

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 9 „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung
des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“



ENTWURFSFASSUNG VON 08-2019

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 9
1.1 Planungsziel und Standortwahl	3 - 6
1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	6 - 7
1.3 Bestandssituation	7 - 9
2.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN	10 - 15
2.1 Gesetzliche Grundlagen	10
2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung	11 - 13
2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	13 - 15
3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	16 - 21
3.1 Bisherige Zielstellung	16
3.2 Neue Zielstellung	17 - 18
3.3 Vorhabenbeschreibung	19 - 20
3.4 Flächenbilanz	21
4.0 WESENTLICHE IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE	22 - 37
4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz	22 - 23
4.2 Belange der Forst	24 - 29
4.3 Immissionsschutz	29 - 31
4.4 Denkmalschutz	32
4.5 Verkehrs- und Medienschließung	33 - 37
5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE	37 - 39
<u>TEIL 2</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	1 - 46

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planungsziel und Standortwahl

Die HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in der Greifswalder Straße 14, 17509 Wusterhusen.

Abweichend von der Firmenadresse befindet sich das Betriebsgelände jedoch auf dem Gemeindegebiet Brünzow, Gemarkung Kräpelin, Flur 1.

Das Unternehmen wurde 1952 gegründet und 1992 privatisiert.

Das Unternehmen ist vorwiegend im Gewerbe-, Industrie- und Gesellschaftsbau tätig. Derzeit sind rd. 50 Mitarbeiter, vornehmlich Fachingenieure, Monteure und Schlosser, beschäftigt. Als zukunftsorientiertes Unternehmen hat sich die Firma auch der kontinuierlichen Ausbildung von Fachkräften verschrieben.

Die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH hat eine Präsentation mit Vorstellung des derzeitigen und künftig geplanten Betriebsprofils erstellt.

Die Präsentation wird mit den Entwurfsunterlagen als zusätzliches Informationsmaterial versandt.

Das Betriebsgelände ist mit Produktions- und Logistikhallen, Lagerflächen sowie Gebäuden für Verwaltung und Sozialräume bebaut.

Zur langfristigen und wettbewerbsfähigen Sicherung des Unternehmens soll das Produktionsprofil durch Errichtung zusätzlicher technologischer Fertigungsstrecken erweitert und vervollkommen werden.

Möglichkeiten für eine notwendige Errichtung zusätzlicher Produktions- und Logistikhallen stehen auf dem vorhandenen Betriebsgelände nur noch auf einer Teilfläche des Flurstückes 127/4 zur Verfügung, die mit Gehölzen bewachsen und von der zuständigen Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Auf der als Waldfläche ausgewiesenen Teilfläche des Flurstückes 127/4 sollen zwei Hallenneubauten entstehen, die zu einem technologisch in sich geschlossenen Hallenkomplex gehören, der auf den südlich des Betriebsgeländes angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen mit weiteren vier Hallenneubauten fortgeführt werden soll.

Die auf einer Teilfläche des Flurstückes 127/4 geplanten zwei Hallenneubauten sind somit erst nach Abschluss eines Waldumwandlungsverfahrens genehmigungsfähig.

Aufgrund des § 20 LWaldG MV ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Damit wäre auch die Fortführung des geplanten Hallenkomplexes im südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen nicht umsetzbar.

Die Waldumwandlung für die Teilfläche des Flurstückes 127/4 stellt daher eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planungen sowohl auf dem vorhandenen Betriebsgelände als auch auf der Erweiterungsfläche im Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen dar.

Eine kleine Teilfläche des Flurstückes 127/5, Eigentum der NRW Agrar GmbH, gehört zu der Waldfläche. Daher wird das Flurstück 127/5 im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer in die Waldumwandlung einbezogen.

Gemäß den Vorabstimmungen mit dem zuständigen Forstamt Jägerhof und dem Landkreis Vorpommern - Greifswald sowie in Beantwortung einer Anfrage an das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt wurde festgestellt, dass zur Waldumwandlung der Flurstücke 127/4 und 127/5 gemäß § 15 LWaldG M-V ein öffentliches Interesse erforderlich und zu begründen ist. Hierfür ist im Rahmen einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die gesamtgemeindliche Planung erforderlich sowie ein verbindlicher Bebauungsplan aufzustellen.

Daher hat die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH an die Gemeinde Brünzow den Antrag zur Einleitung der Bauleitverfahren mit dem Ziel der Ausweisung der v.g. Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gestellt.

Die Gemeinde Brünzow hat mit Beschluss vom 19.06.2018 die Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow und des Bebauungsplanes Nr. 9 „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“ eingeleitet.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss, der nur die Flurstücke 127/4 und 127/5 beinhaltete, wird im weiteren Planverfahren auch die östlich angrenzende Teilfläche aus Flurstück 127/2 in den Geltungsbereich einbezogen, da die Planungen für die Hallen und die Erschließungsstraße eine Überbauung des Flurstückes 127/2 vorsehen.

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow und des Bebauungsplanes Nr. 9 sind identisch.

Gemäß § 1a (2) BauGB sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz in die Planänderung einzustellen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Grundsätzlich entspricht eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen dem Programmsatz 4.1 (5) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP).

Es handelt sich nicht um die Ausweisung von Flächen für die Neuanlage eines Gewerbebetriebes, sondern um eine zukunftsorientierte Erweiterung eines vorhandenen Unternehmens.

Die HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH gehört zu den wenigen produzierenden Gewerbebetrieben des Landkreises Vorpommern - Greifswald.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von bisher als Wald genutzten Flächen kann wie folgt begründet werden:

- Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft. Auf den kleinteiligen Reserveflächen werden derzeit die Produktionshallen erweitert, um dringend benötigte Flächen für Sonderstahlbau, Metallbau, Farbgebung und Strahlanlage zu schaffen. Die Bauanträge für die Erweiterung Farbgebung und Strahlanlage sind derzeit nicht genehmigungsfähig, da sich die Vorhaben im 30 m - Abstand zu den Waldflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 befinden.

Flächen für eine notwendige Errichtung zusätzlicher Produktions- und Logistikhallen stehen auf dem vorhandenen versiegelten Betriebsgelände nicht mehr zur Verfügung.

Die alten Hallen an der Ostseite des Betriebsgeländes entsprechen in der Kubatur nicht mehr den Ansprüchen für die künftig anzuwendenden Fertigungstechnologien. Notwendige Erweiterungsflächen sind nicht vorhanden. Die Hallen werden größtenteils abgebrochen und die Flächen in die Abwicklung der innerbetrieblichen Verkehre eingebunden.

- Anderweitige Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld des Planänderungsgebietes wurden geprüft.

Westlich des Betriebsgeländes schließen sich Flächen und bauliche Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes, östlich Bürogebäude gewerblicher Firmen, ein Hundeübungsplatz und die Rettungswache des DRK an. Im Norden wird das Betriebsgelände durch die Kreisstraße 22 (Greifswalder Straße) begrenzt.

Daher stehen für eine Betriebserweiterung nur die auf dem Betriebsgelände befindlichen Waldflächen und die südlich angrenzenden Flächen der Gemeinde Wusterhusen zur Verfügung.

Die Gebietserweiterung erfolgt jedoch nicht als Insel in die freie Landschaft, sondern schließt unmittelbar südlich an ein gewachsenes Gewerbegebiet an.

Das Gewerbegebiet wird auf der dem Ortsteil Wusterhusen abgewandten Seite erweitert, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die schutzbedürftige Wohnbebauung auch nach Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- Die Inanspruchnahme der bisher als Wald genutzten Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt.
Der Vorhabenträger plant mindestens 6 zusätzliche Produktions- und Logistikhallen, von denen 2 Hallen auf dem vorhandenen Betriebsgelände auf den Flurstücken 127/2 und 127/4 errichtet werden sollen.
Der Umfang der Investitionen wurde so vorgesehen, wie dieser mittelfristig für die nachhaltige Sicherung des Produktionsbetriebes erforderlich ist.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird neben den Beschreibungen der Auswirkungen der geplanten Bebauungen auf das Schutzgut Boden auch auf das Schutzgut Fläche eingegangen. Hier wird die Fläche als unvermehrbares Ressource bewertet und der sich daraus ergebende sparsame Umgang mit dem Schutzgut diskutiert. Die geplanten Bebauungen bleiben auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt und stellen eine Erweiterung des Produktionsbetriebes der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH dar.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Lage im Raum**

Das Planänderungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Wusterhusen. Es wird im Westen, Norden und Osten durch das auf dem Gemeindegebiet Brünzow befindliche Gewerbegebiet und im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft der Gemeinde Wusterhusen begrenzt.

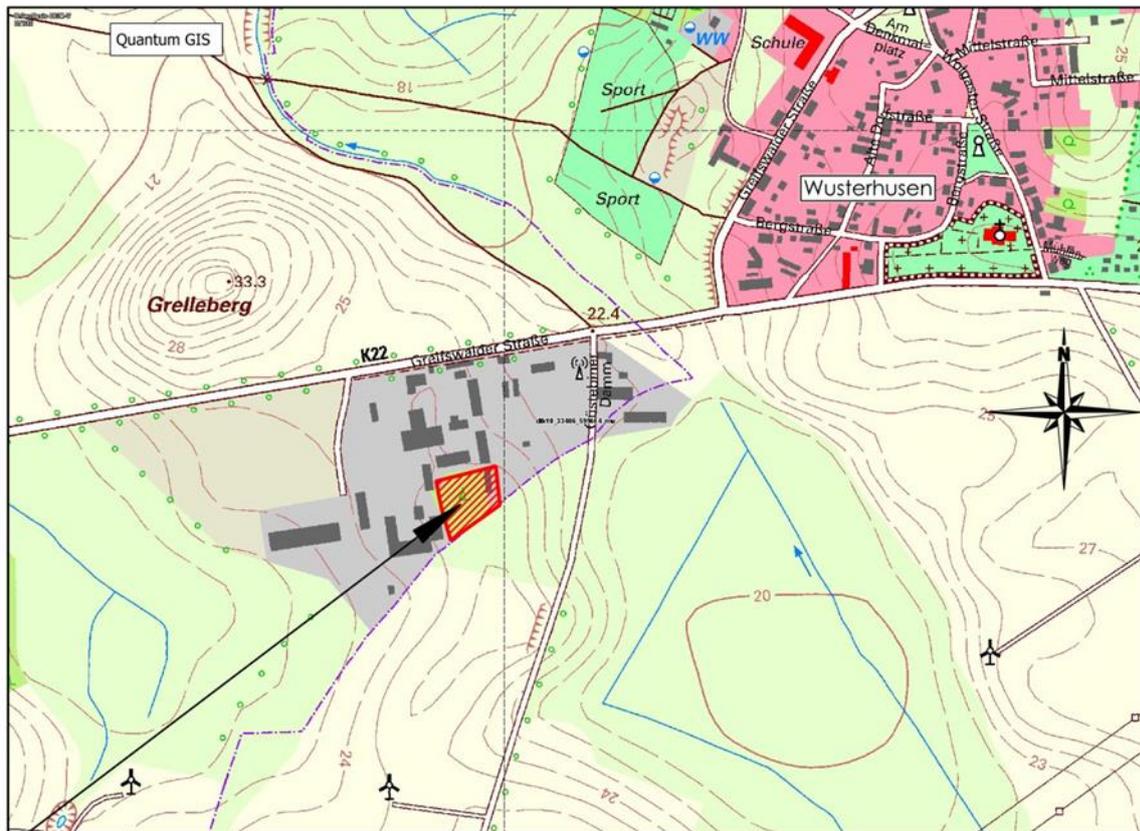
Betroffene Grundstücke:

Gemeinde	Brünzow
Gemarkung	Kräpelin
Flur	1
Flurstücke	127/2 teilweise, 127/4 teilweise und 127/5

- **Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der Flurstücke 127/2 und 127/4 ist die HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

Das Flurstück 127/5 gehört der NRW Nonnendorf-Rubenow-Wusterhusen Agrar GmbH. Die Zustimmung der NRW Agrar GmbH zur Einbeziehung des Flurstückes 127/5 in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow liegt vor.



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 9 für die "Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH"

- **Fläche des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow umfasst eine Fläche von rd. 5.614 m².

1.3 Bestandssituation

Den Hauptanteil des Planänderungsgebietes nehmen Gehölzbestände aus vorrangig Kiefern, Ahorn, Buchen, Eichen, Vogel-Kirschen, Ebereschen und Birken ein. Der Gehölzbestand, der eine Flächengröße von ca. 0,4 ha aufweist, wird gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V definiert. Die Waldfläche wird in den Randflächen von Gehölzinitialen und eingestreuten typischen Saumgesellschaften, wie Haselnussgehölzen, charakterisiert. In Richtung der nördlich gelegenen Hallen des Betriebsgeländes wurde in der Hanglage artenarmer Zierrasen kartiert, der in befestigte Wege und Betriebsflächen übergeht.

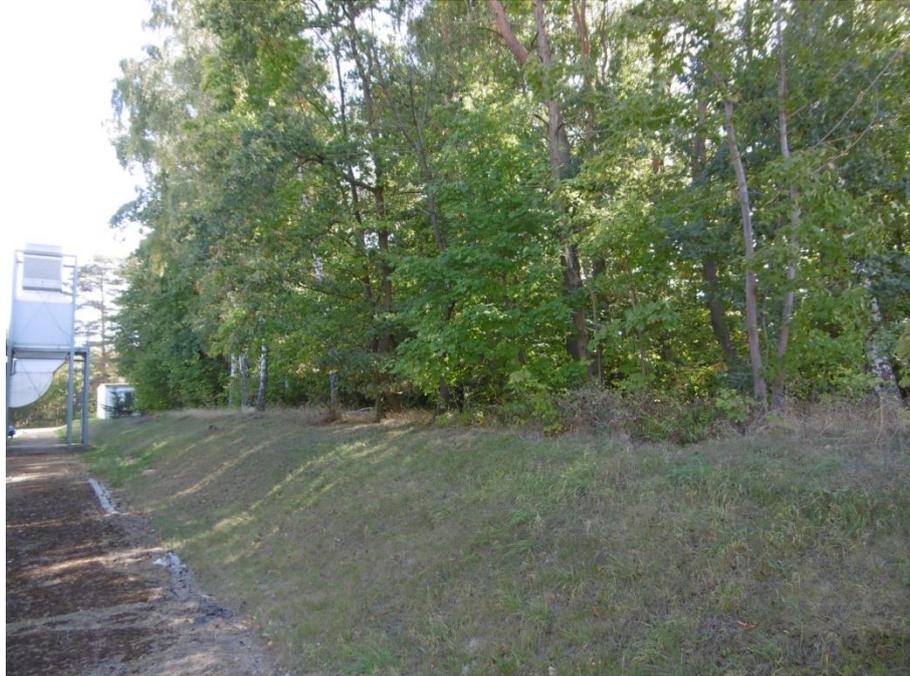


Foto 1: Den Hauptanteil des Planänderungsgebietes nehmen Waldflächen aus Mischwaldbeständen ein. Es schließen sich in nördlicher Richtung Zierrasen und teilversiegelte/versiegelte Wirtschaftsflächen an.

Auf dem Flurstück 127/2 befinden sich bauliche Anlagen, Lagerhallen und Wegebefestigungen, die dem Betriebsgelände des HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH zugeordnet werden. Diese Flächen weisen durch die Nutzungen und die Bodenversiegelungen bereits anthropogene Beeinträchtigungen auf. Lediglich an der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes befindet sich einzelner Gehölzbestand aus verschiedenen Ahorn-Arten sowie Eichen. Eine Eiche weist einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden auf und unterliegt demnach dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die anderen Gehölze weisen Stammumfänge zwischen 45 cm und 95 cm auf. Für Bebauungsgebiete gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Brünzow (2006). Nach dieser sind Bäume mit einem Stammumfang ab 70 cm gemeindlich geschützt. Die Bäume können sich aufgrund der randständigen Lage und der umgebenden Nutzungen als Lagerfläche nur eingeschränkt entwickeln. Die verbleibenden Grünflächen weisen Zierrasenbestände auf, die kontinuierlich gemäht werden und demzufolge in ihrem Arteninventar begrenzt sind.



Foto 2: Der östliche Teil des Planänderungsgebietes weist Lagerhallen und Versiegelungen durch Wege und Lagerflächen auf. An der östlichen Grenze befinden sich Baumbestände, die sowohl dem gesetzlichen als auch dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegen.

Das Planänderungsgebiet weist keine gesetzlich geschützten Biotop auf. Im Kataster des Landes M-V werden die Waldbestände als Feldgehölz gelistet. Da die Kriterien für eine Zuordnung zu einem gesetzlich geschützten Feldgehölz nicht zutreffen, wurden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde die Flächen aus dem Biotopschutz ausgenommen. Das Planänderungsgebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete sowie keine Natura 2000-Gebiete.

2.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz** - LWaldG) vom 27.07.2011, , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow:

- Die Gemeinde Brünzow ist dem Grundzentrum Lubmin zugeordnet. Das Grundzentrum Lubmin ist direkt dem gemeinsamen Oberzentrum Greifswald - Stralsund zugeordnet.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entspricht dem Programmsatz 4.1 (5) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP).

„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.“

Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 18.09.2018 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 14.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) bestätigt.

Die raumordnerischen Vorgaben werden beachtet.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der zusätzlichen Bauflächen und die damit verbundene Waldumwandlung wurden unter Punkt 1.1. der Begründung dargestellt.

Die Belange der Forstbehörde und der Naturschutzbehörden werden in die Planänderung eingestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 20.11.2018 mit der Inaussichtstellung der Waldumwandlung und die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde vom 19.07.2019 zur Anfrage auf Waldumwandlung werden mit den Beteiligungsunterlagen übergeben.

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Es befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Im Kataster des Landes wird die Waldfläche als gesetzlich geschütztes Feldgehölz gelistet. Da sich die Gehölzfläche jedoch nicht in der freien Landschaft befindet und lediglich eine Seite an Landwirtschaftsflächen anschließt, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V nicht zutreffend.
- An der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes befindet sich erhaltenswerter Einzelbaumbestand, der sowohl dem gesetzlichen als auch dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt. Die Belange des Gehölzschutzes wurden in die Planungen eingestellt.
- Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt.
Entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben.
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
Der Umweltbericht ist als TEIL 2 der Begründung beigefügt.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust insbesondere von Waldbiotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Die Biotope sind von durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die gehölzfreien Flächen sind von den Nutzungen als Betriebsgelände gekennzeichnet und weisen somit bereits anthropogene Beeinträchtigungen auf. Die hier kartierten Biotope sind nur von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung.
Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

• Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften u. a. zu Inhalten und Bekanntmachungen der Beschlüsse, Beteiligung der Öffentlichkeit, Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den Nachbargemeinden, einzuhaltende Fristen und eine sachgerechte Interessenabwägung sind zu beachten.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des geänderten Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planänderungsgebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- **Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung Brünzow hat am **19.06.2018** den **Beschluss zur** Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und durch Aushang vom 27.06.2018 bis zum 17.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 11.07.2018** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planänderung eingestellt.
- Entsprechend der Forderung des Landkreises Vorpommern- Greifswald in der Stellungnahme vom 16.08.2018 wird die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Rechtsbestimmungen nachgewiesen.
- In Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wurde ein **Vorentwurf** mit Stand **09-2018**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, erstellt.
- Der große zeitliche Abstand zwischen Aufstellungsbeschluss und Vorlage des Vorentwurfes liegt darin begründet, dass zwischenzeitlich auf Veranlassung des Vorhabenträgers die erforderliche verfahrensrechtliche Abarbeitung der forstlichen Belange mit den zuständigen Behörden und dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt erörtert wurden. (siehe Punkt 4.2 der Begründung)
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 07.11.2018 bis zum 07.12.2018. Die Unterlagen konnten auch im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Nach Auswertung der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden die Entwurfsunterlagen erarbeitet und der Gemeindevertretung Brünzow zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 (2) BauGB vorgelegt. Sie werden nach ortsüblicher Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt bzw. können im Internet eingesehen werden. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

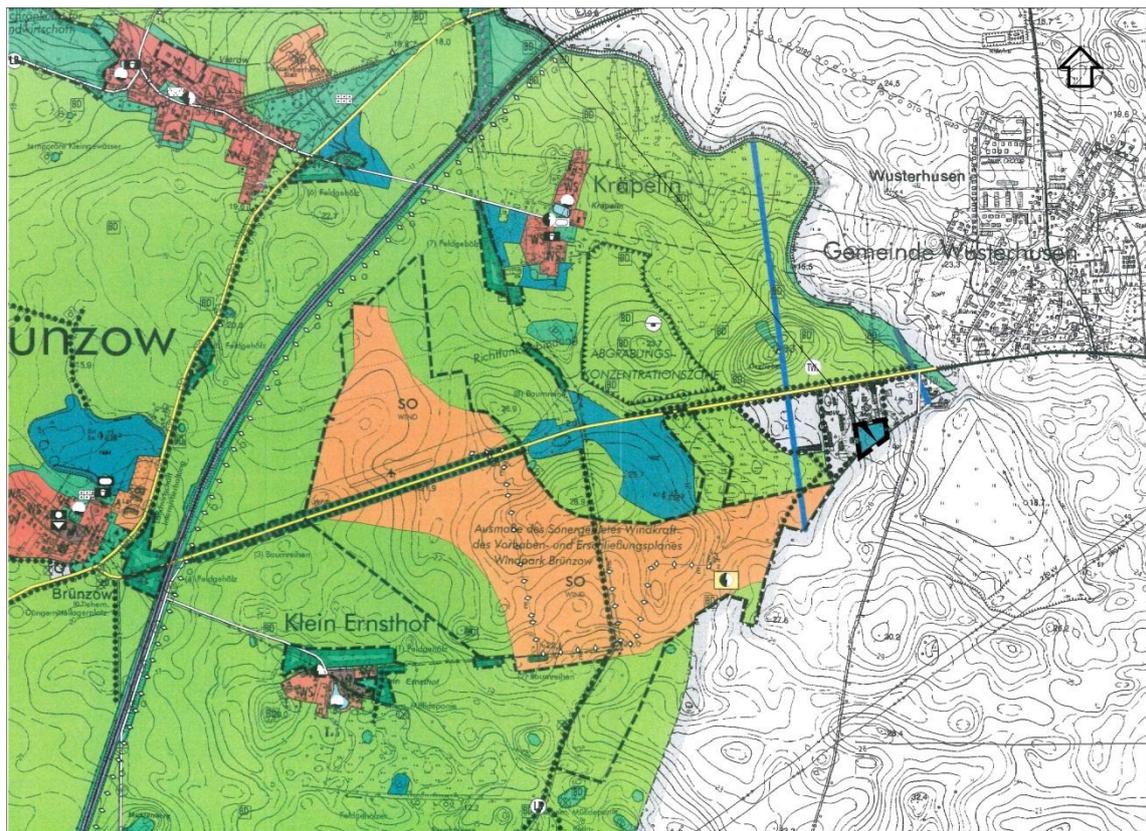
- Die Gemeinde Brünzow schließt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ab, der die Übernahme der aus den Planungen resultierenden Folgekosten durch den Vorhabenträger, u.a. für die Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 (1) BauGB einer Genehmigung.

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 Bisherige Zielstellung

Die Gemeinde Brünzow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow in der Fassung der 2. Änderung ist das Planänderungsgebiet bisher als Fläche für Wald gemäß § 5 (2) 9b) BauGB ausgewiesen.



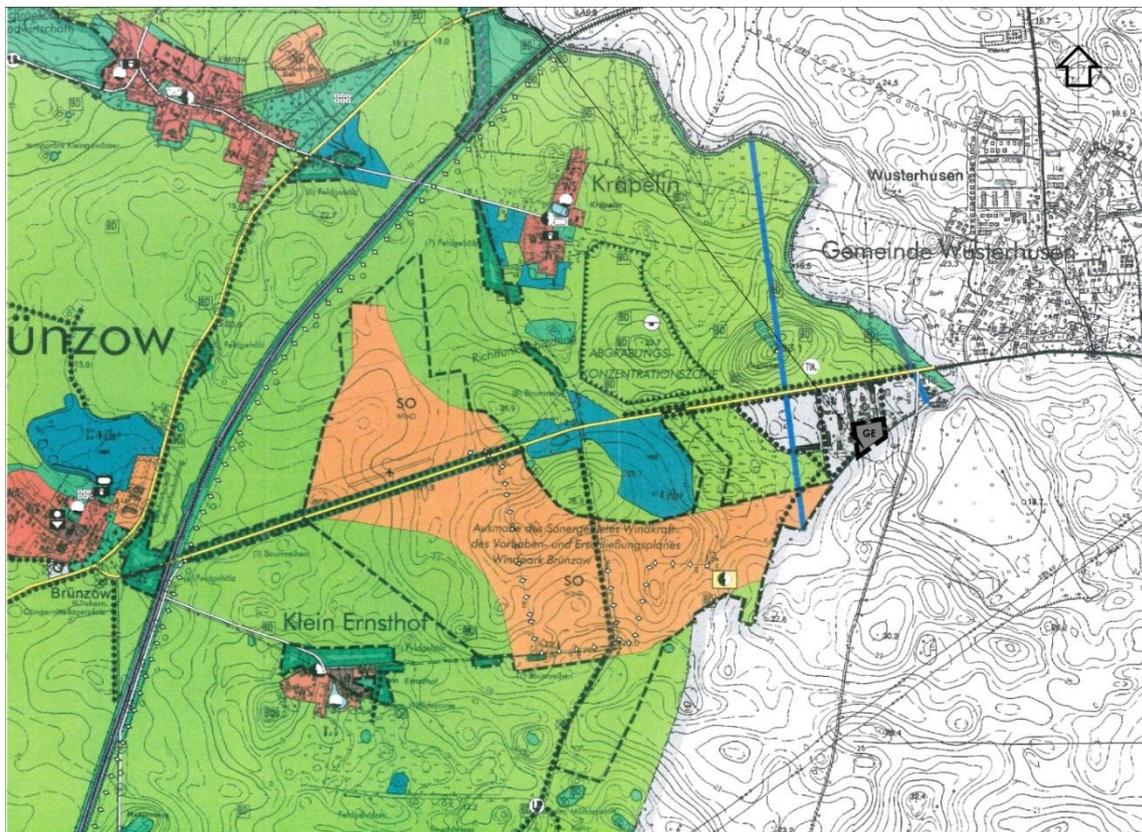
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow in der Fassung der 2. Änderung

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow.

3.2 Neue Zielstellung

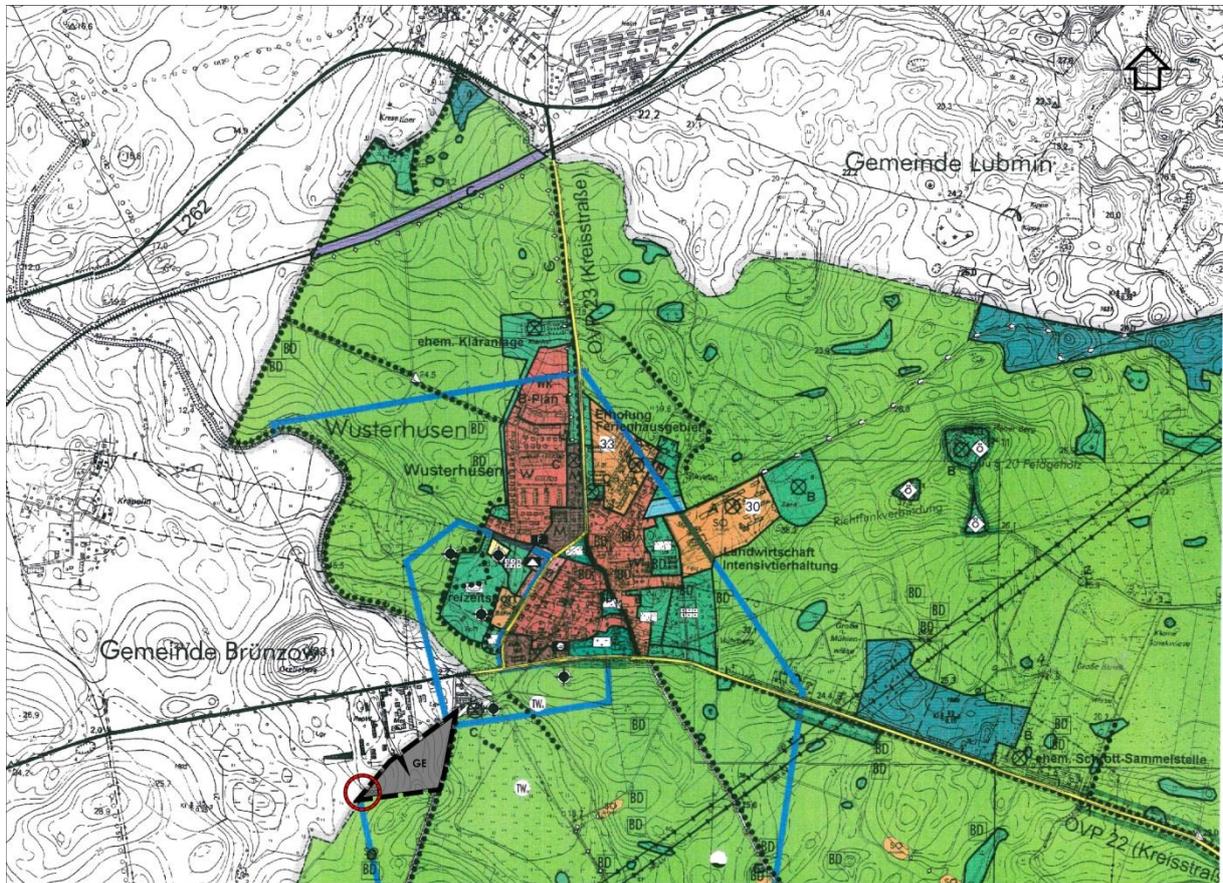
Da der Geltungsbereich des Planänderungsgebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow in der Fassung der 2. Änderung bisher als Fläche für Wald gemäß § 5 (2) 9b) BauGB ausgewiesen ist, befinden sich die Planungsziele für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 9 somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Brünzow wird daher im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 9 aufstellen. Hierzu hat die Gemeindevertretung Brünzow am 19.06.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow erfolgt die Umwidmung der Plangebietsfläche in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.



Darstellung der geplanten Nutzung gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow

Zur Veranschaulichung, dass die Ausweisung der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in der Gemeinde Brünzow in Angrenzung an das geplante Gewerbegebiet in der Gemeinde Wusterhusen erfolgt, dient die Abbildung eines Auszuges aus der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhusen.



Darstellung der geplanten Nutzung gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhusen

3.3 Vorhabenbeschreibung

Im Rahmen der Betriebserweiterung plant die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH einen Gebäudekomplex, bestehend aus Produktions- und Logistikhallen, zu errichten.

Entsprechend dem Planungsziel wird für den Geltungsbereich der Planänderung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. zulässige, ausnahmsweise zulässige und nichtzulässige Nutzungen differenziert definiert.

Zulässig sind:

- produzierende Gewerbebetriebe i. V. m. § 1 (5) BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Einschränkung für die Zulässigkeit von Tankstellen i. V. m. § 1 (5) BauNVO:

Tankstellen sind nur zulässig, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- gemäß § 8 (3) 1. BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- eine kleinteilige Einzelhandelseinrichtung und ein Imbiss, sofern diese der Pausenversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen.

Nicht zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- gemäß § 1 (6) 1. BauNVO und § 1 (9) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) 2. BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3. BauNO,
- Ölmühlen,
- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen sowie
- freistehende Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist erforderlich, um für die Umsetzung der Planungsabsichten zur Erweiterung eines vorhandenen produzierenden Gewerbebetriebes die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Ansiedlung der im Plangebiet vorgesehenen Produktions- und Logistikhallen für ein Unternehmen des Hallen- und Anlagenbaus ist den nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zuzuordnen, so dass die Definition eines zulässigen Gewerbebetriebes gemäß § 8 (1) BauNVO erfüllt wird.

Die Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnung ist im Einzelfall zu prüfen und darf nicht zu einer Einschränkung der im Plangebiet ansässigen Nutzungen führen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 9 konkret geregelt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe mit 41 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenbegrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten betrieblichen Anforderungen an die in den Hallen geplanten technologischen Fertigungslinien.

Das Planänderungsgebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 26 m und 27 m über NHN, so dass die Hallen eine absolute Höhe über Gelände von maximal 15 m aufweisen dürfen.

Auf dem vorhandenen Betriebsgelände der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH beträgt die Gebäudehöhe des höchsten Gebäudes (Materiallager) 38,1 m über NHN.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den betrieblichen Anforderungen erforderlich sind, bis zu einer Höhe von maximal 50 m über NHN überschritten werden.

Von dem geplanten Hallenkomplex sollen 2 Hallen auf dem vorhandenen Betriebsgelände im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow und 4 Hallen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhusen errichtet werden, wobei eine Überbauung der Flur-, Gemarkungs- und Gemeindegrenzen erforderlich wird.

Um den Anforderungen an den Hallen- und Anlagenbau zu entsprechen, ist daher eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO definiert.

Die geplante Erschließungsstraße wird an die Verkehrswege im bestehenden Betriebsgelände angebunden.

In den Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Brünzow Mindestanforderungen stellen möchte, die zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen.

Es handelt sich überwiegend um eine Waldfläche. Durch die östlich, nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen mit diversen Gebäuden und Hallen ist eine Vorprägung gegeben.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen wurde auf ein Mindestmaß begrenzt, da es sich um ein gewerbliches Vorhaben handelt.

Für die Oberflächen der Fassaden und Dächer dürfen nur reflektionsfreie Materialien verwendet werden.

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind nur unauffällige Farben in Grau-, Blau- oder Grüntönen zu verwenden.

3.4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 5.614 m² und wird vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Entsprechend den Darstellungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 wird für die Gesamtfläche folgende Gliederung der konkreten Nutzungsarten vorgesehen:

- Nettobauland 4.496 m²
- Verkehrsflächen 1.118 m²

4.0 WESENTLICHE IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE

4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz

- **Umweltbericht**

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen wurden speziell die forstrechtlichen Belange eingestellt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- **Artenschutz**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen.

Im Planänderungsgebiet konnten bei den Untersuchungen mindestens zwei Exemplare des **Laubfrosches** verortet werden.

Das Planänderungsgebiet wird als Jagdhabitat von **Fledermäusen** genutzt. Der Baumbestand weist einzelne Höhlungen auf. Es handelt sich hierbei jedoch um Spechtschläge, die noch keine Eignung als Fledermausquartiere haben.

Es wurden als Nahrungsgäste verschiedene **Vogelarten** erfasst. Die Waldflächen dienen zudem als Brutplätze für Vögel.

Vorkommen von **xylobionten Käferarten** konnten nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch eine CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Die CEF-Maßnahme beinhaltet die Anlage einer 40 m langen Hecke mit einzuordnenden Steinschüttungen im Geltungsbereich des sich südlich vom Vorhaben befindenden Bebauungsplangebietes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, auszuführen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der darin vorgesehenen Errichtung zusätzlicher Fertigungs- und Logistikhallen ist vorrangig ein Verlust von Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte zu erwarten. Die geplanten Bauungen bedingen zudem Versiegelungen von Böden, die eine zusätzliche Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Waldbiotope sind von durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im Rahmen des sich parallel zur FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Brünzow wurde eine Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018 vorgenommen. Da im Geltungsbereich der Planänderung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, in denen Ausgleichsmaßnahmen nach den Kriterien des Bilanzierungsmodells umgesetzt werden können, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ein Teil des Kompensationserfordernisses kann im Waldkompensationspool Nr. 59 auf der Insel Rügen in der Landschaftszone Ostseeküstenland umgesetzt werden. Hier kann mit den Aufforstungsmaßnahmen eine multifunktionale Kompensation in Höhe von 5.084 KFÄ erbracht werden. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 6.429 KFÄ kann in einem „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ abgelöst werden. Dieses Ökokonto (NPA-001) befindet sich in einem funktionalen Verbund mit dem Waldkonto und ist deshalb als Ersatz für den Verlust von Waldbiotopen prädestiniert.

4.2 Belange der Forst

Die HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH plant auf dem vorhandenen Betriebsgelände und auf den sich südlich anschließenden Flächen der Gemeinde Wusterhusen einen Hallenkomplex zu errichten.

Im Rahmen des Planeinstiegs wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich auf dem Betriebsgelände der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf Teilflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 in der Gemarkung Kräpelin, Flur 1, eine große Gehölzfläche befindet.

Um den Status der Gehölzfläche abzuklären, wurde am 05.04.2016 eine Anfrage an das zuständige Forstamt Jägerhof gestellt.

Mit Stellungnahme vom 13.04.2016 informierte das Forstamt Jägerhof, dass die Gehölzflächen auf den v. g. Flurstücken als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V gelten und eine Größe von ca. 0,4 ha aufweisen.

Auszug aus der Stellungnahme vom 13.04.2016 :

„Als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Bei der Waldfläche handelt es sich um einen über 100-jährigen Mischbestand aus vornehmlich Kiefern im Oberstand. Die Mischbaumarten im Ober- und Zwischenstand werden durch Berg-Ahorn, Rotbuche und Eichen gebildet.

Daraus ergeben sich folgende für Ihre Planungen zu berücksichtigende Anforderungen:

1.

*Gemäß § 10 LWaldG M-V müssen bei Planungen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können die **Funktionen des Waldes angemessen berücksichtigt werden**. Waldflächen dürfen nur in Anspruch genommen werden soweit die Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können. Dies ist in der B-Plan-Unterlage darzustellen.*

2.

*Gemäß **§ 20 LWaldG M-V** ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen **ein Abstand von 30 m zum Wald** einzuhalten.*

3.

Eine geplante Nutzungsartenänderung der bestehenden Waldflächen stellt einen Genehmigungstatbestand nach § 15 LWaldG M-V dar (Waldumwandlung).“

Aufgrund der Einstufung der Teilflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 als Waldflächen ergeben sich folgende Konfliktpunkte für die Umsetzung der Investitionen der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH:

- **Erweiterung von vorhandenen Produktionshallen und Bürogebäuden auf dem vorhandenen Betriebsgelände in der Gemeinde Brünzow**

a)

Die Produktionshallen sollen erweitert werden, um dringend benötigte Flächen für Sonderstahlbau, Metallbau, Farbgebung und Strahlanlage zu schaffen.

Die Bauanträge für die Erweiterung Farbgebung und Strahlanlage sind derzeit nicht genehmigungsfähig, da sich die Vorhaben im 30 m - Abstand zu den Waldflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 befinden.

b)

Auf der als Waldfläche ausgewiesenen Teilfläche des Flurstückes 127/4 sollen zwei Hallenneubauten entstehen, die zu einem technologisch in sich geschlossenen Hallenkomplex gehören, der auf den südlich des Betriebsgeländes angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen mit weiteren vier Hallenneubauten fortgeführt werden soll.

Eine Teilfläche des Flurstückes 127/5, Eigentum der NRW Agrar GmbH, gehört zu der Waldfläche. Daher ist das Flurstück 127/5 in die Planungen einzubeziehen.

Die Bauanträge für die Erweiterung Farbgebung und Strahlanlage und die Planung der zwei Hallenneubauten sind somit erst nach Abschluss eines Waldumwandlungsverfahrens genehmigungsfähig.

- **Neubau von Produktions- und Logistikhallen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhusen i.V.m. Bebauungsplan Nr. 4**

Der geplante Hallenkomplex soll unmittelbar angrenzend an die derzeitige Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen fortgeführt werden.

Aufgrund des § 20 LWaldG MV, der bei der Errichtung baulicher Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald vorschreibt, wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Die Waldumwandlung für die Teilflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 stellt daher eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planungen sowohl auf dem vorhandenen Betriebsgelände in der Gemeinde Brünzow als auch auf der Erweiterungsfläche im Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen dar.

In weiteren Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt Jägerhof, dem Landkreis Vorpommern - Greifswald sowie in Beantwortung einer Anfrage an das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt wurde festgestellt, dass zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V ein öffentliches Interesse erforderlich und zu begründen ist. Hierfür sind der Flächennutzungsplan anzupassen und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Brünzow hat mit Beschluss vom 19.06.2018 die Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 9 „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“ eingeleitet. Ziel der Bauleitpläne ist die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“ der Gemeinde Brünzow wird eine begründete Umwandlungserklärung entsprechend § 15 a LWaldG M-V beantragt. In dem Antrag werden das öffentliche Interesse und die Alternativlosigkeit der Planung begründet. (siehe Punkt 1.1 der Begründung)

Gemäß § 15 (5) LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen.

Hierzu hat das Forstamt Jägerhof mit Stellungnahme vom 20.11.2018 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9) Folgendes erklärt: „Nach **§ 15 Abs. 5 LWaldG** sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen. Diese leiten sich u.a. aus der ökologischen Wertigkeit, Art des Eingriffes, Landschaftsbild, Alter, Flächengröße, Erholungsleistungen, Bestockung und Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes ab.

Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgt anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche und der Kompensationsfläche.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des B-Planes ist durch die Forstbehörde eine **Umwandlungserklärung entsprechend § 15 a LWaldG** abzugeben bzw. zu versagen und über die Inanspruchnahme von Wald zu entscheiden. Waldflächen dürfen nur in Anspruch genommen werden soweit die Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.

UMWANDLUNGSERKLÄRUNG

Die Erklärung bezieht sich auf die mit Wald bestockten Bereiche der Flurstücke: 127/4 und 127/5 teilweise, in der Flur 1 der Gemarkung Kräpelin in Höhe von 0,4 ha. Die Umwandlungsfläche ist Bestandteil des o.g. Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Brünzow.

Das Forstamt Jägerhof hat die Unterlagen zum B-Plan bzgl. der Umwandlung von Waldflächen zugunsten von Gewerbe- und Verkehrsflächen entsprechend der in § 15a Abs. 1 LWaldG genannten Regelungen geprüft.

Zweck des Bebauungsplanes ist die langfristige und wettbewerbsfähige Sicherung des angrenzend bereits bestehenden Unternehmens HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Das Produktionsprofil des Unternehmens soll durch zusätzliche technologische Fertigungsstrecken erweitert und vervollkommen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände sind ausgeschöpft: Flächen für eine notwendige Errichtung zusätzlicher Produktions- und Logistikhallen stehen auf dem vorhandenen versiegelten Betriebsgelände nicht mehr zur Verfügung. Die Erweiterung soll zudem südlich anschließend im geplanten B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen erfolgen.

Die Gemeinde Brünzow ist den Zielen des ansässigen Unternehmens gefolgt und hat die B-Planung im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan vom 19.06.2018 eingeleitet. Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die Anpassung des FNP im Rahmen der 3. Änderung.

Bei der Waldfläche handelt es sich um Privatwald zwei verschiedener Eigentümer.

Bei der überplanten Waldfläche handelt es sich um eine forstwirtschaftlich nicht genutzte, kleinere Fläche, die nicht an größere Waldkomplexe anschließt.

Der über 100-jährige Mischbestand besteht vornehmlich aus Kiefern im Oberstand. Die Mischbaumarten im Ober- und Zwischenstand werden aus Berg-Ahorn, Rotbuche und Eichen gebildet. Der Schutzstatus zum gesetzlich geschützten Feldgehölz wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (Frau Schreiber) aberkannt.

Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgt anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche **und** der Kompensationsfläche.

Der **Waldäquivalenzwert** der umzuwandelnden Waldfläche liegt bei **2,60 Punkte/m²**.

Damit ergeben sich für die **Waldumwandlungsfläche 10.400 Waldpunkte**, die mit einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche auszugleichen sind.

Im vorliegenden Fall sind für die Bewertung der Waldumwandlungsfläche die Kriterien hinsichtlich hohem Wuchspotentials des Standortes, aufgrund des Nahbereichs zu Ortschaften sowie der Dimension der Gehölze herangezogen worden.

KOMPENSATION

Gemäß § 15 Abs. 11 LWaldG kann die Forstbehörde Maßnahmen, die zum Ausgleich nachteiliger Folgen einer Umwandlung geeignet sind, anerkennen, wenn sie den Maßnahmen vor deren Beginn zugestimmt hat.

Im Forstamt Torgelow wurde einer Erstaufforstungsmaßnahme als sogenannter Kompensationspool Sandförde in der Gemarkung Sandförde, Flur 1 auf dem Flurstück 201 zugestimmt. Es erfolgte eine Bewertung und Bepunktung analog zur Beurteilung der Waldumwandlungsfläche.

Mit Schreiben vom 07.11.2018 erfolgte eine verbindliche Reservierung der notwendigen Waldpunkte in Höhe von 10.400 für dieses Konto.

Damit geht die Forstbehörde davon aus, dass alle Forderungen hinsichtlich § 15 Abs. 5 LWaldG vor Umsetzung der Umwandlung erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde das Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Brünzow - „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH“ hergestellt.

Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wird die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG in Aussicht gestellt.

Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein von der Vorentwurfsfassung abweichendes Waldkonto favorisiert. Es handelt sich hierbei um den Waldkompensationspool Nr. 59 auf der Insel Rügen in den Gemeinden Unrow und Lüßvitz, der von der zuständigen Forstbehörde als Waldkonto anerkannt wurde. Inhaber des Flächenpools ist die Unrow-Lüßvitz GbR.

Der Waldkompensationspool Nr. 59 befindet sich im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft in der Schutzzone II (Pflege- Und Entwicklungszone) sowie im EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 1542-401). Der Waldkompensationspool verfügt über eine Gesamtgröße von 78.366 m² und befindet sich in einem engen funktionalen Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen, die dem Ökokonto von Wersebe „Ökopool Lüßvitz-Unrow“ (NPA VP-001) zugeordnet sind, in dem der naturschutzfachlich bewertete Eingriff durch das Vorhaben kompensiert werden soll.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 9 werden die durch den Vorhabenträger zu erfüllenden Vorgaben gemäß o.a. Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde verbindlich geregelt:

- Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG zu beantragen.

Das Abbuchungsprotokoll für den Ankauf der notwendigen 10.400 Waldpunkte aus dem Kompensationspool Sandförde ist vorzulegen.

Für die anteilige Umwandlung der Waldfläche des Flurstückes 127/5 ist die Vollmacht des Eigentümers des Flurstückes 127/5 beizubringen.

- Im Rahmen der Rodungsmaßnahmen sind die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Festsetzungen des Text (Teil B), III. resultierenden Auflagen einzuhalten.

Die angefragte Fläche überschreitet nicht den für eine standortbezogene UVP-Vorprüfung vorgegebenen Schwellenwert für Rodungen von Wald. Damit wird im Rahmen der forstbehördlichen Prüfung nur eine **Natura 2000 - Vorprüfung** durchgeführt. Für diese Prüfung werden u.a. alle Schutzgebietsbetroffenheiten abgeprüft, die Beeinflussung von Boden, Waldfunktionen, geschützten Pflanzen u. Tiere und deren Lebensräume in Auswirkung auf mögliche angrenzende Natura 2000-Gebiete. Die dazugehörigen entsprechenden Prüfergebnisse müssen Inhalt der B-Plan-Unterlage sein.

Die Inhalte der Prüfungen sind Gegenstand des Umweltberichtes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow. Die Waldumwandlungsfläche befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Die Waldfläche wird im Kataster des Landes M-V als Feldgehölz gelistet. Da die Kriterien für ein Feldgehölz jedoch nicht mehr zutreffend sind, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde der gesetzliche Biotopschutz auszusetzen. Bei der Waldfläche handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.

4.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

In der vorliegenden Planänderung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Planänderungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Wusterhusen auf dem Betriebsgelände der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH. Es wird im Westen, Norden und Osten durch gewerbliche Einrichtungen eingebettet.

Im Süden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, die derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Im Gewerbegebiet sind die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bürogebäude gewerblicher Firmen, ein Hundeübungsplatz, eine Rettungswache des DRK sowie ein Landwirtschaftsbetrieb angesiedelt.

Es handelt sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet. Daher sind immissionsbedingte Vorbelastungen u.a. durch Lärm, verursacht durch Verkehr und betriebsbedingte Geräusche, vorhanden.

Im Norden wird das Gewerbegebiet durch die Kreisstraße 22 (Greifswalder Straße) begrenzt.

Der Abstand vom Plangebiet zu der nördlich der Kreisstraße 22 am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung der Ortslage Wusterhusen beträgt mind. 350 m.

Der betriebsbedingte Verkehr wird über die Kreisstraße 22 und das vorhandene Betriebsgelände in das Plangebiet geleitet.

Nach Umsetzung des Gesamtvorhabens wird die Ausfahrt auch über den Gustebiner Damm erfolgen, so dass für die bewohnten Bereiche des Ortsteils Wusterhusen auch künftig keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

Das Gewerbegebiet wird auf der dem Ortsteil Wusterhusen abgewandten Seite in einem ausreichenden Abstand zur vorhandenen Ortsbebauung verdichtet, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auch nach Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Gewerbegebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 65 dB(A)

Die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH führt die metallverarbeitenden Produktionsschritte ausschließlich innerhalb der Hallen durch. Bei der Errichtung der geplanten Produktions- und Logistikhallen sind durch den Vorhabenträger die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Immissionsschutz, u.a. durch entsprechenden Wand- und Dachaufbau sowie Lüftungs- und Absaugeinrichtungen, zu beachten.

Die Produktion findet derzeit montags bis freitags im 2- Schichtbetrieb von 5.30 Uhr bis 22.30 Uhr statt. Die mittelfristige Betriebsplanung sieht die Beibehaltung des 2- Schichtbetriebes vor.

Bei einer Betriebszeitenerweiterung in den Nachtbereich hinein hat der Vorhabenträger den Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden und ggfs. in Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendige Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Dies wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 9 als Verpflichtung für den Vorhabenträger verankert.

Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht vorhanden bzw. geplant.

Die in den geltenden Verordnungen festgelegten Schwellenwerte für zulässige Emissionen werden unterschritten.

Grundsätzlich zeichnet der Betriebsinhaber/Vorhabenträger dafür verantwortlich, die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten und ggfs. gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz notwendige Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes für die Schutzgüter Klima und Luft vorgenommen. Vorbelastungen durch unzulässige Überschreitungen der Richtwerte, für Lärmimmissionen, Luftschadstoffe, Erschütterungen u. ä. sind nicht vorhanden, so dass keine gesonderte Begutachtung erforderlich ist.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Immissionsschutz- und Abfallrecht, hat gemäß Stellungnahme vom 22.11.2018 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Es wurde empfohlen, auf ein gemäß § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässiges betriebsbezogenes Wohnen zu verzichten, um mögliche Immissionskonflikte mit den im Umfeld bestehenden Windkraftanlagen zu vermeiden.

Die vorgebrachte Empfehlung zum betriebsbezogenen Wohnen wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelung für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll jedoch beibehalten werden.

Die Wohnungen sind dem Gewerbegebiet direkt zugeordnet, in Grundfläche und Baumasse unterordnet und werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Aufgrund der Größe und des Betriebs- und Produktionsprofils ist es objektiv sinnvoll, die Organisation der Betriebsabläufe durch betriebsbezogenes Wohnen zu unterstützen.

Damit wird u.a. die Erreichbarkeit außerhalb der offiziellen Betriebszeiten gewährleistet. Die Praxis zeigt auch, dass betriebsbezogenes Wohnen dazu beiträgt, die Betriebseinrichtungen gegenüber Fremdeinwirkungen zu sichern.

Grundsätzlich können betriebsbezogenes Wohnen mehr Belästigungen zugemutet werden. Aufgrund des Abstandes zwischen den Windenergieanlagen und dem Gewerbegebiet sowie aufgrund des Produktionsprofils und den Produktionszeiten werden die Immissionen als verträglich und vereinbar mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen eingeschätzt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde, hat in der Gesamtstellungnahme vom 16.08.2018 zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass zum Vorhaben keine Bedenken bestehen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

4.4 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 16.08.2018 folgende Hinweise gegeben:

Baudenkmale

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

4.5 Verkehrs- und Mediierschließung

• Verkehrserschließung

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich der Kreisstraße 22.

Die Zu- und Abfahrt für das Planänderungsgebiet ist von Norden über die Kreisstraße 22 und über die innerbetrieblichen Straßen der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH gesichert.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Alle Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen, da die Erschließung nur für die Gewerbeansiedlung und nicht für den öffentlichen Verkehr vorgesehen ist.

Die geplante Erschließungsstraße wird an die bestehenden Verkehrswege des Betriebsgeländes angebunden.

Um im Brandfall die Anleiterung für die Feuerwehr umfassend zu gewährleisten, wird zusätzlich auf der Westseite der geplanten Hallen ein privater Feuerwehrezufahrtsweg ausgewiesen.

• Mediierschließung

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

• Zweckverband Wasser - Abwasser Boddenküste

(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Im angegebenen Bereich befinden sich keine Trink- und Schmutzwasseranlagen des ZWAB. Wir möchten in diesem Zusammenhang weiter darauf hinweisen, dass für den Anlagenbestand auf den Flurstücken 59/7 (vorher 59/4) und 76/15 (vorher 76/8) der Flur 1 der Gemarkung Wusterhusen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des ZWAB eingetragen ist. Einer Überbauung unserer Anlagen können wir aus technischer Sicht nicht zustimmen. Für die gegebenenfalls erforderlichen Umverlegungsarbeiten übernimmt der Vorhabenträger die entsprechenden Kosten.

Die trinkwasserseitige Versorgung und abwasserseitige Entsorgung des B-Plan Gebietes ist grundsätzlich möglich.

Seitens des ZWAB gibt es zum Bebauungsplan Nr. 9 keine weiteren Einwände.“

Im Bereich der vorgesehenen Überbauung des südlich angrenzenden Flurstückes 59/7 durch Hallen (Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen) wird eine Umverlegung der Trinkwasserleitungen erforderlich. Der Vorhabenträger hat die Umverlegung der Trinkwasserleitungen rechtzeitig mit dem Zweckverband Wasser - Abwasser Boddenküste abzustimmen.

- **Elektroenergieversorgung**

- **E.DIS Netz GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 19.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Im angegebenen Planraum befindet sich kein Anlagenbestand unseres Unternehmens. Unsererseits gibt es daher keine Einwände gegen Ihre Planungen. Wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.“

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss ausgereicht werden.“

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes geht mit einem erhöhten Energieverbrauch einher. Daher wird in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen ein Vorhaltestandort für eine ggfs. notwendige Trafostation eingeordnet.

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 26.10.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder sind in nächster Zeit geplant.“

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Aufgrund der zulässigen Überbauung des Planänderungsgebietes ist davon auszugehen, dass das anfallende Regenwasser nicht vollständig versickert werden kann.

Daher wird in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ausgewiesen.

Die technische Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist mit den betroffenen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

- **Löschwasserbereitstellung**

Die HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH verfügt auf dem Betriebsgelände über einen Löschwasserbrunnen mit einer Förderleistung von 96 m³/h und einen Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von rd. 200 m³. Diese Einrichtungen können auch für die Löschwasserbereitstellung auf den Betriebserweiterungsflächen genutzt werden.

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Brünzow gibt es gemäß Stellungnahme vom 26.10.2018 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) keine Einwände, Hinweise und Bedenken zur Planänderung.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 12.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„... In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.“

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat das Gelände der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH komplett erschlossen und das Erdgas wird zur Beheizung der Hallen genutzt.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 24.10.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zu beachten sind folgende Sicherheitshinweise:

- 1. Die Sicherheitsabstände zu unseren Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitung darf nicht verändert werden.*
- 2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu unseren Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.*
- 3. Werden bei Erdarbeiten Gasversorgungsleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unsere Betriebsstelle zu benachrichtigen.*

Eine örtliche Einweisung ist nicht erforderlich. Die Sicherheitsabstände zu unseren Gasanlagen sind unbedingt einzuhalten.

Eventuell aus dieser Stellungnahme resultierende Umverlegungen sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Wenn erforderlich, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.“

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandplan verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes eine Gasniederdruckleitung.

Diese liegt teilweise innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 9 ausgewiesenen Baugrenzen.

Daher hat sich der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH hinsichtlich einer ggfs. notwendigen Umverlegung der Gasniederdruckleitung in Verbindung zu setzen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
i. A. ontras Gastransport GmbH/VNG Gasspeicher GmbH

(Auszug aus der Stellungnahme vom 08.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!“

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.“

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Daher wird die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG einbeziehen.

• **GASCADE Gastransport GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 25.10.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

*„Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.*

Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.“

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 9 wird fixiert, dass der Vorhabenträger alle im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung entstehenden Planungs- und Baukosten zu tragen hat.

Der Vorhabenträger hat mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung rechtzeitig die Erschließungsplanung abzustimmen und die erforderlichen Erschließungsverträge abzuschließen.

5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 13.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen die Entwürfe.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 30.10.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird und seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz keine Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 28.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„... Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 9 verankert.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweis

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.(Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 16.08.2018 zur Planungsanzeige und vom 19.11.2018/21.11.2018/19.07.2019 zu Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

- Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen:

Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie M-V) und der Bundes-Immissionsschutzverordnungen einzuhalten.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

• Wasser- und Bodenverband „Ryck - Ziese“

(Auszug aus der Stellungnahme vom 12.12.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Im Plangebiet werden keine Gewässer II. Ordnung berührt, so dass aus der Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Bedenken zu den Vorentwürfen bestehen.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Brünzow in die Abschließende Planfassung eingearbeitet.

Brünzow im August 2019

Der Bürgermeister