

Satzung der Gemeinde Kreien über den Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet "HAROC Rohstoff GmbH" an der Wilsener Chaussee

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.05.2015 gemäß Hauptsatzung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. 05 und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom 12.09.2016 / 19.01.2018 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 im Amt Eldenburg Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz, erfolgt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. 09 vom 02.09.2016.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 09.09.2016 / 12.09.2016 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und beschlossen, den Plan einschließlich aller wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01/19.01.25.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> und während der Öffnungszeiten im Amt Eldenburg Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. 01/2018 am 05.01.2018 und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
8. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und beschlossen, den Plan einschließlich aller wesentlichen umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> und während der Öffnungszeiten im Amt Eldenburg Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz, erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. 07/2018 am 06.07.2018 und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 12.12.2017 / 29.01.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.01.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit gleichem Datum gebilligt.
- Kreien, 16.04.2019
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
11. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.05.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 22.05.2019.
- Sauer, 22.05.2019
- Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kreien wurde, mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.06.2019, Az.: 18.06.0049, erteilt.
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigelegten Begründung mit dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
- Kreien, 27.06.2019
- Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

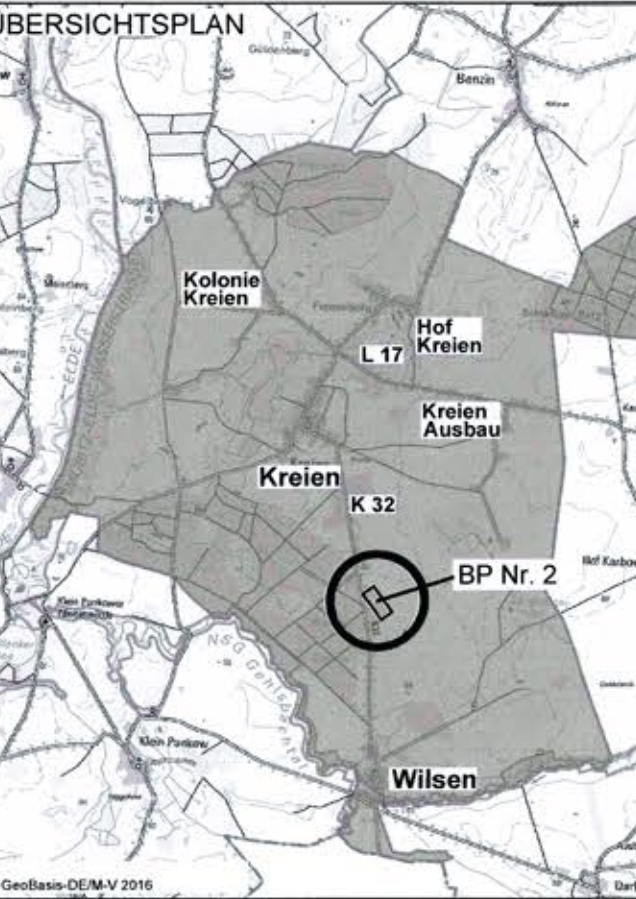


PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GE Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH 14,00 Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Abwasser (Kläranlage)
- Tratostation
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
- RRB Regenrückhaltebecken
- Lo Löschwasserteich
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Wald
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme
- Waldabstand 30 m
- Darstellung ohne Normcharakter
- Gebäudebestand (Haupt- / Nebengebäude)
- Hoffläche (versiegelt)
- Fahweg
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 17/5 Flurstücksnummer
- 3,00 m Bemaßung
- unterirdische Leitung

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	BF 1	Gebietscharakter
0,8	TH 14,00 m	Baufeld
		Traufhöhe
		Grundflächenzahl



TEIL B Text

1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Lagergebäude nur für den bestehenden Gewerbebetrieb eingeschränkt:
- die Lagerung von Kunststoffabfällen gemäß BImSch - Antrag wird auf max. 13.000 t und 39.000 t im Jahr begrenzt (3-facher Wechsel im Jahr)
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebskantine) und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind innerhalb des 30 m - Waldabstandes im Baufeld 2 keine Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Das nach BImSchG genehmigte Büro- und Sozialgebäude innerhalb des Waldabstandes genießt Bestandsschutz. Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten sind an dem Büro- und Sozialgebäude möglich. Bei Abriss des Büro- und Sozialgebäudes entfallen der Bestandsschutz und damit die Nutzung.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb des Baufeldes 1 Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
- 1.8 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Lagerflächen (Befestigung der Oberfläche und Überdachung/Einhausung für Außenanlage) und Lagergebäude innerhalb des 30 m - Waldabstandes im Baufeld 2 zulässig, solange hier keine baulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
- 1.9 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Traufhöhe nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Schornstein. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 18 m haben. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Als Höhenbezugspunkt gilt die jetzige Höhenlage der gepflasterten Fläche vor der bestehenden Halle.
- 1.10 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nach Waldabstandsverordnung M-V (WABstVO M-V vom 20. April 2005) nicht für die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten. Auch unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände berühren die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht, wenn deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt.
2. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- 2.1 Für Gebäude und Anlagen sind nur reflexionsarme Farbtöne zu verwenden. Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen gestalterische Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB
- Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:
- 3.1 Mit Schreiben vom 11.10.2017 wurde vom Forstamt Karbow, Lindenstraße 1 in 19386 Gehlsbach OT Karbow im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 „HAROC Rohstoff GmbH“ der Gemeinde Kreien eine Umwandlungserklärung entsprechend § 15 a WaldG M-V abgegeben. Durch die Waldumwandlung kommt es zu einer Rodung der Waldfläche von ca. 3386 m² und einer Änderung der Nutzungsart. Es wird die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 15 Abs. 6 LBauG festgesetzt.
- 3.2 755 FÄ/m² werden über das Ökokoonto LUP- 025 Naturwald Birkhorst-Ritterbrink bei Lancken in der Großlandschaft 41 ausgeglichen. Der Vertrag ist bis Satzungsbeschluss vorzulegen.
- Hinweise
1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.
2. Rechtzeitig vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise
1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
2. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Waldkante an den Lesesteinhaufen auszusetzen.
3. Bei Erdbarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.
4. Es sind 3 Lesesteinhaufen mit jeweils etwa 2 m² Lesesteinen anzulegen. Die Lesesteine (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.
5. Hinweis für Modernisierung und Umbau bestehender Gebäude: vor geplanten Modernisierungs- und Umbauarbeiten ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermausquartiere vorhanden sind und durch die Arbeiten beeinträchtigt werden können. Ggf. ist eine Naturschutzgenehmigung einzuholen.
6. Zur Förderung der Fledermäuse sind als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz am Gebäudebestand zwei Fledermausfassadenflachkästen mit Rückwand (FFAK-R) anzubringen und zu erhalten.

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	Januar 2019
geänderter Entwurf:	Mai 2018
Entwurf:	November 2017
Vorentwurf:	Juni 2016
Planungsstand	Datum:

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

Kartengrundlage:	Auftragnehmer:
Flurkarte	Gemarkung Wilsen
Gemarkung Wilsen	Flur 2
Maßstab 1 : 1000	Zeichner: