

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 17.06.2021


Andreas Krüger
Bürgermeister

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 bei Flachdächern die Oberkante bzw. bei geneigten Dächern die Trauflinie nicht überschreiten.

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 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 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. 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 gesetzlich geschütztes Biotop ist, noch zukünftig dem Ausgleich von Eingriffsfolgen dient, ist zum Schutz des Baumbestandes 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 einzig 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. 8 m zur südlichen Grundstücksgrenze und ebenfalls 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.

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

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 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

Hierbei sind nachbarschaftliche Wertbiotope auf ihre Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu prüfen.

Die zwei Kleingewässer unterscheiden sich in ihrer Entstehung und damit Bewertung.

1. Klärteich mit Teilbereichen natürlicher Entwicklungen

Hierbei sind nur die Röhrichtflächen als Wertbiotop zu betrachten. → 150 m²

2. natürliches Stillgewässer → 300 m² (gemäß der Nutzungskarte)

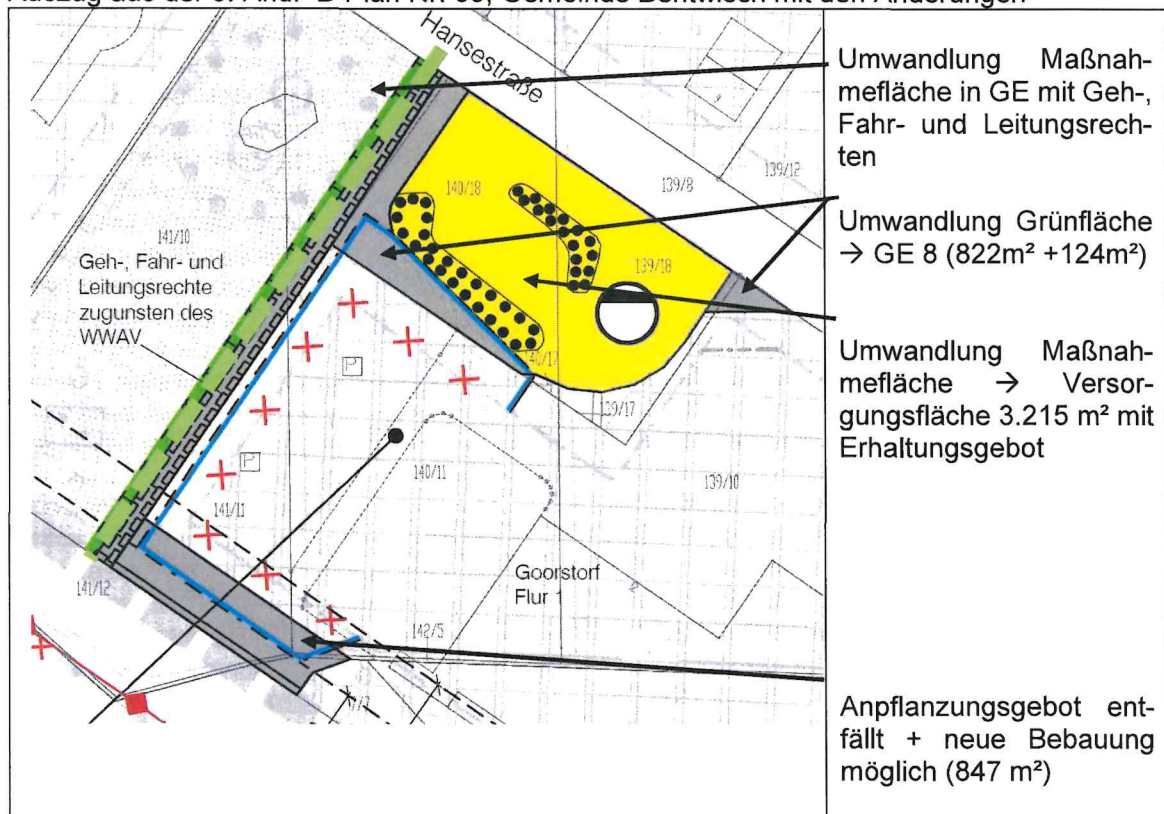
Da diese Wertbiotope schon im Bestand dichtangrenzend von Gewerbegebieten und einer öffentlichen Straße umgeben sind, wird mit dem geringsten Biotopwert bilanziert.

Wertstufe 3 → Biotopwert 4

Der neue Eingriff befindet sich innerhalb der Wirkzone I (50 m Radius) → Faktor 0,5

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 Maßnahmefflächen 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.

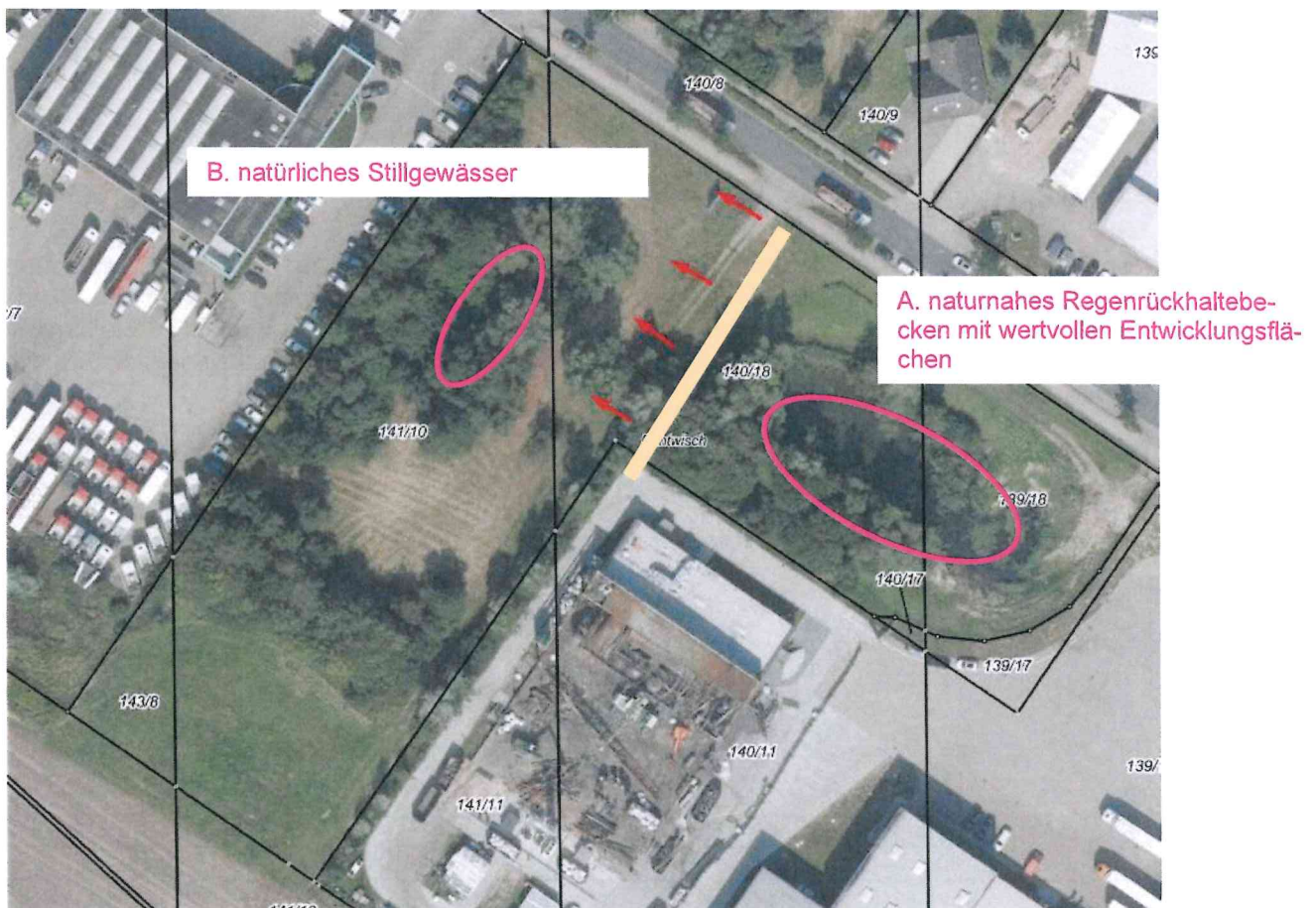
B. natürliches Stillgewässer → 230 m² (gemäß der Nutzungskarte)

Da diese Wertbiotope schon im Bestand dichtangrenzend von Gewerbegebieten und einer öffentlichen Straße umgeben sind, wird mit dem geringsten Biotopwert bilanziert. Die Pflegegänge am Regenrückhaltebecken sind in dem Wirkfaktor ebenfalls berücksichtigt.

Wertstufe 3 → Biotopwert 4

Der neue Eingriff befindet sich innerhalb der Wirkzone I (50 m Radius) → Faktor 0,5

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m ²)	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
1460	X	4	X	0,5	=	2.920

**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 der angrenzenden Wertbiotope	2.920 KFÄ
Summe Ausgleichserfordernis für die Eingriffsfläche Nr. 2	13.821 KFÄ

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 Zielbiotope	2.385 KFÄ	5.931 KFÄ	-
Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen	900 KFÄ	2.920 KFÄ	-
Ausgleichserfordernis	5.141 KFÄ	13.821 KFÄ	6.576 KFÄ

Summe Ausgleichserfordernis 5. Änderung	25.538 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.

7 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Belange von Natur und Landschaft

Zeitliche Regelungen zur Baufeldfreimachung sowie eine Auszäunung der Bauflächen im Sinne des Amphibien- und Reptilienschutzes sollten in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Der Gesetzgeber hat bisher keine Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan ein Zeitfenster für seine Verwirklichung festsetzen zu können. Insofern ist eine Festsetzung zur zeitlichen Regelung der Baufeldfreimachung unzulässig. Für jegliche Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es einer Rechtsgrundlage aus dem bundeseinheitlichen Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB. Eine Festsetzung die den Anforderungen des § 9 BauGB nicht gerecht wird, ist unwirksam und ggf. der gesamte Bebauungsplan mithin. Zwar gibt es nach § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, befristete Nutzungen festzusetzen (Baurecht auf Zeit), die Befristung bezieht sich hierbei aber auf die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung und nicht auf deren Verwirklichung und darf ohnehin nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Auch für eine Festsetzung der Auszäunung von Bauflächen im Sinne des Amphibien- und Reptilienschutzes gibt es keine Ermächtigung. Ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun dient ausschließlich der Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach dem Naturschutzrecht. Temporär erforderliche Anlagen, die der Errichtung von baulichen Anlagen dienen, stellen keine eigene bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB dar und sind mithin nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken

Von Seiten der Nordwasser GmbH und des WWAV wurden Bedenken zur Festsetzung eines Erhaltungsgebotes zum Schutz des Gewässers und des Gehölzbestandes auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich 2 geäußert.

Das im Bereich der korrigierten Baugrenze ursprünglich festgesetzte Pflanzgebot ist entfallen. Unter Hinweis „E“ im Bebauungsplan wird auf die Endwuchshöhe von 4 m im Freileitungsschutzstreifen hingewiesen.

8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

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.

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 28.09.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach § 17 Landesplanungsgesetz ist die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplans der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock ist mit Schreiben vom 09.09.2020 über den Landkreis Rostock beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 08.10.2020 vor.

Nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Hierzu lag der Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de und nach vorheriger Terminvereinbarung zur Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande bereit. Die Öffentlichkeit konnte sich in dieser Zeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 28.09.2020 sowie gleichzeitig im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Am 25.06.2020 ist der Entwurf des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2020 bis zum 10.12.2020 zu Jedermanns Einsichtnahme im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de und nach vorheriger Terminvereinbarung im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 10.11.2020 gleichzeitig im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 17.06.2021 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, gegeneinander abgewogen und den Satzungsbeschluss gefasst.

10.4 Artenschutz

Während der Bau- und Erdarbeiten im Umfeld der Kleingewässer in den Baugebieten GE 8 und GE 12 ist jeweils auf der den Kleingewässern zugewandten Seite ein Amphibienschutzzaun während der Amphibienwanderzeiten vom 01. März bis 31. Oktober zu errichten, um die Tötung von Individuen zu verhindern. Entlang des Zaunes sind Fanggefäße für Amphibien in der Lauffläche dicht am Amphibienschutzzaun bodenbündig einzubauen. Die als Fangeinrichtung zu nutzenden Auffangeimer sind täglich in den frühen Morgenstunden und bei starker Wanderungsaktivität zusätzlich in den späten Abendstunden abzusammeln. Die Tiere sind anschließend im Bereich des benachbarten Kleingewässers wieder freizulassen. Die Fanggefäße sind zu verschließen, wenn keine Bautätigkeit und somit keine Entleerung der Fanggefäße stattfindet. Die Fanggefäße dürfen jedoch nicht länger als 48 Stunden verschlossen bleiben.

Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Beginn der Fällarbeiten ist gründlich zu prüfen, ob geschützte Tiere in den Bäumen ihre Lebens-, Nahrungs- bzw. Bruträume haben. Ist dies der Fall, darf die Fällung nicht erfolgen, bevor das Brutgeschäft vollendet ist bzw. fachgerechte Maßnahmen zur Umsiedlung in geeignete Lebensräume in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock getroffen wurden. Zu den möglicherweise vorkommenden Arten gehören z. B. alle Vögel, Bilche und Fledermäuse sowie mehrere holzbewohnende Insektenarten, insbesondere Käfer und Hornissen.

10.5 Leitungstrassen im Änderungsbereich 2

Westlich des Baugebietes GE 8 im Änderungsbereich 2 befinden sich öffentliche Trink- und Schmutzwasserrohrleitungen. Die Leitungstrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes festgesetzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und starkwüchsigen Gehölzen ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und der Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss mindestens 2,50 m betragen.

10.6 380 kV-Leitung Rostock-Bentwisch

Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen zur Trassenachse der 380-kV-Leitung Rostock-Bentwisch und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 m über dem Gelände ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhen einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

10.7 Ferngasleitung 217

Südwestlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ferngasleitung 217 mit einer Schutzstreifenbreite von 6 m. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/ gefährden können.