

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Brünzow

„Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“



ENTWURFSFASSUNG VON 08-2019

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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

	Seite	
1.0	EINLEITUNG	4 - 18
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 7
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7 - 10
1.3	Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	11 - 15
1.4	Rechtsgrundlagen	15 - 16
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	16 - 18
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	18 - 37
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	18 - 26
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	18 - 21
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21 - 22
2.1.2.1	Grundflächenzahl	21 - 22
2.1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	22
2.1.3	Bauweise	23
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
2.1.5	Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	24
2.1.6	Nebenanlagen	24
2.1.7	Verkehrsflächen	25
2.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26 - 28
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	26 - 27
2.2.1.1	Fassaden und Dächer	26
2.2.1.2	Werbeanlagen	27
2.2.2	Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	27
2.2.3	Ordnungswidrigkeiten	28

	Seite
2.3 Hinweise	28 - 37
2.3.1 Forstliche Belange	28 - 33
2.3.2 Denkmalschutz	34
2.3.3 Immissionsschutz	35 - 37
3.0 FLÄCHENBILANZ	37
4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	37 - 43
4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37 - 41
4.1.1 Kompensationserfordernis Gewerbegebiet	38 - 39
4.1.2 Kompensationserfordernis Verkehrsflächen	39
4.1.3 Kompensationsmaßnahmen	39 - 41
4.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 (3) BNatSchG	41 - 43
5.0 VERKEHR UND MEDIEN	44 - 49
5.1 Verkehr	44 - 45
5.2 Medien	45 - 49
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	50 - 55

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 das Verfahren zur Aufstellung 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 beinhaltet, 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow sind die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 sowie die östlich angrenzende Teilfläche aus Flurstück 127/2 als Waldflächen ausgewiesen, so dass im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow aufgestellt wird.

Einen Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow hat die Gemeindevertretung Brünzow am 19.06.2018 gefasst.

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

Gemäß § 1a (2) BauGB sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung 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 Plangebietes 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 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- **Lage im Raum**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Wusterhusen. Er 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:

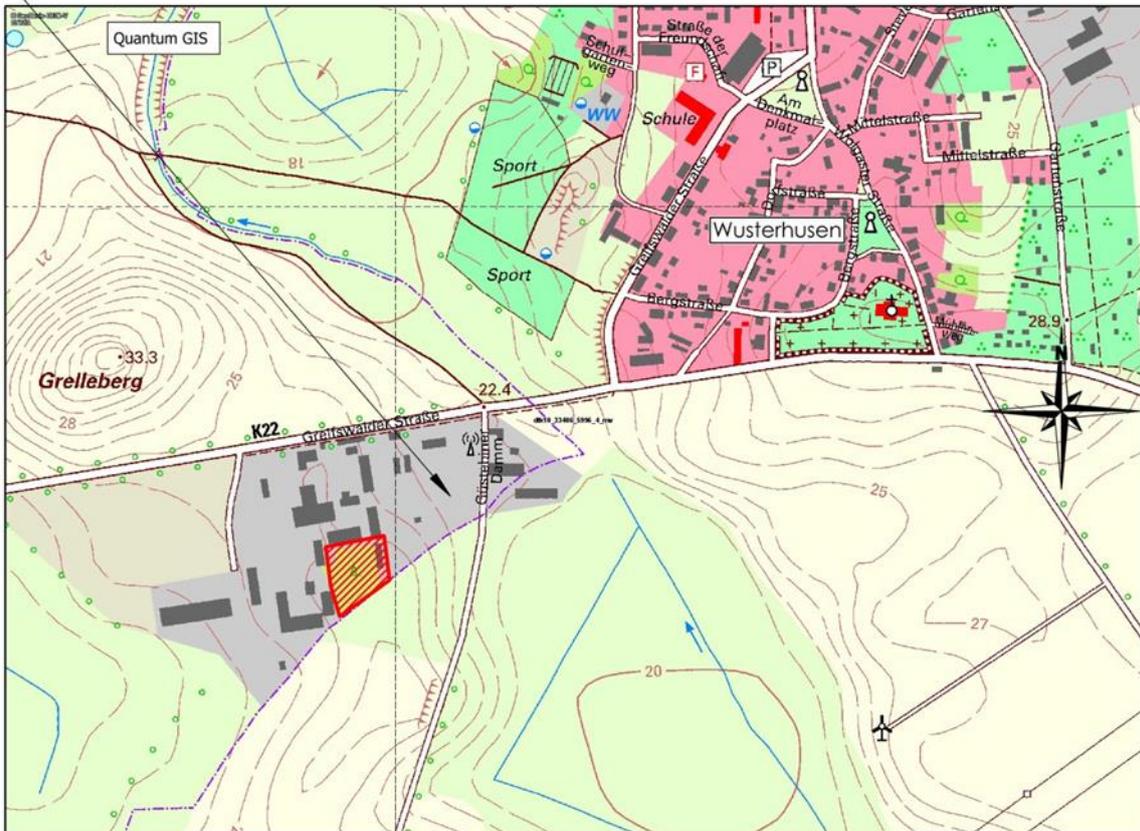
Gemeinde Brünzow

Gemarkung Kräpelin

Flur 1

Flurstücke 127/2 teilweise, 127/4 teilweise und 127/5

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Brünzow für die
"Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes
der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH"**



- **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 des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt vor.

- **Fläche des Geltungsbereiches**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 umfasst eine Fläche von rd. 5.614 m².

- **Bestandssituation**

Den Hauptanteil des Plangebietes 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.

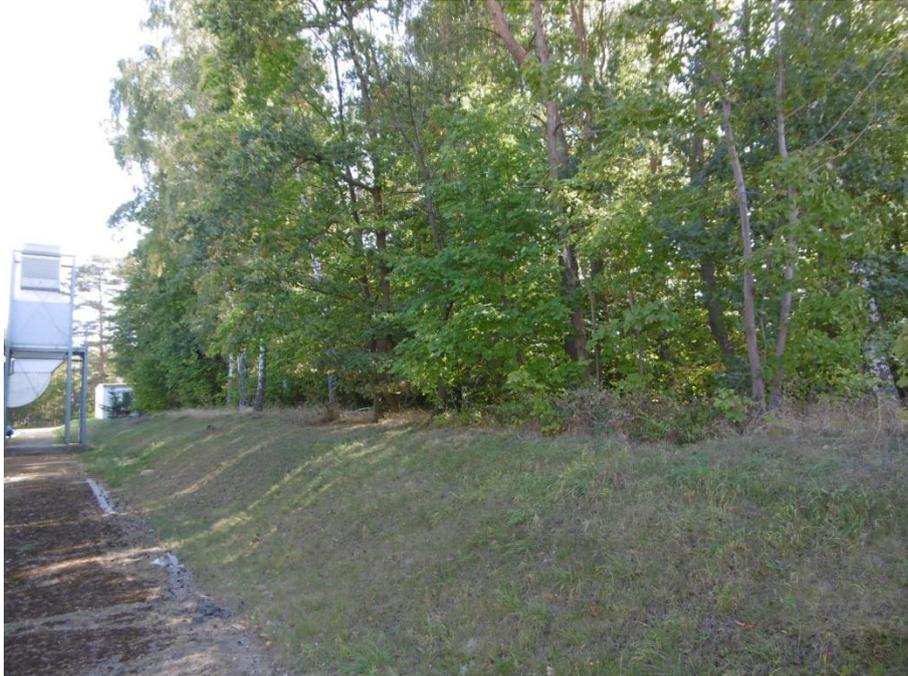


Foto 1: Den Hauptanteil des Plangebietes nehmen Waldflächen aus Mischwaldbeständen ein. Es schließen sich in nördlicher Richtung Zierrasen und teilversiegelte/versiegelte Wirtschaftsflächen an.

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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete sowie keine Natura 2000-Gebiete.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow i. d. F. der 2. Änderung ist das Plangebiet noch als Fläche für Wald gemäß § 5 (2) 9 b) BauGB ausgewiesen.

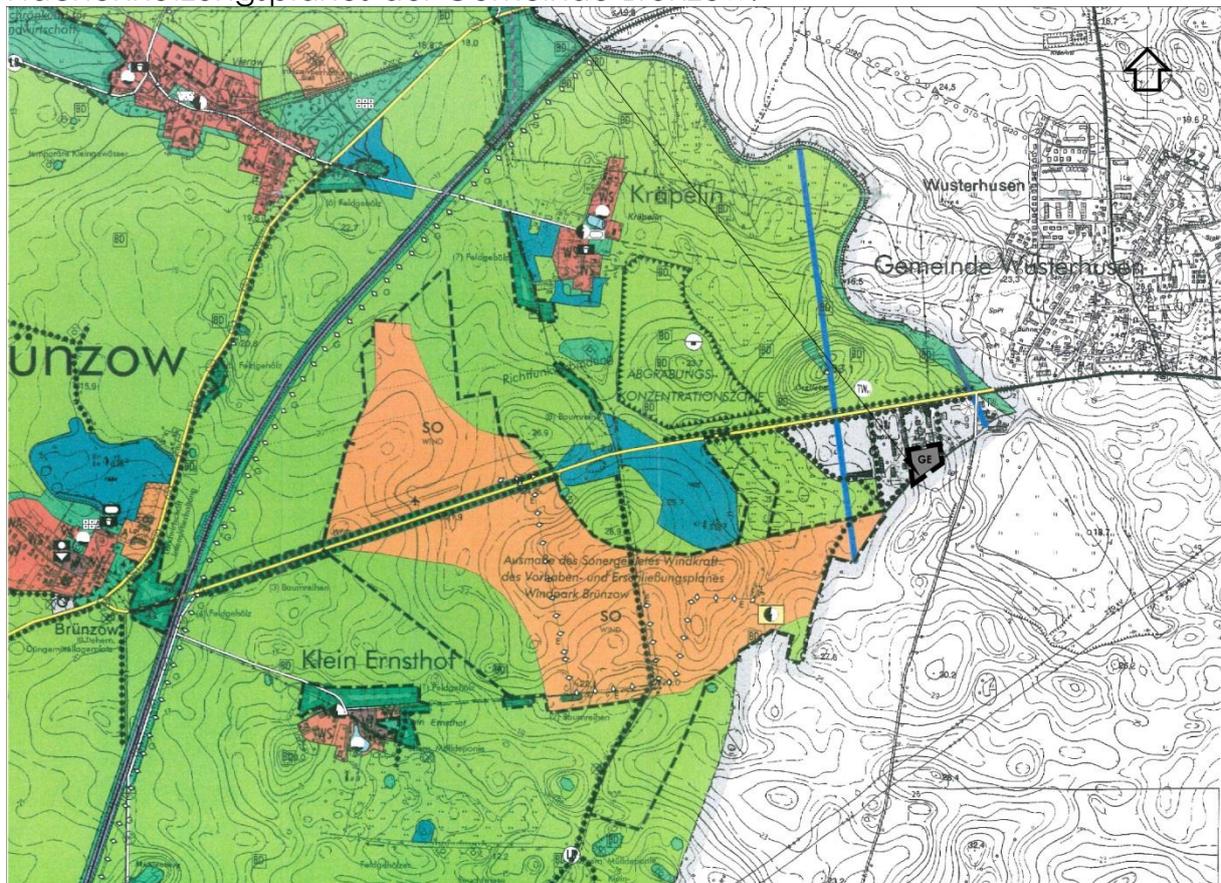
Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Brünzow wird daher im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 9 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen.

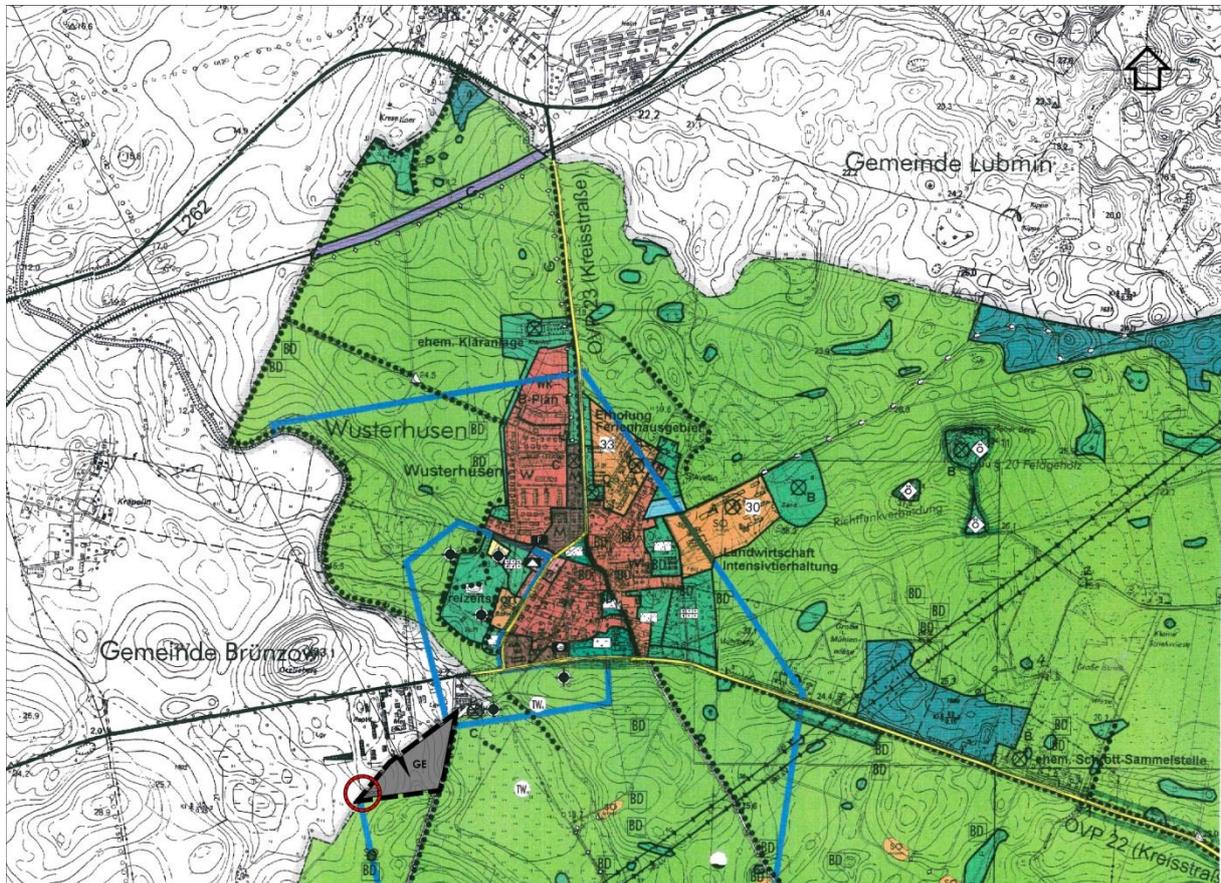
Hierzu hat die Gemeindevertretung Brünzow am 19.06.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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.



Übergeordnete Planungen

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 des Bebauungsplanes Nr. 9:

- 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 Planung 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 Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet 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 Plangebietes befindet sich erhaltenswerter Einzelbaumbestand, der sowohl dem gesetzlichen als auch dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt. Die Belange des Gehölzschutzes werden in die Planungen eingestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Planung 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 wird 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 Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat sich für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet, entschieden. Zudem ist teilweise eine multifunktionale Kompensation im Waldkompensationspool Nr. 59 möglich, in dem der Vorhabenträger die für die Waldumwandlung erforderlichen Waldpunkte ablösen wird. Die in dem Waldkonto vorgesehenen Maßnahmen der Aufforstung entsprechen naturschutzfachlichen Aspekten und können damit in den multifunktionalen Ausgleich eingestellt werden.

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

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 9:

- **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)

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Entsprechend § 2 (4) des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgeschrieben.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Brünzow hat am **19.06.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 9 „Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH“ gefasst und durch Aushang vom 27.06.2018 - 31.07.2018 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 Planung 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 (Teil A), Text (Teil B) 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 2.3.1 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 werden 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 Planung 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 mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ab, der die Übernahme der aus dem Bebauungsverfahren resultierenden Folgekosten durch den Vorhabenträger, u.a. für die Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 9 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 (3) BauGB.

- Tritt die im Parallelverfahren aufgestellte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 (2) BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend dem Planungsziel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gebietstyp Gewerbegebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

(1)

Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) 1. bis 4. BauNVO nur:

- 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.

(3)

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.

(4)

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.

Zulässige Nutzungen gemäß Absatz (2)

Von den gemäß § 8 (2) 1. bis 4. BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen für § 8 (2) 1. und § 8 (2) 3. BauNVO Einschränkungen i. V. m. § 1 (5) BauNVO vorgenommen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zur Entwicklung eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt, da nur bestimmte Nutzungen ausgeschlossen bzw. beschränkt werden.

Gemäß § 8 (2) 1. BauNVO sind in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ zulässig.

Entsprechend der konkreten Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 zur Errichtung von Produktions- und Logistikhallen werden für die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) 1. BauNVO nur „produzierende Gewerbebetriebe“ zugelassen.

Tankstellen gemäß § 8 (2) 3. BauNVO sind nur zulässig, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß Absatz (3):

Von dem Katalog der Nutzungen, die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen nur Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO zugelassen werden.

Dabei handelt es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Bei der Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass in einem Gewerbegebiet ein viel höherer Störgrad z. B. in Bezug auf Lärm und Staub besteht. Ein Abwehranspruch gegen zulässige gewerbliche Betriebe kann somit nicht geltend gemacht werden.

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

In der Regel wird die Genehmigung der gemäß § 8 (3) 1. BauNVO zugelassenen betriebsbezogenen Wohnungen an die Eintragung einer Baulast geknüpft.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung tatsächlich in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe steht.

Personalwohnungen, Mitarbeiterunterkünfte u. ä. sind somit nicht zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden im Plangebiet ausgeschlossen. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes handelt (derzeit rd. 50 Mitarbeiter, perspektivisch über 100 Mitarbeiter) und sich das Betriebsgelände in einiger Entfernung zu Einkaufsstätten und Gastronomie befindet, sollen eine kleinteilige Einzelhandelseinrichtung und ein Imbiss zugelassen werden, sofern diese der Pausenversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen.

Nicht zulässige Nutzungen gemäß Absatz (4)

Ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, die gemäß § 8 (2) 1. BauNO unter den als „Gewerbebetriebe aller Art“ bezeichneten Nutzungen allgemein zulässig wären.

Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 1 (9) BauNVO wird dies mit besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Flächen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen im Gemeindegebiet in deren innerörtlichen Bereichen zur Verfügung.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete.

Nutzungskonflikte mit der gewerblichen Nutzung werden so ausgeschlossen.

Biogasanlagen und Ölmühlen werden ausgeschlossen, um den Entstehen von Nutzungskonflikten mit der schutzbedürftigen Bebauung der Ortslage Wusterhusen entgegenzuwirken. Die Nachteile von Biogasanlagen und Ölmühlen sind u. a., dass bei der Vergärung von proteinhaltigen Stoffen Geruchsbelästigungen durch Schwefelverbindungen entstehen. Zudem wird durch Biogasanlagen und Ölmühlen der Treibhauseffekt und Anbau von Monokulturen begünstigt.

Windenergieanlagen werden ausgeschlossen, da sich das Plangebiet nicht in einem Eignungsgebiet für Windenergieanlagen befindet. Das Eignungsgebiet beginnt erst südlich des B-Plangebietes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen.

Freistehende Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen, da diese der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung eines Gewerbebetriebes des Hallen- und Anlagenbaus widersprechen. Techniken für erneuerbare Energien auf Dachflächen, die der Eigenversorgung dienen, sind damit zulässig. (siehe auch Begründung Punkt 2.2.1.1)

Damit stellt die Gemeinde Brünzow gemäß Abwägungsgebot in § 1 (7) BauGB das öffentliche Interesse an vorsorgendem Umweltschutz und die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen in den Vordergrund.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* wurde in der Nutzungsschablone mit 0,8 als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Eine weitere Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen.

Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter I. 2 (1) aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist nicht zulässig.

2.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als *Gebäudehöhe (GH) 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 Plangebiet 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.

Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe sollen zugelassen werden, da diese für die Funktionstüchtigkeit gewerblicher Anlagen von unabdingbarer Notwendigkeit sind.

Hierzu wird im Text (Teil B) unter I. 2 (2) festgesetzt:

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Gebäudehöhe von 41 m über NHN als Höchstmaß darf ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den betrieblichen Anforderungen erforderlich sind, bis zu einer Höhe von maximal 50 m über NHN überschritten werden.

Hierzu zählen u. a. Schornsteine sowie Kran-, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.

Angaben zur Zahl der Vollgeschosse werden für das Plangebiet nicht für maßgeblich und relevant erachtet, da es sich bei der künftigen Bebauung um Hallen handelt und mit der Höhenfestsetzung ein ausreichender Regelungsumfang getroffen wurde.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Im Rahmen der Betriebserweiterung plant die HAB Service - und Verwaltungsgesellschaft mbH einen Gebäudekomplex, bestehend aus 6 zusätzlichen Produktions- und Logistikhallen, zu errichten.

Davon sollen 2 Hallen im Bebauungsplangebiet Nr. 9 auf den Flurstücken 127/2 und 127/4 und 4 Hallen im Bebauungsplangebiet Nr. 4 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, wird in der Nutzungsschablone die *abweichende Bauweise (a)* gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt und auf das Vorhaben bezogen wie folgt konkret im Text (Teil B), I. 3 definiert:

Die Gebäude dürfen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Die baulichen Anlagen dürfen an die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 127/2 und 127/4 (Flur 1, Gemarkung Kräpelin in der Gemeinde Brünzow), als Grenzbebauung zum Flurstück 59/7 (Flur 1, Gemarkung Wusterhusen in der Gemeinde Wusterhusen) errichtet werden.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen wurden auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers für die örtliche Einordnung des Hallenkomplexes festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO werden „auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Da der geplante Hallenkomplex gemäß Definition der abweichenden Bauweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Brünzow hinaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen fortgeführt werden soll, wird die Baugrenze an der südlichen Plangebietsgrenze nicht geschlossen.

2.1.5 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sollen gemäß § 12 (1) BauNVO zugelassen werden. Die Anzahl der Stellplätze und Garagen soll jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sein, um z. B. die Anlage von Gemeinschaftsgaragen zu verhindern, die den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen.

Zur Durchsetzung dieser Forderung wird im Text (Teil B) I. 4. festgesetzt:

Stellplätze und Garagen sollen gemäß § 12 (6) BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sein.

Bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sind auch die Vorschriften der LBauO M-V zu beachten.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet und im Plangebiet zulässig sein.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Gewerbegebietes widerspricht.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Entsprechende Regelungen werden im Text (Teil B) I. 5. getroffen:

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

2.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden folgende private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen:

- Erschließungsstraße Gewerbegebiet (EGE)

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

Die Verkehrsflächen wurden in der Ausdehnung so dargestellt, dass für die Betriebsfahrzeuge die vorgeschriebenen Begegnungsfälle und Wenderadien zur Verfügung stehen.

- Feuerwehrezufahrtsweg (FWZ)

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

Die Erschließungswege schließen nahtlos an die im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen geplanten Verkehrsflächen an.

Weitere Aussagen zur verkehrlichen Erschließung werden in Punkt 5.1 der Begründung getroffen.

2.1.8 Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

Begründung:

Bei den im Plangebiet unter Erhaltungsgebot stehenden Bäumen handelt es sich sowohl um gesetzlich als auch um gemeindlich geschützte Bäume. Sie befinden sich an der östlichen Grenze des Plangebietes und können im Rahmen der Planungen eine wichtige Zäsur in Angrenzung zu den bestehenden und geplanten Nutzungen herstellen.

Um einen dauerhaften Erhalt der Bäume zu garantieren, sind jegliche Schädigungen des Baumbestandes auszuschließen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) 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.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden und Dächer

(1)

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. Davon ausgenommen sind Glasflächen.

(2)

Bei Bauwerken mit Wänden über 10 m Gesamtlänge sind bei Büro- und Sozialgebäuden vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von maximal 8 m, bei Betriebsgebäuden im Abstand von maximal 12 m vorzusehen.

Die im Text (Teil B) unter II. 1.1 getroffenen Regelungen zielen darauf ab, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern und durch gestalterische Elemente eine Gliederung der Gebäude zu erreichen, die die Massivität der Bebauung optisch lindert.

Als Farben in Grau-, Blau- oder Grüntönen werden nach RAL 5024 (Pastellblau), 6034 (Pastelltürkis), 7000-7005, 7030-7038, 7040-7042 und 7044-7047 (Grautöne) vorgeschlagen.

2.2.1.2 Werbeanlagen

(1)

Zulässig sind nur Werbeanlagen auf der Außenwand der Gebäude bis Traufunterkante.

Die Traufunterkante bezeichnet die Schnittkante der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut.

(2)

Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.

Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

(3)

Warenautomaten sind unzulässig.

Die Festsetzungen gemäß Text (Teil B) unter II. 1.2 werden entsprechend der gewerblichen Nutzung als notwendig und angemessen angesehen. Beschränkungen wurden vorgenommen, um Überfrachtungen des Plangebietes zu vermeiden und eine Landschaftsbildbeeinträchtigung auszuschließen.

2.2.2 Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 86 (1) 6. LBauO M-V)

Die Gebäude dürfen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Die baulichen Anlagen dürfen über die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 127/2 und 127/4 (Flur 1, Gemarkung Kräpelin in der Gemeinde Brünzow) in das Flurstück 59/7 (Flur 1, Gemarkung Wusterhusen in der Gemeinde Wusterhusen) durch einen zusammenhängenden Baukörper überbaut werden.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Im Text (Teil B) ist unter I. 3 die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO definiert. Da mit dieser Regelung Abweichungen von den in § 6 der LBauO M- V festgelegten Abstandsflächen/Abstände zugelassen werden sollen, wird die zusätzliche Regelung auf Grundlage des § 86 (1) 6. LBauO M-V erforderlich.

2.2.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 (Punkte 2.2.1 und 2.2.2 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Festsetzung im Text (Teil B) unter II. 3. stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Hinweise

2.3.1 Forstliche Belange

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 Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen**

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 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Waldflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 befinden sich nicht im Gemeindegebiet Wusterhusen, sondern im Gemeindegebiet Brünzow. Daher können die Waldflächen nicht in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen "Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH" einbezogen werden.

Es muss somit für die Waldflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 ein gesonderter Bebauungsplan der Gemeinde Brünzow erstellt werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow sind die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 127/4 und 127/5 sowie eine östlich angrenzende Teilfläche aus Flurstück 127/2 ebenfalls als Waldflächen ausgewiesen, so dass im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brünzow aufgestellt wird.

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) 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 vervollkommnet 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 Bebauungsplangentwurfes 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.

Da sich das Waldkonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet und die Anlage des Waldes naturschutzfachlichen Kriterien entspricht, können in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen Teilflächen der multifunktionalen Kompensation des Eingriffs dienen.

Im Städtebaulichen Vertrag 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 aktuellen Waldkompensationspool Nr. 59 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 zum Bebauungsplan Nr. 9 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.

2.3.2 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 16.08.2018 (Planungsanzeige) im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „1. Denkmalschutz“ folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmale

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmale

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jeder Zeit 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

2.3.3 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 Planung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Plangebiet 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.

3.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **5.614 m²**

davon

- **Nettobauland** **4.496 m²**
- **Verkehrsflächen** **1.118 m²**

4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit der baulichen Erweiterung des Betriebsgeländes und der Errichtung von zwei Fertigungs- und Logistikhallen ist ein Verlust einer Gehölzfläche, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert wurde, sowie von Biotopen des Siedlungsbereiches und der Verkehrsflächen zu erwarten. Die geplanten Bebauungen bedingen zudem Versiegelungen von Böden, die eine zusätzliche Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Biotope sind von mittlerer bzw. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (HzE) in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

4.1.1 Kompensationserfordernis Gewerbegebiet

Mit der Errichtung von zwei Produktions- und Logistikhallen innerhalb der Gewerbeflächen sind Biotopbeseitigungen sowie Biotopveränderungen verbunden, die in die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes (EFÄ/m²) eingestellt wurden. Betroffen ist vorrangig ein Gehölzbestand aus Kiefern, Buchen, Eichen, Birken, Ebereschen und verschiedenen Ahorn-Baumarten. Die Gehölzfläche ist als Wald zu definieren und wurde aufgrund der Dominanz des Kiefernbestandes gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V als Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte kartiert. Der Gehölzbestand ist damit von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Weitere Betroffenheiten ergeben sich für Zierrasenbestände sowie für versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen, die dem Betriebsgelände zugeordnet werden können. Diese Biotope sind von keiner oder von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die geplanten Hallen werden teilweise auf dem vorhandenen Hallenbestand errichtet, der zuvor entfernt wird. Hier liegen bereits anthropogene Belastungen der Böden vor, so dass sich durch den Neubau keine weiteren Eingriffe ergeben. Die sich an der östlichen Plangebietsgrenze befindenden Siedlungsbiotope und Gehölzbestände werden nicht überbaut und bleiben im Bestand erhalten, so dass auch diese Biotopflächen nicht in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden.

In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie einen Lagefaktor von 0,75 ein. Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes ergibt innerhalb des Gewerbegebietes ein Kompensationserfordernis von 7.880 EFÄ/m².

Bei der Ermittlung des Eingriffs sind weiterhin die Versiegelungen der Böden infolge der Errichtung der baulichen Anlagen/ Hallen zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung der Flächenversiegelungen ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,8 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % ist nicht zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,8 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5. In die Berechnung des Eingriffs wurden die Neuversiegelungen der Böden eingestellt. Bereits vorhandene Versiegelungen konnten gegengerechnet werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für die Vollversiegelungen von Böden beträgt im Bereich des geplanten Gewerbegebietes 1.679 EFÄ/m².

Insgesamt ergibt sich im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ein Kompensationsbedarf in Höhe von **9.559 EFÄ/m²**.

Mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen auf sich möglicherweise im Umfeld des Vorhabens befindende gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotope müssen nicht berücksichtigt werden, da ein Vorkommen dieser ausgeschlossen werden kann.

4.1.2 Kompensationserfordernis Verkehrsflächen

Mit der Anlage der Erschließungsstraße sowie des Feuerwehrezufahrtsweges im Gewerbegebiet ergeben sich Verluste von Waldflächen sowie Biotopen des Siedlungsbereiches und der Verkehrsflächen. Mit Ausnahme des Waldbestandes sind diese Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung. Der als Kiefern-mischwald kartierte Waldbestand weist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf (Wertstufe 2). In die Bilanzierung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 eingestellt.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt für die Verkehrsflächen einen Kompensationsbedarf in Höhe von 1.564 EFÄ/m².

In die Bilanzierung des Eingriffs sind die mit der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Flächenversiegelungen von Böden zusätzlich einzustellen. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Mit der Versiegelung der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet sowie des Feuerwehrezufahrtsweges ergibt sich ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von 391 EFÄ/m².

Insgesamt ergibt sich im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ein Kompensationsbedarf in Höhe von **1.955 EFÄ/m²**.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente der Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der Versiegelungen der Böden erbringt einen Gesamt-Kompensationsbedarf in Höhe von **11.514 EFÄ/m²**.

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umgesetzt.

4.1.3 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Grundstücksfläche handelt, die dem Betriebsgelände der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH zugehört und vollständig mit Hallen und Verkehrsflächen überbaut wird, ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) nicht möglich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird dem Vorhabenträger die Möglichkeit des multifunktionalen Ausgleichs des Kompensationserfordernisses in einem Waldkompensationspool eingeräumt, dass der Vorhabenträger zur Ablösung von Waldpunkten gewählt hat. Voraussetzung für die Anerkennung des multifunktionalen Ausgleichs ist, dass die im Waldkompensationspool vorgesehenen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht anerkannt werden können und sich das Waldkonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das sich aus der Waldumwandlung ergebende Kompensationserfordernis von 10.400 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 59 der Lüßvitz-Unrow GbR auf der Insel Rügen abzulösen. Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V befindet sich das Waldkonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland, so dass diese Voraussetzung für die Nutzung des Flächenpools zur Kompensation des naturschutzrechtlich zu bewertenden Ausgleichs erfüllt werden kann.

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 „Ökopol Lüßvitz-Unrow“ (NPA VP-001) zugeordnet sind.

Die Maßnahmen im Waldkompensationspool wurden bereits umgesetzt sowie die Waldpunkte berechnet und von der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Rügen) anerkannt. Auf der Kompensationsfläche wurde im Anschluss an vorhandene Waldbestände und damit zur Ergänzung des Waldanteils in diesem Naturraum eine Aufforstung mit standortheimischen Baum- und Straucharten vorgenommen, die den potentiell natürlichen Vegetationen sowie avifaunistischen Anforderungen entspricht. An den Wald anschließend wurden strukturreiche Waldränder angelegt. Damit entsprechen die Maßnahmen den naturschutzfachlichen Aspekten des Maßnahmenkatalogs der HzE 2018 unter Pkt. **1.11 Anlage von Wald durch Pflanzung**. Die Maßnahmen sind damit geeignet, der multifunktionalen Kompensation sowohl der Eingriffe in Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz als auch der naturschutzfachlich zu bewertenden Eingriffe durch den Verlust eines Waldbiotops zu dienen.

Die durch den Vorhabenträger im Waldkonto abzulösenden 10.400 Waldpunkte würden damit einer Kompensationsfläche von 4.622,2 m² entsprechen, die in die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs eingestellt wurden.

Die Bilanzierung der Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten wurde auf der Grundlage der ermittelten Kompensationsfläche im Waldkompensationspool nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V in der aktualisierten Fassung von 2018 durchgeführt. Als Grundwert für die Maßnahme ergibt sich gemäß dem Maßnahmenkatalog ein Wert von 1,0. Da die Maßnahme zur Anlage von Wald im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft und in einem EU-Vogelschutzgebiet umgesetzt wird, kann ein Lagezuschlag von 10% gewährt werden.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme zur Anlage von Wald aus heimischen Gehölzen ergibt aus naturschutzfachlich bewerteter Sicht eine Kompensation von **5.084 KFÄ**. Unter Berücksichtigung des ermittelten Eingriffs von 11.514 EFÄ (Eingriffsflächenäquivalenten) verbleibt ein Kompensationsbedarf von **6.430 KFÄ**.

Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation der verbleibenden Punkte vorhanden sind, hat sich der Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden. Naheliegender ist die Ablösung der verbleibenden 6.430 KFÄ aus dem Ökokonto, welches im funktionalen Bezug zum Waldkompensationspool steht. Das Ökokonto wird im Kataster des LUNG M-V als Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ geführt. In dem Ökokonto wurden aus naturschutzfachlicher Sicht Maßnahmen, wie die Waldrandbepflanzungen sowie die Anlage von Krautsäumen an Waldrändern, umgesetzt und entsprechend bewertet. Mit den Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto kann ein funktionaler Bezug zu mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 verbundenen Eingriffen, speziell mit dem Verlust von Waldbiotopen, hergestellt werden. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, so dass es zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Brünzow, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, genutzt werden darf.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Brünzow und dem Vorhabenträger aufgenommen.

4.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 (3) BNatSchG

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.

Die Kartierungen zum Plangebiet erfolgten im Mai des Jahres 2016. Im August 2018 wurden die Ergebnisse aktualisiert.

Im Plangebiet konnten bei den Untersuchungen mindestens zwei Exemplare des **Laubfrosches** verhört werden.

Das Plangebiet wird als Jagdhabitat von **Fledermäusen** genutzt. Mittels Lautanalyse wurden die Arten Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus erfasst. Der Baumbestand weist einzelne Höhlungen auf. Es handelt sich hierbei jedoch um Spechtschläge, die noch keine Eignung als Fledermausquartiere haben.

Es wurden als Nahrungsgäste die **Vogelarten** Ringeltaube, Goldammer, Blaumeise, Zilpzalp, Fitis und Girlitz erfasst. Sichtbeobachtungen deuten darauf hin, dass die Waldflächen als Brutplätze für Buchfink, Rotkehlchen und Zaunkönig dienen.

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 die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Vor der Rodung von Gehölzen sind Höhlungen im Baumbestand auf möglichen Besatz mit Höhlenbrütern zu prüfen. Bei der Feststellung eines Besatzes sind durch einen Sachverständigen für Artenschutz geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und erheblichen Störungen, inklusive die Bereitstellung von Ersatzlebensstätten, zu veranlassen.

(4)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

(5)

Als CEF-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Amphibien, Vögel und Fledermäuse sind im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen eine mindestens 40 m lange dreireihige Feldhecke sowie Bäume zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist durch zwei mindestens 1,0 m hohe und 5,0 m lange mit Totholz versetzte Steinschüttungen zu unterbrechen.

5.0 VERKEHR UND MEDIEN

5.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Überörtlich

Der Ortsteil Wusterhusen ist über die Kreisstraße 22 an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Die Entfernung bis zum Anschluss an die südwestlich verlaufende Landesstraße 262 beträgt rd. 3 km.

Die Anschlüsse an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesstraßen 109 und 111) sind jeweils in einer Entfernung von rd. 10 km vom Plangebiet vorhanden.

Der Ortsteil Wusterhusen ist nicht direkt an das Schienennetz angeschlossen.

Das nächstgelegene großräumige Schienennetz stellt die Bahnstrecke Stralsund - Berlin dar, die südwestlich in einer Entfernung von rd. 15 km zum Plangebiet verläuft.

Ein Nebengleis verläuft bis zum Kraftwerksgelände Lubmin. Der Hafen Vierow verfügt über einen Gleisanschluss für den Güterverkehr.

Örtlich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße 22.

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

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 30.10.2018 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) liegt der Geltungsbereich der Planung 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.

- Innere Erschließung

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.

Dementsprechend erfolgt die Darstellung als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Erschließungsstraße Gewerbegebiet (EGE).

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 (FWZ) ausgewiesen.

Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge und private Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher sind im Plangebiet in ausreichendem Umfang zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger ist dafür verantwortlich, die Verkehrsflächen entsprechend den geltenden Vorschriften anzulegen.

5.2 Medien

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Der Leitungsbestand wurde in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV fortgeschrieben.

- **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.

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Gesundheitsamt:

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.11.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Betreiber des Wasserwerkes ist das Entsorgungswerk für Nuklearanlagen GmbH in Lubmin.

Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser/ Abwasser „Boddenküste“ Diedrichshagen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Aufgrund der zulässigen Überbauung des Plangebietes (GRZ 0,8) 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.

Zur Regenwasserproblematik wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „2. Ableitung des Regenwassers“ folgende Hinweise aufgenommen:

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in das im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen geplanten Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Das notwendige Flächendargebot für das geplante Regenrückhaltebecken wurde auf der Grundlage einer groben Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers bemessen.

- **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 (Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen und Bebauungsplangebiet Nr. 9 der Gemeinde Brünzow) 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 Planung.

- **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.“

- **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.“

In dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Wusterhusen wurde 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 in nächster Zeit geplant.“

- **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 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 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.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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 des Bebauungsplanes Nr. 9 "Umwandlung einer Waldfläche zur Erweiterung des Firmengeländes der HAB Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH" 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

- **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

(Gesamtstellungen vom 16.08.2018 zur Planungsanzeige und vom 19.11.2018/20.11.2018/29.11.2018/19.07.2019 zu Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

- Untere Wasserbehörde

„Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. (A)

Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener (03834 / 8760 3260). (H)

Falls die Errichtung einer Ölheizungsanlage vorgesehen ist, ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Heizöllagerung) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen (Ansprechpartner: Frau Lewenhagen (03834 / 87603258). (A)“

Aussagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie zur Regenentwässerung wurden unter Punkt „5.2 Medien“ getroffen.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.*
- *Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO! Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.“*

- Sachbereich Abfallwirtschaft

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Anfallender Hausmüll und /oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall zur Beseitigung ist entsprechend der Abfallsatzung des LK VG andienungspflichtig.

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Es ist zu gewährleisten, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Die bei der Errichtung und dem Betrieb der Hallen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.“

- Sachbereich Bodenschutz

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

Die Auflagen sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

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

Auflagen:

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 des BImSchG. Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Ferner sind die Bestimmungen der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) und der Bundes-Immissionsschutzverordnungen (insbesondere die 2. und 31. BImSchV) einzuhalten.

Während lärmintensiver Arbeiten sind die Fenster und Rolltore geschlossen zu halten.

Hinweise:

Das o.g. Vorhaben stellt im Sinne von § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge müssen

1. die Anlagen bestimmten technischen Anforderungen entsprechen und dürfen
2. die von den Anlagen ausgehenden Immissionen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten. Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Auf Anforderung der zuständigen Behörde haben die Betreiber der Anlage durch Messungen den Nachweis zur Einhaltung von Emissions- und Immissionsrichtwerten zu erbringen.

Die untere Immissionsschutzbehörde behält sich vor, bei Beschwerden entsprechende Anordnungen gemäß § 24 BImSchG zu treffen.“

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 Satzungsfassung eingearbeitet.

Brünzow im August 2019

Der Bürgermeister