

GEMEINDE KREIEN



**Bebauungsplan Nr. 2
Gewerbegebiet "HAROC Rohstoff GmbH"
an der Wilsener Chaussee**

Begründung

geänderter Entwurf

Mai 2018

Gemeinde Kreien

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 2

Gewerbegebiet “HAROC Rohstoff GmbH“

für das Gebiet der Gemarkung Wilsen, Flur 2, Teilfläche aus dem Flurstück 17/5 und für die Straßenanbindung Teilflächen aus den Flurstücken 1, 2/2 und 17/1 an der Wilsener Chaussee

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Allgemeines..... | 3 |
| 1.1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.2. | Verfahrensstand / Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 2. | Geltungsbereich | 4 |
| 3. | Standortwahl / Planungsziel | 4 |
| 4. | Vorgaben übergeordneter Planungen..... | 5 |
| 5. | Bestand..... | 7 |
| 6. | Planinhalt | 7 |
| 6.1. | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2. | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.3. | überbaubare Grundstücksfläche..... | 9 |
| 6.4. | Örtliche Bauvorschrift | 9 |
| 6.5. | Verkehrerschließung | 9 |
| 6.6. | Technische Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.7. | Nachrichtliche Übernahmen | 10 |
| 7. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung..... | 11 |
| 7.1. | Bestand..... | 11 |
| 7.2. | Schutzgebiete | 14 |
| 7.3. | Eingriffsbewertung..... | 14 |
| 7.4. | Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation..... | 15 |
| 8. | Immissionsschutz..... | 18 |
| 9. | Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung | 19 |
| 10. | Städtebauliche Daten | 20 |
| 11. | Hinweise | 20 |

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Kreien haben auf ihrer Sitzung am 11.04.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gebiet „Betriebserweiterung Firma HAROC Rohstoff GmbH“ ein Bauleitplanverfahren – vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB - einzuleiten. Es erfolgt gemäß neuem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2015 die Weiterführung als Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet „Haroc Rohstoff GmbH“ nach § 8 BauGB, da die Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu bestimmen ist, der längerfristigen und abschnittswisen Entwicklung des Gewerbegebiet entgegensteht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange machten sich Änderungen/Ergänzungen der Planungsunterlagen (Begründung, Teil B-Text und Planzeichnung) erforderlich. Es wird von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter abgesehen. Somit ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan von ECO-CERT, Kremp, Kuhlmann & Partner aus Plau, Ortsteil Karow mit Stand vom 16.03.2015 sowie der digitalen Flurkarte. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Nutzungen, Straßen und Wege nach. Die Waldkante wurde aus dem Luftbild und durch Begehung ergänzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wilsen, Flur 2, eine Teilfläche aus dem Flurstück 17/5 an der Wilsener Chaussee. Für die Anbindung an die Kreisstraße 132 werden Teilflächen der Flurstücke 1, 2/2 und 17/1 in Anspruch genommen.

Eigentümer des Flurstückes 17/5 ist die HAROC Rohstoff GmbH.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplante Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurde, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Standortwahl / Planungsziel

Der Gewerbestandort wurde 2004 errichtet. Er liegt in angemessener Entfernung zur Ortslage Wilsen, so dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Räumliche Erweiterungen sind aufgrund der zu berücksichtigenden Abstände zu den umgebenden Waldflächen nicht möglich. Der Standort ist verkehrsmäßig sowie mit Anlagen der technischen Versorgung ausreichend erschlossen und stellt im Gemeindegebiet den einzigen Gewerbestandort dar. Daher soll dieser langfristig gesichert und Nachnutzungen bei evtl. Aufgabe der jetzigen gewerblichen Nutzung auf der ca. 2,7 ha großen Gewerbefläche ermöglicht und somit einer Gewerbebranche entgegengewirkt werden.

Auf dem Betriebsgelände an der Wilsener Chaussee wird gegenwärtig eine Anlage zum Produktionshandel und Vertrieb von Kunststoffen und Kunststoffaufbereitung betrieben. Die Errichtung des Betriebes erfolgte gemäß § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Das Betriebsgelände wurde danach durch die HAROC Rohstoff GMBH mit dem Ziel erworben, die bestehenden Anlagen für eine Weiterbewirtschaftung des Standortes zu nutzen. Die Kunststoffrestbestände sind entsorgt und die Betriebsflächen so hergestellt worden, dass zukünftig eine fachgerechte Lagerung der Kunststoffe erfolgen kann.

Der Eigentümer, die Firma HAROC Rohstoff GMBH, plant, die bestehenden baulichen Gebäude und Anlagen des Kunststoffrecyclingbetriebes an der Wilsener Straße zu erweitern. Geplant sind weiterführende Verarbeitungsstufen.

Auszug aus Genehmigungsantrag gemäß § 4 BImSchG vom 16.03.2015 von ECO-CERT, Teerofen 3, 19395 Plau OT Karow:

„Im Bestand vorhanden sind eine Produktions- und Lagerhalle, die per Baugenehmigung vom 19.01.2004 zum Produktionshandel und Vertrieb von Kunststoffen und Kunststoffaufbereitung genehmigt wurde sowie zusätzliche Lagerflächen im Freien. Die Lagerflächen sind aktuell mit Recyclingmaterial befestigt.

In der Anlage ist es geplant, Kunststoffabfälle vorrangig vom gewerblichen Abfallerzeuger aber auch von anderen Recyclinganlagen anzunehmen, entsprechend der stofflichen Eigenschaften zu sortieren. Die sortierten Fraktionen sollen nachfolgend als Sekundärrohstoffe vorzugsweise einer stofflichen Verwertung zugeführt werden und damit unmittelbar an Hersteller abgegeben werden.

Die abfallrechtlichen Tätigkeiten sind vorrangig die Annahme, Behandlung und zeitweilige Lagerung der Abfälle, wobei Behandlung die Sortierung und ggf. Bündelung oder Pressen der Kunststoffabfälle beinhaltet.

Geplant ist die Anlage in Summe der verschiedenen Lagerbereiche mit einer Kapazität von 13.000t. Bei einem 3-fachen Wechsel der Lagermengen im Jahr wird ein Durchsatz in der Anla-

ge mit 39.000t im Jahr unterstellt. Die Durchsatzmengen hinsichtlich der Abfallbehandlung liegen bei den nicht gefährlichen Abfällen > 10 Tonnen am Tag.

Die Lagerung der Abfälle erfolgt auf den ausgewiesenen Lagerflächen, getrennt durch Freiflächen, Schüttwände oder Transportwege.“

Der Standort liegt verarbeitungsbedingt in angemessener Entfernung zur Ortslage Kreien an der Wilsener Chaussee. Die Zufahrt ist durch den direkten Anschluss an die Wilsener Chaussee (Kreisstraße 132) gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die o.g. Nutzung weitergeführt. Die Maßnahmen erfolgen überwiegend innerhalb der bereits über Bauantrag genehmigten Anlagen. Mittelfristig ist am Standort die Ergänzung durch Gewerbebetriebe vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst das bestehende Betriebsgelände. Das Plangebiet liegt auf der westlichen Seite der Kreisstraße nach Wilsen. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Anbindung zur K 132.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Kreien liegt an der Landesstraße 17 im Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 12 km südlich von Lübz. An das Gemeindegebiet grenzen im Westen die Gemeinde Gischow, im Norden die Stadt Lübz und die Gemeinde Kritzow, im Osten und Süden die Gemeinde Gehlsbach und im Süden die Gemeinde Siggelkow.

Per 31.12.2017 hatte die Gemeinde Kreien 364 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Wilsen, Hof Kreien, Kreien, Kolonie Kreien und Ausbau Kreien.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Nach dem (LEP M-V) liegt die Gemeinde Kreien in einem ländlichen Raum. Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt typischer Siedlungsstrukturen, des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP mit Programmsatz 4.5 (2) ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf (mit Ausnahmen). Ebenfalls sollen gemäß Programmsatz 4.5 (9) Eingriffe in den Wald auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen sind.

Seit dem 31.08.2011 liegt das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Westmecklenburg (RREP WM) vor. Gemäß der dem RREP beiliegenden Karte ist der Gemeinde Kreien keine Funktion innerhalb der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Die Gemeinden südlich von Lübz sind als strukturschwacher ländlicher Raum ausgewiesen. Durch Kreien führt entlang der Kreisstraße 32 ein als regional bedeutsam eingestuft Radweg.

Auszug aus dem RREP WM zu Ländlichen Räumen:

Strukturschwache Ländliche Räume sind gekennzeichnet durch ihre zentrumsferne Lage und den schwachen Besatz mit Wirtschaftsbetrieben und Arbeitsplätzen. Deshalb kommt es hier besonders darauf an, die vorhandenen endogenen Potenziale zu stärken und auf eine Stabilisierung und Entwicklung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken.

Gemäß Grundsatz 4.1 (4) des RREP soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen beschränken und gemäß 5.4.2 sind unvermeidbare Eingriffe in den Waldbestand entsprechend auszugleichen. .

Östlich an das Plangebiet grenzt das Eignungsgebiet Windenergieanlagen 35/16 Kreien/Gehlsbach (Bezeichnung Kreien) mit 160 ha, das in der Teilfortschreibung des RREP WM für das Kapitel 6.5 Energie neu ausgewiesen wurde.

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung, in Gemeinden ohne Zentralfunktion, die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken, hier auf einen ortsansässigen Betrieb, so dass ein flächensparendes Bauen möglich ist und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Die Inanspruchnahme von Wald beschränkt sich auf die östlichen und südlichen Flächen, die sich über die Einzäunungen hinaus in die Gewerbefläche entwickelt haben. Vorhandene Anlagen, Zufahrten u.a. können mitgenutzt werden. Die umgebende Ackerwertzahl liegt bei 24.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 27.09.2016 stehen der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Mit Stellungnahme vom 07.05.2018 teilte das AfRL WM nunmehr mit, dass der Gewerbestandort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar sei. Der Standort widerspricht dem Punkt 4.1 des RREP WM (Innen- vor Außenentwicklung, Konzentration von gewerblichen Siedlungsflächen auf zentrale Orte, umweltverträgliche Siedlungsentwicklung). Zudem grenzt der Standort an das Windeignungsgebiet Nr. 35/16 Kreien, das zu einem verfestigten Ziel der Raumordnung wird und hier Nutzungskonflikte möglich sind.

Das RREP WM von 2011 bildete Beurteilungsgrundlage sowohl für die Stellungnahme vom 27.09.2016 zum Vorentwurf als auch für die Stellungnahme zum Entwurf vom 07.05.2018. Das Kapitel 4.1 des RREP hat sich in dem Zeitraum nicht geändert. Im Vorentwurf von Juni 2016 und im Entwurf von Januar 2018 war in der Begründung auf eine mittelfristige Ergänzung durch Gewerbebetriebe verwiesen worden. Die Nutzungen waren jeweils im Teil B-Text geregelt. Der oben angeführten Argumentation zu dem Erhalt des Gewerbestandortes (Eigenbedarf, flächensparendes Bauen, Vermeidung Zersiedelung der Landschaft) war in der Stellungnahme vom 07.05.2016 daher gefolgt worden obwohl hier noch von einer Erweiterung der Gewerbeflächen durch Inanspruchnahme von Waldflächen ausgegangen war. Von einer Erweiterung war im Entwurf Abstand genommen worden, so dass sich die Planung jetzt ausschließlich auf den bestehenden Gewerbestandort bezieht. Somit geht die Gemeinde weiterhin davon aus, dass die Planung raumordnerischen Belangen gemäß Kapitel 4.1 nicht entgegensteht.

In der Stellungnahme vom 07.05.2018 war auf die Teilfortschreibung für das Kapitel 6.5 Energie mit dem Eignungsgebiet 35/16 Kreien (ca. 160 ha) hingewiesen worden. In der Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 2 hat sich die Gemeinde mit dem Windeignungsgebiet befasst. Die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führten dazu, dass sich die Gemeinde nochmals mit der Wechselwirkung zwischen dem Gewerbestandort und dem Windeignungsgebiet auseinandergesetzt und mit diesem geänderten Entwurf auf die Konfliktbewältigung abstellt hat.

Für die Gemeinde Kreien besteht kein **Flächennutzungsplan**.

Der Gewerbestandort ist 1992 durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für die Errichtung eines Plastrohrwerkes überplant worden. Das Bauleitplanverfahren wurde so weit geführt, dass der Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht wurde. Die Baugenehmigung wurde für das Betriebsgelände und die Halle mit Sozialanbau erteilt. Daraufhin sind die Betriebsgebäude errichtet und mit dem Betrieb der Anlage begonnen worden. Das Bauleitplanverfahren wurde nicht zu Ende geführt.

Da sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 ausschließlich auf den bereits in Nutzung befindlichen Gewerbestandort bezieht, ist der Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist dieser Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

Der **Genehmigungsbescheid** des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 26.01.2016 (01/16 – StALU WM -53d-5712.08.11.2.4V-76075) beinhaltet die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen Nr. 8.11.2.4V i.V.m. einer Anlage zur Lagerung nicht gefährlicher Abfälle Nr. 8.12.2V des Anhangs der 4. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV).

5. Bestand

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Seite der Kreisstraße 132 zwischen Kreien und Wilsen, Wilsener Chaussee 1. Das Betriebsgelände ist eingezäunt und die Zufahrt durch ein Tor begrenzt. Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine eingeschossige Produktions- und Lagerhalle mit einem seitlichen zweigeschossigen Verwaltungs- und Sozialanbau. Die Zufahrt von der Kreisstraße bis zur Halle sowie die östliche Umfahrt und die beidseitig an die Halle angrenzenden Lagerflächen sind gepflastert. Die westliche Umfahrt zur Fahrzeugwaage und die sich südlich an die gepflasterten Flächen angrenzenden Lagerflächen bis zum Regenrückhaltebecken sind mit Recyclingmaterial befestigt.

Angrenzend an das Verwaltungs- und Sozialgebäude befindet sich eine vollbiologische Kläranlage. Am südlichen Ende des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Waldflächen begrenzt, die als Sicht- und Immissionschutz dienen. Die Waldkanten sind entsprechend Feststellung auf dem Ortstermin vom 23.05.2017 in die Planzeichnung übernommen worden. Bei Erweiterungen an Gebäuden und Anlagen ist bei Erfordernis ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes zu stellen. An die Waldflächen schließen sich östlich Ackerflächen an.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale.

Im Plangebiet verläuft eine Telekommunikationsanlage der Telekom Deutschland GmbH zum Verwaltungsgebäude, die bestehen bleibt.

Im Bereich der angrenzenden Kreisstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 150.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den bestehenden und erschlossenen Gewerbestandort weiter zu nutzen. Die für die geplanten Nutzungen guten Standortbedingungen, entfernt von schützenswerten Nutzungen, sind geeignet, um ein Plangebiet zu entwickeln, das die vorhandenen baulichen Anlagen weiter nutzen kann.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Um die vorhandenen guten Standortbedingungen, insbesondere die direkte Anbindung an die Kreisstraße und die großen Abstände zu schützenswerten anderen Nutzungen (Wohnen) sowie die bereits vorhandene Eingrünung zu nutzen und den vorhandenen Industriebetrieb (Firma Haroc Rohstoff GmbH) zu sichern, wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den bestehenden Gewerbestandort langfristig zu sichern.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Einschränkungen für die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, wobei jedoch gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Sicherung des bestehenden Betriebes sowie unter Berücksichtigung des Gewerbeeinzelstandortes die Zulässigkeit der Art der Betriebe eingeschränkt wird.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerplätze und Lagerhäuser nur für den bestehenden Gewerbebetrieb eingeschränkt. Damit ist die Lagerung von Kunststoffabfällen gemäß BImSchV - Antrag auf max. 13.000 t und 39.000 t im Jahr (3-facher Wechsel im Jahr) sowie auf die im Antrag aufgeführten Abfallarten begrenzt. Die südlich der Halle geplanten Lagerflächen (Befestigung der Oberfläche und Überdachung für Außenlage, auch Einhausung und Halle möglich) sind innerhalb des 30 m – Waldabstandes zulässig, solange hier keine Arbeiten zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfolgen.

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Im Bebauungsplangebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht die Gefahr einer unerwünschten Umstrukturierung des Gebietes. Darüber hinaus ist ein übermäßiger Flächenverbrauch zu befürchten, der angesichts der beabsichtigten Vorhaltung der Flächen vorwiegend für produzierende Gewerbebetriebe an diesem Standort nicht wünschenswert wäre.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes und dessen Weiterentwicklung werden die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe ausgeschlossen, da diese meist auch größere Flächen in Anspruch nehmen.

Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das bestehende Büro- und Sozialgebäude ist 25,00 m von der Waldkante entfernt. Somit liegt das Büro- und Sozialgebäude innerhalb des Waldabstandes, genießt aber Bestandsschutz. Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten sind an dem Büro- und Sozialgebäude möglich. Bei Abriss des Büro- und Sozialgebäudes entfallen der Bestandsschutz und damit die Nutzung. Ansonsten sind nur innerhalb des Baufeldes 1 Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des 30m - Waldabstandes wurden in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen getrennt und im Teil B-Text unter dem Punkt 1. Bauliche Nutzung geregelt.

Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen, ausgenommen sind Betriebstankstellen. Sie gehören zu den Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Da sich der Standort nicht an einer überregional bedeutenden Straßenverbindung befindet und der Standort durch die Waldflächen zur Kreisstraße abgeschirmt ist, entfällt die Ansiedlung einer Tankstelle.

Da der Standort von Wald umgeben ist, sind Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen im 30 m – Waldabstand auszuschließen. Bei Sportanlagen ist von einem längeren Aufenthalt von Menschen und zum Teil von größeren Flächenansprüchen auszugehen, so dass Sportanlagen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, zumal Gewerbenutzungen Priorität haben sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Da aufgrund der Einhaltung des Waldabstandes nur ein schmaler Streifen von 13,50 m Breite für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen nutzbar ist sowie unter Berücksichtigung des angrenzenden Windeignungsgebietes, wird von einer Zulässigkeit der Betriebswohnungen abgesehen.

Aus Gründen der Vorhaltung des Standortes für Gewerbeansiedlungen und der Ausnutzung der spezifischen Standortbedingungen werden die ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Ausreichende Flächen für diese Anlagen sind im sonstigen Gemeindegebiet vorhanden.

Aufgrund einer effektiven gewerblich angestrebten Nutzung werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der bereits erfolgten Überbauung im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung der vorgesehenen Investitionsvorhaben gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Auf die Festsetzung zulässiger Vollgeschosse sowie der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet. In dem Plangebiet ist bereits eine Halle vorhanden, die nicht in einzelne Geschosse unterteilt wurde und eine Höhe von 6,57 m Unterkante Dach hat. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossflächenzahl würde sich daher kompliziert gestalten. In dem Baufeld sind Gebäude / Hallen mit einer max. Traufhöhe von 14,00 m geplant. Damit wird die Höhe der bestehenden Halle berücksichtigt und neue Gebäude mit anderen Hallenhöhen ermöglicht. Für technisch notwendige Anlagen/Aufbauten (z.B. Schornstein) ist eine Höhe bis max. 18,00 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die jetzige Höhenlage der gepflasterten Fläche vor der bestehenden Halle.

Für die Regelung der städtebaulichen Dichte ist daher die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen geeigneter, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

6.3. überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert, wobei der 30 m – Waldabstand berücksichtigt wurde. Bauliche Erweiterungen sind in Richtung Osten geplant, die eine Rodung der Waldflächen erforderlich machen. Für die im 30 m – Waldabstand befindlichen sonstigen Anlagen ist ein Antrag auf Ausnahme im Waldabstand zu stellen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Anordnung der geplanten Gebäude und Anlagen möglich.

6.4. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Gewerbestandort auf das Landschaftsbild eingehen.

Farbgebung

Die Farbgebung bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen in der Landschaft. Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkungen sind nicht zulässig.

6.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der Landesstraße 132 über die bestehende Zufahrt. Die innerbetrieblichen Verkehrswege bleiben gepflastert bzw. werden mit Recyclingmaterial befestigt. Auf dem Betriebsgelände stehe ausreichend Flächen für die Anordnung von Stellplätzen zur Verfügung.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Für die Sanitär- und Küchenräume besteht ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des WAZV Parchim–Lübz. Eine Erweiterung des bestehenden Anschlusses oder die Herstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse ist möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt durch den WAZV Parchim-Lübz eine Nachveranlagung des Anschlussbeitrages gemäß den gültigen Satzungen. Der sonstige Brauchwasserbedarf wird über den bestehenden Brunnen abgedeckt.

Löschwasserversorgung

Hydranten oder Löschwasserentnahmestellen des WAZV Parchim-Lübz stehen für die Erstbrandbekämpfung und dauerhafte Brandbekämpfung nicht zur Verfügung. Für die Bereitstellung von Löschwasser wird hinter der Halle in Richtung Regenrückhaltebecken ein Löschwasserteich von 250 m³ Inhalt bzw. ein Feuerlöschbrunnen errichtet, von dem der 300 m – Löschbereich abgedeckt werden kann. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den Recyclingweg gesichert. Die zuständigen Feuerwehren sind örtlich einzuweisen.

Fernmeldeversorgung

Bei Bedarf, ist für die fernmeldemäßige Versorgung des Plangebietes rechtzeitig eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH vorzunehmen.

Abwasserentsorgung

Es besteht kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das Abwasser der Sanitär- und Küchenräume wird in die Kläranlage eingeleitet, die mit abflusslosen Tanks 1992 errichtet wurde. Die Fertigstellungsbesichtigung durch die untere Wasserbehörde erfolgte am 25.10.1995. Das anfallende Schmutzwasser wird abgefahren.

Niederschlagswasserentsorgung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in das Regenrückhaltebecken/Löschwasserteich geführt bzw. versickert. Das Niederschlagswasser von Fahrwegen und Lagerflächen wird örtlich versickert.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die WEMAG AG. Gemäß Unterlagen der WEMAG Netz GmbH von März 2017 ist eine Trafostation geplant. Der Standort befindet sich auf dem Betriebsgelände der HAROC Rohstoff GmbH nördlich der Zufahrt.

Wärme

Die Wärmeversorgung für Büros, Verwaltung und Betriebswohnungen ist über Flüssiggas (Tank) bzw. Elektroenergie möglich.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

6.7. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurde der 30 m – Waldabstand übernommen. Die westliche Waldkante liegt derzeit innerhalb der Einzäunung. Diese Einzäunung stellt die neue Grenze dar, bis zu der die Landesforst eine Waldumwandlung in Aussicht stellen würde. Die östliche Waldkante fällt mit dem Rand der befestigten Flächen zusammen. Die nach BImSchG genehmigten baulichen Anlagen – Produktions- und Lagerhalle sowie Büro- und Sozialgebäude – befinden sich innerhalb des 30 m – Waldabstandes und genießen Bestandsschutz. Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten sind an dem Büro- und Sozialgebäude möglich. Bei Abriss des Büro- und Sozialgebäudes entfallen der Bestandsschutz und damit die Nutzung.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

7.1. Bestand

Der an die Kreisstraße K132 unmittelbar angebundene Plangeltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an Ackerflächen. Die bestehende Gewerbefläche wird dabei zum Acker durch Nadelwald (Kiefernforst, im Süden teilweise Sukzession) begrenzt. Westlich begrenzt ebenfalls Kiefernforst das Plangebiet.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die genutzte Gewerbefläche / der Wald bieten keine Verdachtsmomente, auf Beeinträchtigung von besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht) Vorsorgemaßnahmen wurden aufgezeigt.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

| Biotoptyp | Biotoptyp | Wertstufe | Kompensationswertzahl |
|-----------|---|-----------|-----------------------|
| WVT | Vorwald trockener Standorte | 1 | 1,0 |
| WKZ | Sonstiger Kiefernwald | 2 | 2,0 |
| OIG | Gewerbegebiet (Straßen / Lagerfläche / Gebäude) | <1 | 0,2 |
| OIG | Gewerbegebiet (teilversiegelte Lagerflächen) | <1 | 0,5 |
| OIG | Gewerbegebiet (unversiegelte Freiflächen) | <1 | 1 |
| OSS | Regenrückhaltebecken | 1 | 1 |

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt, (da der Bestand nicht berücksichtigt wurde wird davon ausgegangen das er wie die Straße ebenfalls nicht in der Wertstufe liegt)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Einbettung in Wald, Bestandsfläche.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die angrenzende stark ausgeräumte Agrarlandschaft und Kiefernforste bieten keine Verdachtsmomente auf nach besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht)

Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V¹ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung² können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für o.g. Bauleitplanvorhaben gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes beantragt. Das gilt insbesondere für:

- Verkehrsflächen / Stellflächen
- Lagerflächen mit zeitweisem Aufenthalt von Menschen für Arbeitsprozesse
- Hallen mit zeitweisem Aufenthalt von Menschen für Arbeitsprozesse
- bestehende Produktionshallen mit Arbeitsaufenthalt von Menschen und bestehende Sozialräume

Begründung

Die Abweichung begründet sich in der betriebenen Anlage zum Produktionshandel und Vertrieb von Kunststoffen und Kunststoffaufbereitung mit baurechtlich bestätigtem Bestandsschutz der Halle und der Lagerflächen im Waldabstand. Für die perspektivischen Betriebserweiterungen sind weitere Hallen und Lagerflächen notwendig. Die Umnutzung und Ansiedlung anderer Betriebe soll ermöglicht werden.

Der vorhandene Verwaltungs- und Sozialtrakt befindet sich teilweise innerhalb des 30m Waldabstandes.

Der Genehmigungsantrag gemäß § 4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage nach Nr. 8.12.2 und 8.11.2.2 des Anhanges der 4. BImSchV ist gestellt (ECO-Cert März 2015) und berücksichtigt durch die Trennboxen bei der Lagerung bereits eindeutig höhere Brandschutzanforderungen. Der Genehmigungsbescheid gemäß § 4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage nach Nr. 8.11.2.4V i. V. mit der Lagerung Nr. 8.12.2V des Anhanges der 4. BImSchV (01/16 – StALU WM -53d-5712.08.11.2.4V-76075 vom 26.01.2016) liegt vor.

Bei den beantragten Unterschreitungen der Erweiterungsfläche ist der Brandschutz nachzuweisen.

¹ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

² WAbstVO M-V Vom 20. April 2005



Abbildung 1 - GAIA Überflug März 2011

Wald - Waldumwandlung

Wald ist im Plangeltungsbereich und an der westlichen Plangebietsgrenzen vorhanden. - Abstandsflächen lt. Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) sind zu beachten.

Die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 15a „Besondere Fälle der Umwandlung von Wald“ LWaldG MV³ (Inaussichtstellung) für die Umwandlung von 3.386 m² Wald (Fläche 1 mit 2.644 m² / Fläche 2 mit 742 m² in der Gemarkung Wilsen, Flur 2, Teilfläche aus dem Flurstück 17/5) ist gesondert beantragt worden.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 wird „im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden (vgl. § 15a Abs. 3 LWaldG M-V). Die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreise Ludwigslust-Parchim entsprechend § 42 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-

³ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 13, 28, 51 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)⁴

Seitens der Gemeinde Kreien ist das Forstamt zu informieren wenn die Planung Rechtskraft erlangt hat, um das Waldumwandlungsverfahren im Anschluss zügig durchführen zu können.

Fläche der Erstaufforstung

„Ein Ausgleich durch Ersatzaufforstung gemäß § 15 Abs. 5 Satz Nr. 1 LWaldG kommt vorliegend nicht in Betracht, da aufgrund der geringen Flächengröße von einer Ersatzaufforstung abgesehen werden kann.

Daher wird die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG festgesetzt. Voraussichtlich entstehen Kosten für die Walderhaltungsabgabe in Höhe von 2.370,20 €⁵ sowie weiterhin Verwaltungskosten.

7.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA- Gebiet DE 2638-471 „Elde-Gehlsbachtal und Quaßliner Moor“

Weitestgehend identisch mit NSG N239 „Gehlsbachtal“

Entfernung mind. 930m hinter Wald

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

FFH-Gebiet DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“

Entfernung mind. 930m hinter Wald

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. FFH – Vorprüfungen sind nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

keine im 200m Umkreis

7.3. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf bestehender Gewerbe- und Lagerfläche, bzw. auf (zwischenzeitlich entwickelter) Waldfläche die baurechtliche Festsetzung einer Gewerbe- und Lagerfläche. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die weitere Nutzung der vorhandenen Biotop und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) und neue Versiegelung zugelassen. Diese Veränderungen sind zu sichern, zu beschreiben und teilweise ausgleichspflichtig.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop durch Veränderung betroffen:

- Wald (Vorwald trockener Standorte)
- Gewerbe- und Lagerfläche

⁴ Forstamt Karbow Lindenstraße 1

19386 Gehlsbach OT Karbow Aktenzeichen:

SB/JH16

⁵ ebenda

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind nicht erheblich, aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung aber nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.
- Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück. (Regenrückhaltebecken) Technologische Trennung zum Löschwasserbecken zur Erhaltung der ökologischen Wirksamkeit des Regenrückhaltebeckens.
- Nach § 18 NatSchAG MV sind Bäume mit STU über 1m in 1,3m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
- Erhaltung der abschirmenden Waldbereiche des Geltungsbereiches (Vorsorge Landschaftsbild/ Artenschutz).

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die Waldflächen (Kiefernforst) wurden der Biotopwertstufe (BWS) 2, die Vorwaldstadien der BWS 1 und die Gewerbe- und Lagerflächen BWS <1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bauten / Lagerfläche) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wertbiotop in der 200m Wirkzone sind nicht vorhanden. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotopbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung auf Grundlage GRZ 0,8.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

| BIOTOP | BIOTOPBESTAND | BAUFLÄCHE | GRUNDFLÄCHE [m²] | Baum Kronenfläche | Biotwert | Kompensationserfordernis | Versiegelungszuschlag | Kompensationserfordernis (KE+VZ) | Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen) | Wirkfaktor | Kompensationsflächenäquivalent |
|--------|---|---|------------------|-------------------|----------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|--|------------|--------------------------------|
| OIG | Halle, Straße, befestigte Stellplätze, Lagerflächen | Bestandsdurchlauf | 5.712 | | <1 | 0,2 | 0,5 | 0,7 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| OIG | teilverseigelte Lagerflächen | Bestandsdurchlauf / Teilversiegelung? | 6.423 | | <1 | 0,5 | 0,0 | 0,5 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| OIG | unversiegelte Fläche, Freifläche | Bestandsdurchlauf | 1.591 | | <1 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| OIG | unversiegelte Fläche, Freifläche | teilverseigelte Lagerfläche | 3.794 | | <1 | 1,0 | 0,2 | 1,2 | 0,75 | 1,0 | 3.415 |
| OSS | Regenrückhaltebecken | Bestandsdurchlauf | 1.064 | | 1 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| WKZ | Kiefernforst | Bestandsdurchlauf | 13.935 | | 2 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| WVT | Wald / Sukzession | Waldumwandlung unversiegelte Baufläche / Freifläche | 2.803 | | 1 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,75 | 1,0 | 2.102 |
| WVT | Wald / Sukzession | Waldumwandlung Restanteil GRZ 0,8 | 583 | | 1 | 1,0 | 0,5 | 1,5 | 0,75 | 1,0 | 656 |
| WVT | Wald / Sukzession | Bestandsdurchlauf | 4.216 | | 1 | 1,0 | 0,0 | 1,0 | 0,75 | 0,0 | 0 |
| | | Summe: | 40.121 | | | | | | | | 6.173 |

Es ist ein KFÄ von 6.173 auszugleichen.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Außerhalb Geltungsbereich: Mischwald (Walderhaltungsabgabe Ersatz Waldumwandlung entsprechend telefonischer Nachfrage Forstamt Karbow Herr Seltmann vom 22.11.2017 Analogwert 3.386m²)
- Ökokonto

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensati-

onswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr volles Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der theoretischen Maßnahme mit 80 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,8).

Der theoretische Wert der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. 3: Maßnahmen im B- Plangebiet

| ZIELBIOTOP | GRUND- FLÄCHE [m ²] | ANZAHL BÄUME | WERTSTUFE | KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL | LEISTUNGS- FAKTOR | FLÄCHEN- ÄQUIVA- LENT |
|---------------|---------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Wald | 3.386 | | 2,0 | 2,0 | 0,80 | 5.418 |
| Summe: | 3.386 | 0 | | | | 5.418 |
| | | | soll | 6.173 | Differenz | 755 |

Ökokonto

Aufgrund der sehr differenzierten Grenzlage wird von einem möglichen Ersatz in beiden Großlandschaften ausgegangen.

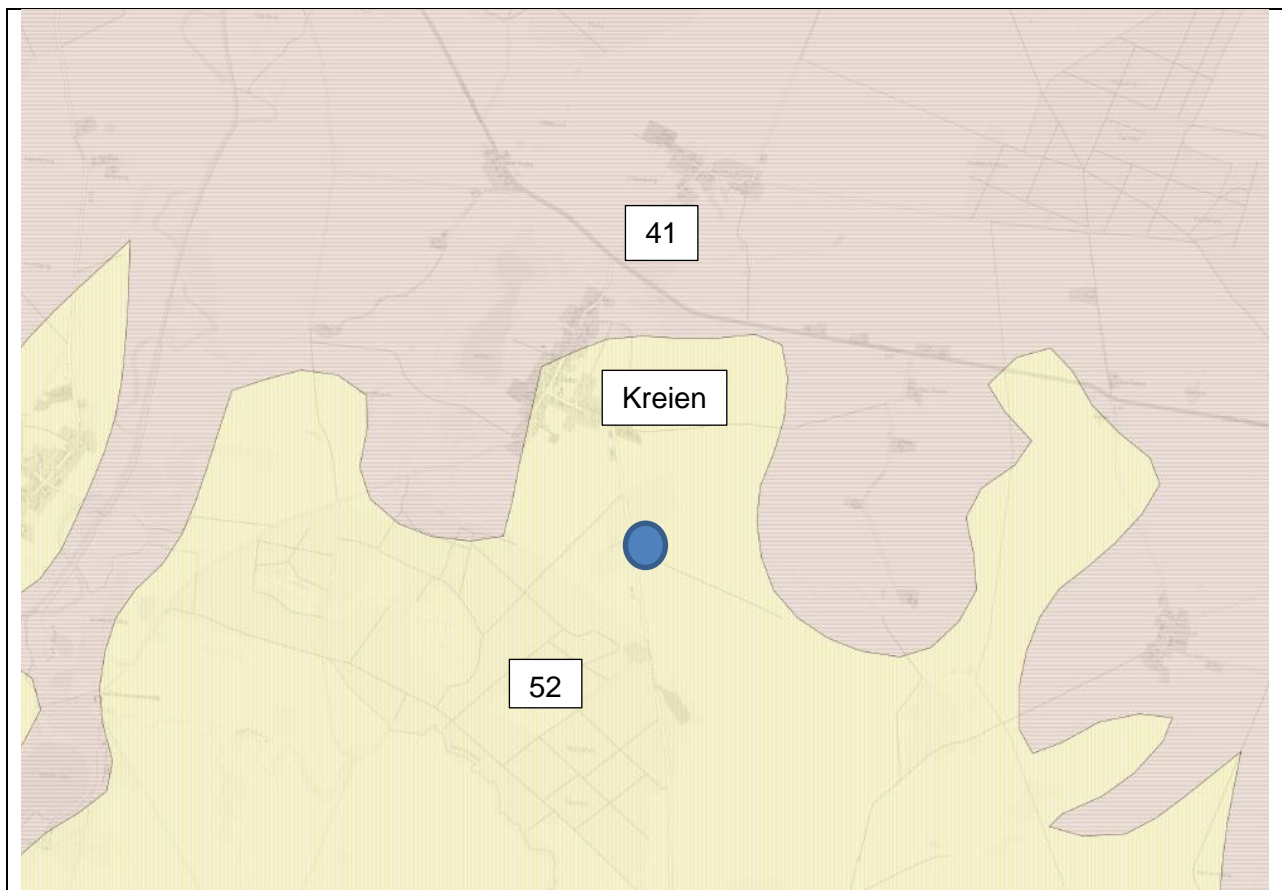


Abb. 1 Großlandschaften Quelle. www.umweltkarten.mv-regierung.de - Großlandschaften

- Mecklenburger Großseenlandschaft Codierung: 41
- Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz Codierung: 52
- Vorhabensstandort

Ausgewählt wurde in der Großlandschaft 52 das Ökokonto LUP-003 Herstellung einer natürlichen Magerrasenfläche Groß Godems, das aber nicht mehr Zur Verfügung steht.

Deshalb wurde in der Großlandschaft 41 das Ökokonto LUP- 025 Naturwald Birkhorst-Ritterbrink bei Lancken angesprochen.

Aus der Tabelle ergeben sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 6.173 und ein Flächenäquivalent von 5.418 und 755 über ein Ökokonto. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Maßnahmenbeschreibung

Mit Schreiben vom 11.10.2017 wurde vom Forstamt Karbow, Lindenstraße 1 in 19386 Gehlsbach OT Karbow im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 „HAROC Rohstoff GmbH“ der Gemeinde Kreien eine Umwandlungserklärung entsprechend § 15 a LWaldG M-V abgegeben. Durch die Waldumwandlung kommt es zu einer Rodung der Waldfläche von ca. 3386 m² und einer Änderung der Nutzungsart. Auf den Rodungsflächen kommt es zu einer Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Ein Ausgleich durch Ersatzaufforstung gemäß § 15 Abs. 5 Satz Nr. 1 LWaldG kommt vorliegend nicht in Betracht, da aufgrund der geringen Flächengröße von einer Ersatzaufforstung abgesehen werden kann. Daher wird die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG festgesetzt. Entsprechend telefonischer Nachfrage beim Forstamt Karbow, Herr Seltmann vom 22.11.2017, entspricht die Walderhaltungsabgabe der Umwandlung von 3.386 m².

Der verbleibende Ausgleich von 755 FÄ/m² wird über das Ökokonto LUP-003 Herstellung einer natürlichen Magerrasenfläche Groß Godems in der Großlandschaft 52 ausgeglichen. Der Vertrag ist bis Satzungsbeschluss vorzulegen.

8. Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzung sind die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu prüfen.

Als nächste schützenswerte Nutzungen befinden sich in ca. 1.100 m Wohngebäude der Ortslage Kreien – einzustufen als Außenbereich. Somit gehen von dem Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nachts aus und aufgrund der Entfernung werden Tags Auswirkungen durch Geräusche ausgeschlossen. Es werden die Immissionswerte (Außen) der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) | 65 dB(A) und |
| Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) | 50 dB(A) |

eingehalten.

Gemäß Genehmigung nach BImSchV sind staubförmige Emissionen zu vermeiden und die Anlage nach dem Stand der Staubminderungstechnik zu betreiben. Bei der Abfallannahme erfolgt nur die Annahme von der in der BImSchV – Genehmigung vom 26.01.2016 aufgeführten Inputstoffe. Da die Kunststoffabfälle bereits vorsortiert sind, ist von keiner Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe auszugehen. Die Zwischenlagerung der eingehenden Abfallstoffe erfolgt auf dreiseitig, mit nicht brennbaren Materialien abgegrenzten Freilagerflächen vor der Halle. Abfallstoffe, wie Folien oder Kunststofffraktionen mit gefährlichen Verunreinigungen (z.B. Öle) werden in der Halle angenommen.

Die mit der Abfallaufbereitung benötigten Betriebsstoffe (Diesel, Schmieröl) werden in zugelassenen Behältnissen und Lagerformen lediglich für die Dauer des Einsatzes bereitgestellt.

Während der Baumaßnahmen sind die Immissionswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

Gemäß Teilfortschreibung des RREP Westmecklenburg für das Kapitel 6.5 Energie (Entwurf Stand 10.05.2017) grenzt das neue Eignungsgebiet Windenergie 35/16 (160 ha) an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2. Am 20. März 2013 hatte der Regionale Planungsverband Westmecklenburg beschlossen, das RREP Westmecklenburg von 2011 für das Kapitel 6.5

Energie fortzuschreiben. Am 24.02.2015 erfolgte der Beschluss die Kriterien für eine Neuauswahl von Flächen für Windeignungsgebiete sowie die Durchführung einer gemeindlichen Vorbeteiligung. Das AfRL Westmecklenburg hatte auf Grundlage des Entwurfs der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 10.05.2017) bereits Genehmigungsanträge zur Errichtung und zum Betrieb von WEA im Windeignungsgebiet 35/16 positiv bewertet. Ebenfalls liegen beim StALU Westmecklenburg zwei Genehmigungsanträge, eingegangen am 24.02.2016 und 12.06.2017 auf Errichtung und Betrieb für 14 bzw. 2 Windkraftanlagen vor. Das Planverfahren zum B-Plan Nr. 2 wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2015 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 09.05.2015 bekanntgemacht.

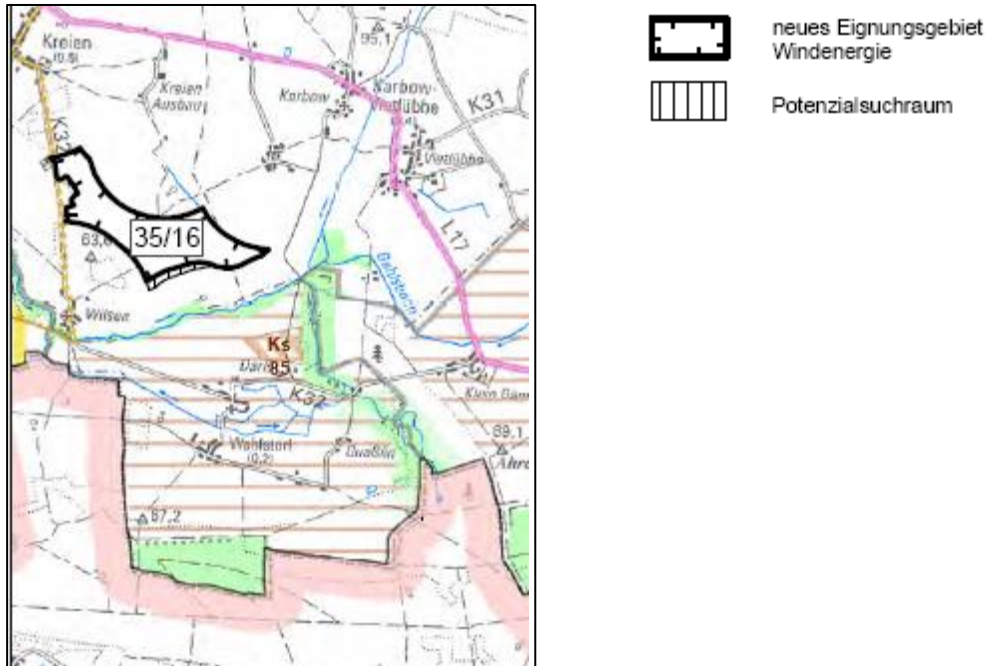


Abb. 2 Windeignungsgebiet Quelle: RREP WM – Teilfortschreibung Kapitel 6.5 Energie

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind die Auswirkungen des Windeignungsgebietes auf das Gebiet des B-Planes Nr. 2 und umgekehrt zu bewerten. Gemäß Schallimmissionsprognose von Februar 2016 zum Genehmigungsantrag für die Errichtung der 14 WEA wurde das Gelände des Recyclinghofes an der Wilsener Chaussee als geplante gewerbliche Nutzung ohne nächtlich genutzte Wohnung angenommen. Der Tagwert von 65 dB (A) für ein Gewerbegebiet wird eingehalten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist in Privateigentum.

Die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Eigentümer realisiert.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossen.

Für die Errichtung und den Betrieb des Betriebsstandortes liegt eine Baugenehmigung vom 19.01.2004 vor. Beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wurde mit Schreiben vom 16.03.2015 ein Antrag nach § 4 BImSchG zur Errichtung und Betrieb einer Anlage nach Nr. 8.12.1 und 8.11.2.2 des Anhanges 4 BImSchV gestellt. Die Genehmigung liegt mit Schreiben vom 26.01.2016 vor.

Entsprechend BImSchV - Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor Aufgabe des Gewerbes eine Stilllegung der Anlage der Genehmigungsbehörde (StALU Westmecklenburg) gemäß § 15 Abs. 3 BImSchG angezeigt. Es erfolgt dann eine vollständige Beräumung der Anlage durch den Betreiber, für die eine Sicherheitsleistung beim STALU Westmecklenburg hinterlegt wurde.

Da Bereiche des Plangebietes im 30 m –Waldanstand liegen, ist ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes zu stellen, so dass die Genehmigung der Waldabstandsunterschreitung in diesem Bauleitplanverfahren geregelt wird. Für die zu rodenden Waldflächen ist Ersatz zu schaffen.

10. Städtebauliche Daten

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 4,01 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | 27.386 m ² |
| Regenrückhaltebecken | 1.060 m ² |
| Waldflächen | 11.664 m ² |

11. Hinweise

Stellungnahme WEMAG AG vom 16.09.2016

Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten. Falls Stromversorgungsanlagen unbekannter Herkunft aufgefunden werden, ist der Netzservice der WEMAG AG zu informieren.

Stellungnahme des WAZV Parchim-Lübz vom 30.09.2016

Bei der Erschließung des Plangebietes dürfen bestehende Leitungen und Anlagen des WAZV nicht überbaut, beschädigt oder beseitigt werden. Die geltenden Mindestabstände sind bei Neuverlegung von Kabeln und Leitungen einzuhalten.

Stellungnahme StALU Westmecklenburg vom 12.10.2016.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 13.10.2016

Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden und der Zugang jederzeit zu ermöglichen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Schachtschein einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 01.11.2016

FD 33 –Straßenverkehr zu Werbeanlagen

„Gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.“ Ist eine Werbeanlage geplant, ist diese zu beantragen.

Kreien,

.....

Der Bürgermeister