil entgegen. Das betrifft die nördliche Baugrenze und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ebenfalls im Norden des Baugebietes. Weiterhin sind im Baugebiet GE 3 mit dem Bau der Planstraße G (Zum Süderholz) kleine Grundstücke gebildet worden, für die das festgesetzte Pflanzgebot einen erheblichen Teil der Grundstücksfläche ausmacht. Um eine am Bedarf orientierte Lösung zu finden, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden dass das Pflanzgebot verringert und die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst werden. Das Ausgleichsdefizit soll durch grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden. Weiterhin soll Im Rahmen der B-Plan Änderung ein Flächentausch zwischen Grün- und Baugebietsflächen im GE 8 vorgenommen werden, um gewerbliche Ansiedlungen auch dort zu erleichtern.

1.2 Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Baugebiete GE 3, GE 8 und GE 12 des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Änderungen im Baugebiet GE 3 umfassen die Verringerung des Pflanzgebotsstreifens am Nord- und Ostrand des Gebietes sowie die Festsetzung von zusätzlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der westlichen und östlichen Teilfläche des Baugebietes. Weiterhin umfassen die Änderungen im GE 3 die Verschiebung der Baugrenzen nach Norden und Osten.

Das GE 3 befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Die Änderungen im Baugebiet GE 8 umfassen einen Flächentausch zwischen Baugebiets- und Grünflächen „Regenrückhaltebecken“ sowie die entsprechende Anpassung der Baugrenze.

Das GE 8 befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes.

Die Änderungen im Baugebiet GE 12 dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen durch die Verringerung der Pflanzgebietsflächen im GE 3. Bisher festgesetzten Baugebietsflächen werden in Grünflächen mit entsprechenden Pflanzvorschriften geändert. Die Baugrenze wird in dem Bereich entsprechend angepasst.

Das GE 12 befindet sich mittig im Plangebiet, zwischen den Planstraßen C (Am Soll) und E (Heydeweg).

1.3 Verfahrensablauf

Die beabsichtigten punktuellen Änderungen des Bebauungsplans berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Rücknahme des Pflanzgebotes im nördlichen Bereich des Plangebietes wird an Ort und Stelle durch die Festsetzung zusätzlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Die Grundnutzung bleibt wie bisher Gewerbegebiet (GE). Lediglich in den Baugebieten GE 12 und GE 8 erfolgt eine Nutzungsänderung von Grün- und Gewerbeflächen. Im GE 8 werden Flächen in einer Größe von jeweils 200 m² gegeneinander ausgetauscht. Hier kommt es lediglich zur Verschiebung der Grenzziehung zwischen Baugebiets- und Grünfläche in geringem Umfang. Allein im GE 12 wird eine bisherige Baugebietsfläche in Grünfläche geändert. Die Fläche hat eine Größe von 1.160 m². Bezogen auf die Summe der festgesetzten Baugebietsflächen von ca. 55 ha entspricht dies einem Flächenanteil von ca. 0,2 %. Die Grundzüge der Planung werden auch hierdurch nicht berührt.

Aus den genannten Gründen wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren darf nur angewendet werden wenn:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu 1.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige Grundnutzung GE (Gewerbegebiet) beibehalten und lediglich die Lage der überbaubaren Flächen geometrisch verändert. Auf einer Teilfläche wird die GE-Nutzung in Grünfläche geändert. Auch weiterhin werden nur die Zulässigkeiten eröffnet, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht zugelassen.

zu 2.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Nach Nr. 10.3 des Erlasses des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002 kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten liegen. Der Abstand des Plangebietes zu Natura 2000-Gebieten beträgt mehr als 300 m. Bei der Planänderung handelt es sich nicht um einen atypischen Planungsfall. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten kann daher ausgeschlossen werden..

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Am 29.06.2010 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt. Mit gleichem Beschluss ist die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aus dem wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt und insoweit von der Genehmigungspflicht freigestellt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der westliche Teil des Baugebietes GE 3 ist noch unbebaut. Im östlichen Teilbereich haben sich zwischenzeitlich entlang der Planstraße G (Zum Süderholz) einzelne Firmen angesiedelt. Die beiden Teilbereiche sind durch eine bestehende Birkenreihe gegliedert, die im Rahmen der Planänderung durch zusätzliche Pflanzungen aufgewertet werden soll. Nördlich an das GE 3 grenzt der B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet „Birkenreihe“ an.

Die südlich und östlich an das Regenrückhaltebecken im GE 8 angrenzenden Flächen, die von der Änderung betroffen sind, sind noch unbebaut. Westlich des Regenrückhaltebeckens hat sich eine Speditionsfirma angesiedelt, weiter in östlicher Richtung ein Baustoffhandel. Das Baugebiet GE 8 endet in südwestlicher Richtung am Geltungsbereich des Bebauungsplans, der gleichzeitig die Grenze zur Hansestadt Rostock darstellt. Auf der Dreiecksfläche der Grünfläche „Regenrückhaltebecken“, die in Gewerbegebietsfläche geändert werden soll befinden sich keine geschützten Gehölzbestände.

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 Gewerbegebietsfläche, die in eine Grünfläche geändert werden soll.

2.2.2 verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Die verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur im Gewerbegebiet ist vollständig hergestellt worden. Zusätzliche infrastrukturelle Anlagen sind nicht erforderlich.

3 PLANUNGSGEHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Änderung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GE 3, Anpassung der Baugrenzen

Im Norden und Osten des Baugebietes GE 3 wird die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von derzeit 15 m auf zukünftig 7 m zurückgenommen. Die Grundnutzung bleibt Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Dadurch verringert sich die Pflanzgebietsfläche um insgesamt 2.820 m². Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und muss daher an anderer Stelle ersetzt werden. Hierzu wird die zwischen den beiden Teilbereichen des GE 3 verlaufende Birkenreihe durch zusätzliche Anpflanzungen ökologisch aufgewertet. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich, ausgehend von der bestehenden Birkenreihe insbesondere in östliche Richtung ausdehnt, neu festgesetzt. Die Fläche umfasst eine Größe von 2.740 m².

Die Baugrenzen werden in einer Entfernung von jeweils 3 m sowohl zur reduzierten Pflanzgebietsfläche im Norden und Osten als auch zur neu festgesetzten Pflanzgebietsfläche im Westen des GE 3 neu festgesetzt.

Durch die geänderten Flächenzuschnitte wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Sowohl die zulässigen Grundflächen als auch die zulässigen Baumassen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten, da sich das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ, BMZ) auf das jeweilige Baugrundstück bezieht. Die Bezugsfläche des Baugrundstücks umfasst dabei auch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die geänderten Baugrenzen ermöglichen in nördlicher und östlicher Richtung eine Erweiterung und in westlicher Richtung eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dadurch ändert sich die Stellung der Baukörper auf dem Baugrundstück, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung.

3.2 Änderung von Gewerbegebietsflächen in Grünflächen im GE 12, Anpassung der Baugrenzen

Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen den beiden Teilflächen des GE 3 kann der durch die Reduzierung des nördlichen und östlichen Pflanzgebotes hervorgerufene Flächenverlust nicht vollständig ersetzt werden. Zwar sind die verlorengegangenen Pflanzgebietsflächen nahezu identisch mit der Neufestsetzung von Pflanzgebietsflächen, durch die unterschiedliche Wertstufe der beiden Biotope entsteht jedoch ein Ausgleichsdefizit. Die am Nord- und Ostrand vorgesehene Strauchhecke mit Überschirmung geht mit einem Biotopwert von 3, die Neupflanzung lediglich mit einem Biotopwert von 2 in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ein. Der Grund hierfür ist insbesondere die Lage der geplanten Pflanzfläche inmitten von Baugebietsflächen. Die Neupflanzung unterliegt dadurch den mittelbaren Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gewerbenutzungen. Die ursprünglich geplante Hecke ist zumindest von Norden und Osten unbeeinträchtigt.

Um das bestehende Defizit auszugleichen wird eine Fläche, die südlich an das an der Planstraße C (Am Soll) gelegene Regenrückhaltebecken angrenzt, von Gewerbegebiet (GE) in Grünfläche geändert. Die Fläche hat eine Größe von 1.160 m². Vorgesehen ist eine Bepflanzung entlang des Nord- und des Südrandes der Fläche. Im Bebauungsplan sind hierzu entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Die Baugrenzen werden in Verlängerung der von Osten und Norden kommenden Grenzen neu festgesetzt.

3.3 Flächentausch von Baugebietsflächen und Grünflächen im GE 8, Anpassung von Baugrenzen

Im Bereich der unmittelbar an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Flächen im GE 8 wird ein Flächentausch zwischen Baugebiets- und Grünfläche vorgenommen. Der Flächentausch erfolgt derart, dass die südliche Ecke des Regenrückhaltebeckens als Gewerbegebiet (GE) und eine östlich gelegene Gewerbegebietsfläche in Grünfläche geändert wird. Die Flächengrößen sind mit jeweils 200 m² identisch.

Die Baugrenze wird an den geänderten Verlauf der Baugebietsgrenze im nördlichen Bereich angepasst.

Da es sich lediglich um eine Neuordnung von Flächen handelt ist nicht von einem Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auszugehen. Die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

3.4 Änderung von textlichen Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird um folgenden Satz ergänzt:

„Die Pflanzvorschriften gelten nicht innerhalb des Baugebietes GE 3“.

Bisheriger Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 9:

„Die im B-Plan mit Pflanzgebot belegten Flächen sind gemäß der Vorgaben im Grünordnungsplan mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen (Pflanzliste siehe GOP). Im Bereich der Freihaltetrasse der 110 kV-Leitung dürfen nur Pflanzen verwendet werden, die eine Wuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten.“

Die Pflanzvorschriften sollen zukünftig innerhalb des GE 3 nicht gelten, weil für dieses Baugebiet mit den Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 konkretere Pflanzvorschriften erlassen werden.

2. Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.3 ergänzt:

- 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 fünfzeilige 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.
- 9.2 Innerhalb des Pflanzgebotes am Nordrand des GE 3 ist eine vierreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen.
- 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 verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Mit diesen Pflanzvorschriften kann ein vollständiger Ersatz für die Verringerung der am Nord- und Ostrand des GE 3 geplanten Strauchhecke hergestellt werden. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe und eine Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung in der Anlage beigelegt.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Auswirkungen durch die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet GE 3

Durch die Änderungen im GE 3 kann die Erweiterung eines bereits im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmens an einem neuen Standort ermöglicht werden, die ansonsten nicht möglich wäre. Eine Erweiterung ist auf dem jetzigen Betriebsgrundstück nicht möglich. Dadurch kann die Firma auch langfristig an den Gewerbestandort Bentwisch gebunden werden.

Auch die Änderung im GE 8 dient der Erleichterung von Ansiedlungsvorhaben. Die für das Vorhaben relevanten Fahrzeugabmessungen erfordern Schleppkurven, die im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt mit den jetzigen Gebietsabgrenzungen nicht realisiert werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, das Gewerbegebiet schrittweise einer vollständigen Nutzung zuzuführen.

Entschädigung

Bei Planänderungen sind im Rahmen der Abwägung auch mögliche Entschädigungsforderungen von Grundstückseigentümern zu betrachten. Hierunter fällt insbesondere der Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sowie der Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

Beim Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sind Aufwendungen zu entschädigen, die ein Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die nach Planänderung nicht mehr zulässig sind. Zu entschädigen ist hier allerdings nur der Wertverlust dieser Aufwendungen soweit sie nicht anderweitig verwendet werden können (z.B. Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen).

Die geplanten Änderungen sind in Abstimmung bzw. auf Antrag der zukünftigen Nutzer erfolgt. Insofern kann kein Vertrauensschaden geltend gemacht werden.

Beim Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gilt § 42 Abs. 3 BauGB, da die 7 Jahresfrist nach Rechtskraft des Bebauungsplans bereits abgelaufen ist. Danach kann ein Eigentümer nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn diese oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, durch die Änderung des Bebauungsplans unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Die Planänderung hat das Ziel, Nutzungsmöglichkeiten zu erleichtern. Hierzu werden im GE 3 und im GE 8 die Flächenzuschnitte von Baugebieten, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geändert und an die geplante Bebauung angepasst. Überwiegend werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Lediglich der im GE 12 gelegenen Fläche werden Nutzungsmöglichkeiten entzogen, weil sie in eine Grünfläche geändert wird und für eine Bebauung zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht. Die Fläche ist jedoch noch nicht veräußert und befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde Bentwisch. Daher sind Entschädigungsforderungen nicht zu erwarten.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Von Seiten des Landkreises Bad Doberan wird eine **Änderung der GE-Festsetzung für den Bereich „Zum Süderholz“** angeregt, da die Betriebswohnungen an Dominanz gewinnen und die gewerbliche Nutzung zunehmend verdrängen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird vorrangig das Ziel verfolgt, gewerbliche Ansiedlungen zu erleichtern indem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in andere Bereiche verlagert werden. Die Änderung erfolgt, um dringende Investitionen kurzfristig zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die Planänderung gewählt. Eine Änderung von Teilen des GE 3 in ein anderes Baugebiet würde weitere Verfahrensschritte nach sich ziehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB dann nicht mehr anwendbar ist.

Inhaltlich bedarf eine solche Planänderung einer intensiven Prüfung der rechtlichen und finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde insbesondere im Hinblick auf die Gewerbegebietsförderung durch das Land. Um das laufende Planverfahren im Hinblick auf die anstehenden Investitionen nicht zu behindern, wird zunächst am jetzigen Planungsziel festgehalten. Die angeregte Planänderung wird geprüft und entsprechend dem Prüfungsergebnis ggf. zum Inhalt einer weiteren Planänderung gemacht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass bei anderer Gebäudeanordnung der geplanten Textilfabrik, eine **Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich** wäre.

Der Investor hat eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans beantragt und gegenüber der Gemeinde glaubhaft gemacht, dass die Änderung insbesondere aus technologischen Gründen erforderlich ist. Seitens der Gemeinde besteht derzeit kein Anlass an den Aussagen des Investors zu zweifeln, zumal er durch die Änderung des Bebauungsplans in der grundsätzlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks nicht besser gestellt wird. Der Fortfall der Pflanzgebotsfläche im Norden wird auf seinem Grundstück im östlichen Bereich kompensiert. Lediglich die aus betrieblichen Gründen notwendige Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück wird durch die Planänderung erleichtert. Die Reduzierung des Pflanzgebotsstreifens ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einer möglichst intensiven Ausnutzung des Gewerbegebietes hat und die Belange der gewerblichen Wirtschaft bei dieser Planung im Vordergrund stehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) wird an einer Reduzierung des Pflanzstreifens festgehalten.

Weiterhin wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass der Bereich der Planstraße G bereits zu 90% bebaut ist bzw. weitere Baugenehmigungen erteilt wurden. Alle bebauten Grundstücke wurden auf der Grundlage und unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt.

Demgegenüber liegen der Gemeinde mehrere Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer vor, aus denen hervorgeht, dass bereits bei der bisherigen Bebauung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wurde. Gleiches ergibt sich durch Auswertung von Luftaufnahmen. Von Seiten der Grundstückseigentümer wird auch auf zukünftige Nutzungsabsichten hingewiesen, für die eine Reduzierung des Pflanzgebotsstreifens wünschenswert wäre. Bei einer Verringerung des Pflanzgebotsstreifens würde sich die Gesamtsituation, zumindest für zukünftige Vorhaben deutlich entlasten. Das war auch städtebauliches Ziel bei Einleitung des Änderungsverfahrens. Hieran soll auch weiterhin festgehalten werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat angeregt, die neu festgesetzten Pflanzflächen als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird berücksichtigt. Die neu festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GE 3 wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Eurawasser Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass die eventuell **anfallenden Kosten** für die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens im GE 8 bei Änderung des Flächenzuschnitts vom Verursacher zu tragen sind. Außerdem darf der **Abstand zwischen Zaun und Beckenrand ein Maß von 1,50 m** nicht unterschreiten

Der Hinweis zur Tragung der Kosten für die Änderung der Einzäunung wird in die Begründung zur Planänderung aufgenommen.

Der verbleibende Abstand zwischen Beckenrand und zukünftigem Zaunverlauf ist deutlich größer als 1,50 m, insofern sind die Belange der Eurawasser Nord GmbH berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind Anregungen derart vorgebracht worden, die Pflanzgebotsflächen im Norden und Osten des GE 3 nicht auf 7 m sondern auf 3 m zu verringern.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient sowohl der Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft als auch dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB (heutiger Fassung). Der Pflanzstreifen ist aus dem GOP (Grünordnungsplan) in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die zu bepflanzenden Grundstücksflächen können zwar selbst nicht bebaut werden, werden aber bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche mit herangezogen. Insofern haben auch die zu bepflanzenden Flächen Einfluss auf die bauliche Nutzung des Grundstücks. Die verbleibenden Grundstücksflächen können dadurch nahezu vollständig bebaut werden.

Mit der Verringerung des Pflanzstreifens auf 3 m würde das im Grünordnungsplan angestrebte Ziel einer deutlichen Eingrünung des Gewerbegebietes nach außen, nicht mehr erreicht werden können. Aus diesem Grunde wird das verfolgte Planungsziel beibehalten, den Pflanzstreifen lediglich auf insgesamt 7 m zu verringern. Dadurch könnte, zumindest für noch unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile eine gewisse Entlastung erreicht werden, ohne das genannte Planungsziel gänzlich aufzugeben.

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die Eurawasser Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass die eventuell anfallenden Kosten für die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens im GE 8 bei Änderung des Flächenzuschnitts vom Verursacher zu tragen sind. Außerdem darf der Abstand zwischen Zaun und Beckenrand ein Maß von 1,50 m nicht unterschreiten

en. Weitere durchführungsrelevante Belange sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden nicht vorgebracht worden.

7 ANLAGE: EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Änderungsverfahrens eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §15 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Anpflanzgebote am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Breite von 15 m auf 7 m reduziert. Damit werden Fläche 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. Daher wird von einer Strauchhecke mit Überschirmung ausgegangen. Aufgrund der Lage am Rand des Baugebietes und der gering anzusetzenden Entwicklungszeit wird der Kompensationswert auf der niedrigsten Stufe angesetzt.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbelastungsgrad
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	3	4	Lage am Bebauungsrand	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Erweiterungsbereich 1		GRZ	0,6					2.820
Strauchhecke mit Überschildung	2.3.2	940						
Unversiegelter Flächenanteil		940	3	4,0	0	0,75	3	2.820
Erweiterungsbereich 2		GRZ	0,6					5.640
Strauchhecke mit Überschildung	2.3.2	1.880						
Unversiegelter Flächenanteil		1.880	3	4,0	0	0,75	3	5.640

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste **8.460 m²**

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2): **0 m²**

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 8.460 m².

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
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

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	8.460
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 4.1)	8.432
Überschuss(+) / Differenz(-)	-28

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Reduzierungen der Anpflanzgebote weitgehend kompensiert werden.