

Bebauungsplan Nr. 2 „HAROC Rohstoff GmbH“ in Kreien, Gemeinde Kreien

TEIL B Text – geänderter ENTWURF

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Lagergebäude nur für den bestehenden Gewerbebetrieb eingeschränkt:
 - die Lagerung von Kunststoffabfällen gemäß BImSch - Antrag wird auf max. 13.000 t und 39.000 t im Jahr begrenzt (3-facher Wechsel im Jahr)
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstelle) und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind innerhalb des 30 m – Waldabstandes im Baufeld 2 keine Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Das nach BImSchG genehmigte Büro- und Sozialgebäude innerhalb des Waldabstandes genießt Bestandsschutz. Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten sind an dem Büro- und Sozialgebäude möglich. Bei Abriss des Büro- und Sozialgebäudes entfallen der Bestandsschutz und damit die Nutzung.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufeldes 1 Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
- 1.8 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Lagerflächen (Befestigung der Oberfläche und Überdachung/Einhausung für Außenlage) und Lagergebäude innerhalb des 30 m – Waldabstandes im Baufeld 2 zulässig, solange hier keine baulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
- 1.9 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Traufhöhe nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Schornstein. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 18 m haben. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Als Höhenbezugspunkt gilt die jetzige Höhenlage der gepflasterten Fläche vor der bestehenden Halle.

2. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- 2.1 Für Gebäude und Anlagen sind nur reflexionsarme Farbtöne zu verwenden. Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen gestalterische Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- 3.1 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. Es wird die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG festgesetzt.
- 3.2 755 FÄ/m² werden über das Ökokonto LUP- 025 Naturwald Birkhorst-Ritterbrink bei Lancken in der Großlandschaft 41 ausgeglichen. Der Vertrag ist bis Satzungsbeschluss vorzulegen.

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
2. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Waldkante an den Lesesteinhäufen auszusetzen.
3. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.
4. Es sind 3 Lesesteinhäufen mit jeweils etwa 2 m³ Lesesteinen anzulegen. Die Lesesteine (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m³ gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

5. Hinweis für Modernisierung und Umbau bestehender Gebäude: vor geplanten Modernisierungs- und Umbauarbeiten ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermausquartiere vorhanden und durch die Arbeiten beeinträchtigt werden können. Ggf. ist eine Naturschutzgenehmigung einzuholen.
6. Zur Förderung der Fledermäuse sind als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz am Gebäudebestand zwei Fledermausfassadenflachkästen mit Rückwand (FFAK-R) anzubringen und zu erhalten.