

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/GV01/2020-1721
Gemeinde Dorf Mecklenburg	Status: öffentlich
Federführend:	Aktenzeichen:
Bauamt	Datum: 16.06.2020
	Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 46/97 "Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III", 2. Änderung der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	30.06.2020 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ zu. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehende Leim- und Tränkhärzanlage auf der nördlich angrenzenden Fläche geschaffen werden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97 als Industriegebiet und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem sind Teilflächen mit der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Für das festgesetzte Industriegebiet sollen die überbaubare Grundstücksfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Zusätzlich sind Flächen für die Regenentwässerung und für einen geplanten Gleisanschluss planungsrechtlich zu sichern.

Anlage/n:

Übersichtsplan, Auszug B-Plan und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

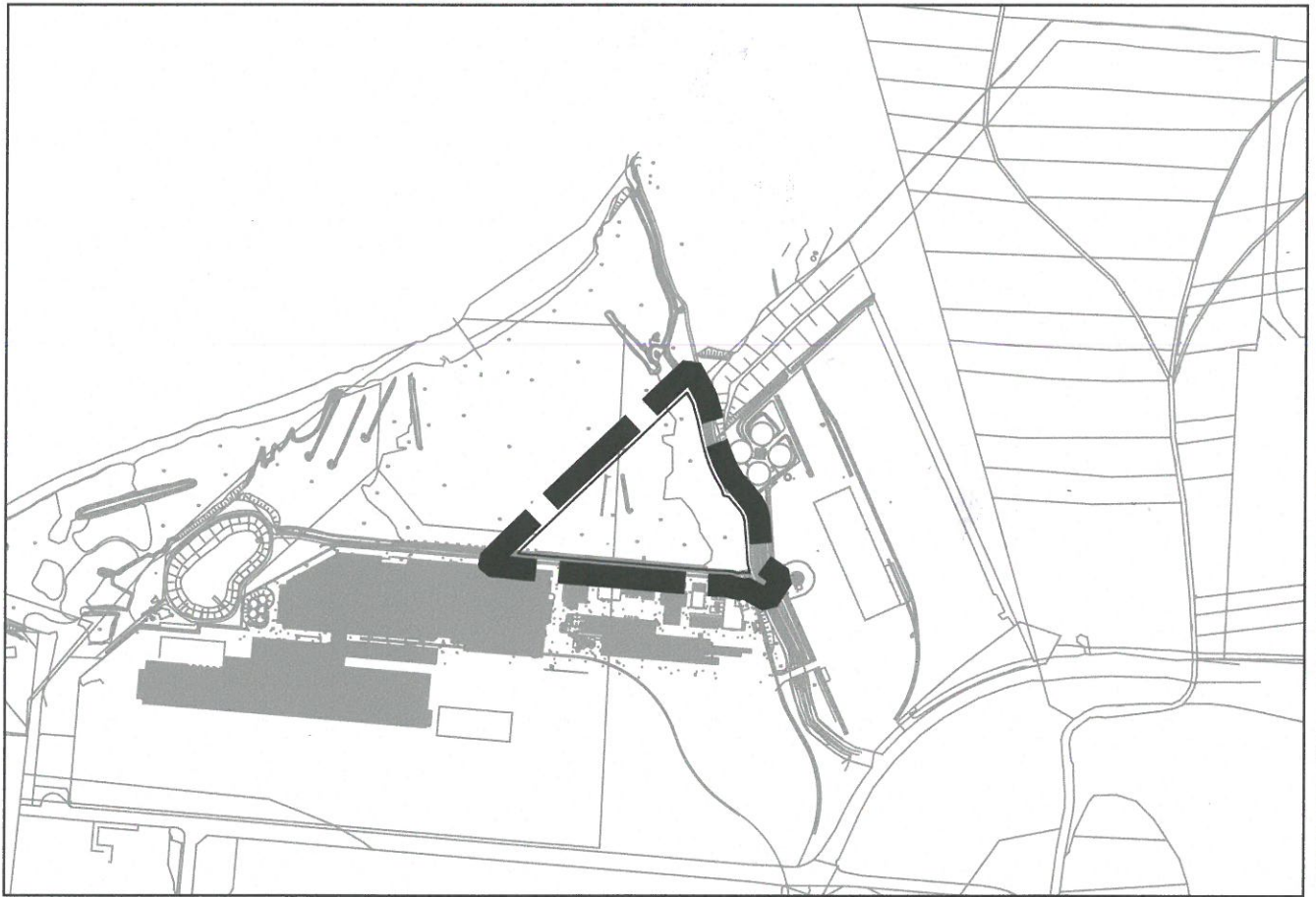
Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BrSchG) vom 21. Dezember 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Berichtigung vom 5. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 20)

Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG.

ÜBERSICHTSPLAN M1:10.000



HANSESTADT
wismar

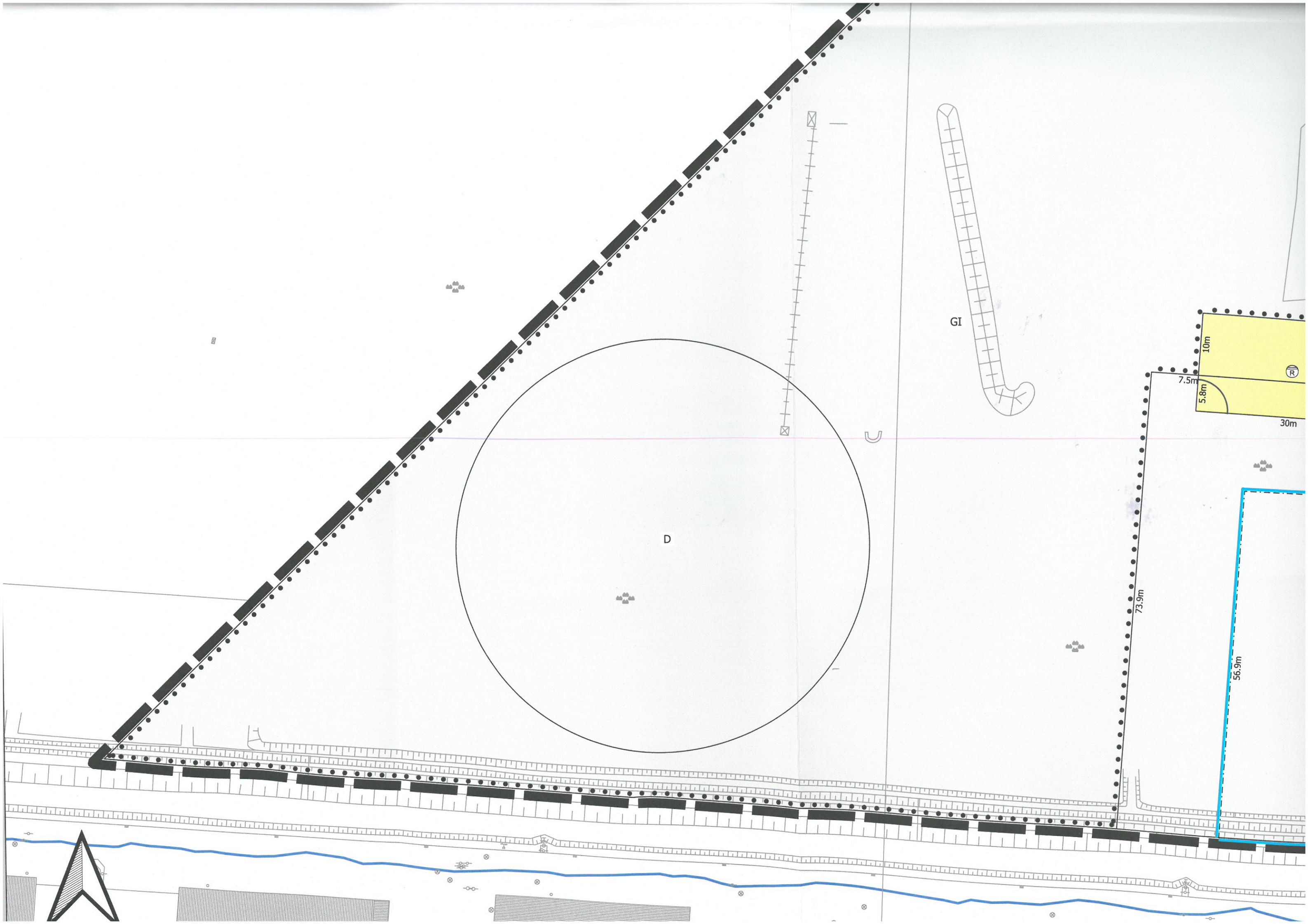
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 II BauGB

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46/97,
2. ÄNDERUNG
"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
HAFFELD SÜD III"**

STAND: MAI 2020





Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/97
„Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“



eigene Darstellung auf der Grundlage des WMS Digitale Orthophotos mit DLM-Objekten
©GeoBasis-DE/M-V

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I – Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Bauleitplanung
 - 1.4 Rechtsgrundlagen
 - 1.5 Übergeordnete Planungen
 - 1.6 Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Industriegebiet
 - 2.2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - 2.3. Höhenlage baulicher Anlagen/ Hochwasserschutz
 - 2.4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 2.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
3. Baugestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. Klimaschutz
5. Technischer Umweltschutz/ Altlasten und Kampfmittel
 - 5.1. Immissionsschutz
 - 5.2. Abfall, Altlasten und Kampfmittel
6. Naturschutzrechtlicher Artenschutz
7. Grünordnung/ Ausgleichsbilanzierung
8. Bau- und Bodendenkmale
9. Erschließung
 - 9.1. Verkehr
 - 9.2. Ver- und Entsorgung
 - 9.3. Brandschutz/ Löschwasser
10. Sicherung der Seeschifffahrt
11. Auswirkungen des Bebauungsplanes Städtebauliche Werte und Zahlen
12. Störfallrelevante Aspekte
13. Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen
14. Bodenordnung

Teil II – Umweltbericht

Teil III – Ausfertigung

Teil IV – Hinweis auf Gutachten

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die EGGER-Gruppe betreibt mit ihren Tochtergesellschaften „EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG“ und „LTPro GmbH“ auf den ehemals von den Streitkräften der GUS genutzten Flächen in dem Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld-Süd III ein Werk für die Produktion von Holzwerkstoffen (je eine Faserplatten- und OSB-Platten-Anlage in Verbindung mit weiteren Veredelungsstufen, u. a. zur Fertigung von Laminatfußböden) sowie eine Anlage zur Herstellung von Leim- und Tränkharzen. Der Standort hat sich seit seiner Gründung im Jahr 1999 mit inzwischen fast 900 Mitarbeitern zu einem der größten Arbeitgeber im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns entwickelt. Das Werk der LTPro GmbH übernimmt mit der Produktion von Leim- und Tränkharzen zudem eine wichtige Funktion in dem EGGER-Verbund in Europa. Die an dem Standort vorhandene Leim- und Tränkharzanlage ist derzeit vollständig ausgelastet und daher nicht in Lage den Bedarf der deutschen EGGER-Werke zu decken. Für die zukünftige Versorgung der Werke im EGGER-Verbund wird daher eine deutliche Steigerung der Produktionskapazität angestrebt.

Durch die Kapazitätserweiterung soll die Abhängigkeit der EGGER-Werke von Unterlieferanten reduziert werden. Mit der Modernisierung und Erweiterung würde die Leim- und Tränkharzanlage im EGGER-Verbund an Bedeutung gewinnen und einen wesentlichen Beitrag zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung für die nächsten 10 bis 20 Jahre am Standort Wismar leisten. Die Möglichkeiten durch Optimierungsmaßnahmen im Anlagenbestand Leistungssteigerungen zu generieren, sind ausgeschöpft. Die einzige Möglichkeit die Produktionskapazität den zukünftigen Bedarfen anzugleichen besteht darin, die zusätzlich benötigten Produktionsanlagen unmittelbar nördlich der vorhandenen Anlage zu errichten. Nur so lassen sich diese Anlagenteile sinnvoll in den Anlagenbestand integrieren und die Produktionsabläufe optimieren. Andere Freiflächen stehen hierfür nicht zur Verfügung.

Die geprüften Alternativen am Standort haben aufgrund der vorhandenen Flächennutzung und der räumlichen Gegebenheiten keine Realisierungschance. Die Neuerrichtung einer Leim- und Tränkharzanlage an einem anderen Standort innerhalb des EGGER-Verbundes, z. B. in Polen, hätte auf mittlere oder längere Sicht eine Schwächung des Standortes Wismar zur Folge.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der für die Erweiterung der Leim- und Tränkharzanlage benötigten Anlagenteile im „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ in Wismar geschaffen werden. Um die Erweiterung der Leim-

und Tränkhärzanlage am Standort Wismar realisieren zu können, ist geplant, die überbaubare Fläche innerhalb des Industriegebietes nach Norden zu erweitern und damit das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem für die bestehenden Flächen festzusetzen. Die Höhe der baulichen Anlagen soll den bereits bestehenden Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan für überbaubare Flächen entsprechen. Die Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ ist in diesem Bereich aufzuheben.

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 15.02.2018 gefasst.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Wismar. Der Bebauungsplan-Nr. 46/97 ist seit dem 05.12.1999 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung wurde die Fläche des Bebauungsplans um 6,13 ha reduziert und umfasst seit dem 55,35 ha. Die 6,13 ha große Fläche wurde Bestandteil des Bebauungsplans-Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,58 ha. Der Planbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan -Nr. 46/97, 1. Änderung als Industriegebiet und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Grünfläche (Ruderalfläche) Haffeld im Abstand von ca. 250 m zur Küstenlinie Wismarbucht

im Nordosten: vom Wolfsburger Graben

im Süden: vom Betriebsgelände Fa. Egger, Baufeld GI 3

Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 6/6 und 9/3 der Gemarkung Wismar, Flur 14.

1.3 Einordnung der Bauleitplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46/97 ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (Stand 01.01.2018) als gewerbliche Baufläche mit den Gebietsfestsetzungen „GE“ (Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO) und „GI“ (Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO) dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ein Industriegebiet zu entwickeln entspricht damit den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Durch diesen Bebauungsplan werden Teile der rechtskräftigen Bauleitplanungen Bebauungsplan Nr. 46/97 1. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ überplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 46/97 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ gelten die hier getroffenen Festsetzungen.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V. S. 221), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221) o Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Hinweise zur Eingriffsregelung – Neufassung (HzE, 2018), Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von schädlichen Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. S 3465) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von schädlichen Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. S 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg- Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, § 8 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg Vorpommern (AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), letzte berücksichtigte Änderung: § 29 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist sowie weitere Verordnungen und anerkannte technische Regeln.

1.5 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumordnung vor.

Die Hansestadt Wismar ist im LEP M-V als Mittelzentrum dargestellt und übernimmt in Teilbereichen, z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen (vgl. LEP M-V, S. 29).

Entsprechend der Grundsätze des LEP M-V sollen die Mittelzentren als regional bedeutsame Industriestandorte gesichert und weiterentwickelt sowie in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden“ (LEP M-V 3.2 (7)).

Wismar bildet mit den Umlandgemeinden einen Stadt-Umland-Raum, der als Ziel der Raumordnung festgelegt ist. *„Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden“* (LEP M-V 3.3.3 (1)).

Die angestrebte Kapazitätserweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage würde die Stellung der Leim- und Tränkhharzanlage im EGGER-Verbund stärken und einen wesentlichen Beitrag zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung am Standort Wismar leisten. Die Erweiterung der Bauflächen in dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ist als Landesverordnung am 31. August 2011 in Kraft getreten. Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung, die im übergeordneten Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vorgegeben sind.

Entsprechend des RREP WM ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie als Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt, dessen Stärkung als Entwicklungsziel angegeben ist. Wismar wird dabei aufgrund des Seehafens sowie der Werft- und Holzindustrie als das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs bezeichnet. Ziel der Raumordnung ist es, in der Hansestadt Wismar die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln (vgl. RREP WM 3.2.1 (5)).

In dem RREP WM wird die Bedeutung der Holzverarbeitenden Industrie in Westmecklenburg hervorgehoben, da sich dieser Industriezweig im letzten Jahrzehnt zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige in Westmecklenburg entwickelt hat. So verfügen die drei größten Betriebe der Holzwirtschaft an dem Standort Wismar über eine jährliche Verarbeitungskapazität von 4,2 Millionen m³ Rohholz. Aufgrund der steigenden Rohstoff- und Transportkosten wird auch das Holzaufkommen aus der regionalen Forstwirtschaft tendenziell

immer wichtiger werden. Grundsatz der Regionalplanung ist es daher, die ordnungsgemäße und nachhaltige Forstwirtschaft sowie das Holzverarbeitende Gewerbe als wichtige Wirtschaftszweige in der Region zu sichern und weiter zu entwickeln (vgl. RREP WM, 5.4.2 (1)).

Da ein wesentlicher Teil der für die Leim- und Tränkharzproduktion benötigten Ausgangsstoffe über den Seehafen Wismar angeliefert wird, stellt der Hafen eine wesentliche Standortvoraussetzung für den Betrieb des EGGER-Werkes dar. Die Holzindustrie als Abnehmer des Rohholzes aus der regionalen Forstwirtschaft trägt darüber hinaus zur Entwicklung und Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung des im Haffeld der Hansestadt Wismar angesiedelten Wirtschaftsstandorts als Teil des bedeutendsten Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs. Die Holzwerkstoffindustrie leistet dabei einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs. Die angestrebte Kapazitätserweiterung der Leim- und Tränkharzanlage steht somit in Einklang mit den Zielen der RREP WM.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 3. Fortschreibung

Für die Hansestadt Wismar liegt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in einer 3. Fortschreibung (Beschluss durch die Bürgerschaft am 23.05.2019) vor. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) dient als planerisches Steuerungsinstrument und berücksichtigt die Teilaspekte Wirtschaft und Handel, Städtebau und Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur, verkehrliche und technische Infrastruktur, Umwelt sowie Welterbe und Tourismus. Das ISEK bildet somit die gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung der Hansestadt Wismar.

In der 3. Fortschreibung des ISEK wird in dem Kapitel 6.6 Hafenentwicklung und MV Werften, die Bedeutung der Holzindustrie und im Besonderen die Produktionsstandorte der Firma EGGER im Haffeld hervorgehoben. So wird das Industrie- und Gewerbegebiet Haffeld als eines der größten und modernsten Holzverarbeitungszentren Europas beschrieben, dass mit rd. 2.000 Arbeitsplätzen zu einem der größten Arbeitgeber in der Region angewachsen ist. Insbesondere das seit 1999 ansässige Holzstoffwerk der Firma EGGER wird aufgrund der Investitionen in den Standort und der Bedeutung für den Arbeitsmarkt besonders hervorgehoben. Aufgrund der geeigneten Infrastruktur ergeben sich Synergien zwischen den ansässigen Unternehmen der Holzwirtschaft. So ermöglicht die effektive Ausnutzung von ca. 5 Mio. m³ Holz durch alle angesiedelten Holzunternehmen eine Einsparung von 40 % der eingesetzten und transportierten Rohstoffe. Die direkte Nachbarschaft zum Gelände des Seehafens ermöglicht zudem den weltweiten Export der Güter.

Für das Handlungsfeld Wirtschaft und Handel wird als ein Handlungsschwerpunkt, die Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort der traditionsreichen maritimen Wirtschaft, Holzindustrie und der klein- und mittelständischen Unternehmen gesehen. Als entsprechendes Handlungsziel wird die Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen und Ausbau der Gewerbegebiete angegeben.

Das Vorhaben zur Ansiedlung der Leimfabrik entspricht somit den im ISEK angegebenen Handlungszielen.

Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes Wismar

Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandorts Wismar wurde durch die Ingenieurbüros IVAS, Dresden und Kläuser, Waren im Auftrag der Hansestadt Wismar mit Unterstützung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Unternehmen MV Werften ein Verkehrskonzept erarbeitet. Dieses liegt seit dem 02.11.2017 vor.

Als wichtige Verkehrsverbindung wurde die Osttangente von Wismar Ende der 90er Jahre hergestellt. Sie verbindet den Seehafen Wismar bis zum AK Wismar mit der A 20 und besitzt insbesondere für den Schwerverkehr eine wichtige Funktion. Seit 2009 ist die Autobahn A 14 zwischen dem AK Wismar und der A 24 durchgängig befahrbar. Sie bildet für den Hafen Wismar eine wichtige Verbindung in Richtung Süden. Der Schwerlastverkehr vom und zum Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd wird im Wesentlichen über die zum Werk führende Straße „Am Haffeld“ und die sich anschließende Osttangente zur A 14 geführt.

Der Bahnübergang der Poeler Straße nördlich der Altstadt soll in den kommenden Jahren entfallen und durch eine Straßenunterführung ersetzt werden. Mit der Maßnahme wird das Ziel verfolgt, bestehende Behinderungen für den Bahnverkehr und den Straßenverkehr zu beseitigen. Die Realisierung erfolgt unter Vollsperrung. Während der Bauzeit sind erhebliche Umleitungsverkehre zu erwarten, die die Verkehrsabläufe im Straßennetz teilweise beeinträchtigen werden.

Im Gewerbegebiet Haffeld sind bereits Entwicklungen eingetreten, dass Lkw mit Schwerpunkt zu den Holzverarbeitenden Einrichtungen keine ausreichenden Vorstaumöglichkeiten vor den Betriebsgeländen vor Ort auffinden. Dies führt – wie im Haffeld zu beobachten – zu einer Fehlnutzung des öffentlichen

Straßenraumes als Warte- und Vorstaufläche ohne Rücksicht auf dadurch verursachte sicherheitsgefährdende Verkehrssituationen und bauliche Zerstörungen.

Da eine Abfertigung der eingehenden Lkw-Verkehre rund um die Uhr weder im Haffeld noch voraussichtlich in der Werft möglich sein werden, ist die Einrichtung geeigneter Auffangflächen in der Nähe der maritimen Wirtschaftstandorte zweckmäßig. Im Bereich des Seehafens/ Haffeldes stellt sich der Sachverhalt schwierig dar. Ausgehend von den in der Analyse beschriebenen Zuständen im öffentlichen Straßenraum bestehen seitens der betroffenen holzverarbeitenden Unternehmen Überlegungen, eine entsprechende Pufferfläche im Haffeld bzw. in der Nähe des Seehafens anzulegen. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des Seehafens sollten aus Sicht des Verkehrskonzeptes dafür jedoch nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die nicht für den Seehafen relevant sind. Zudem liegt die Fläche für den potenziellen Autohof in Kritzow so nahe, dass nicht zuletzt vor dem Hintergrund der dort zukünftig vorhandenen sozialen Einrichtungen (Toiletten, Duschen etc.) eine zusätzliche Pufferfläche für diese Zwecke im Bereich Seehafen/ Haffeld verzichtbar erscheint. Dies setzt jedoch voraus, dass die Abfertigungseinrichtungen an den Firmen vor Ort in der Lage sind, die vom Autohof ankommenden Fahrzeuge ohne Rückstau in den öffentlichen Straßenraum abzufertigen.

Mit den projektierten Maßnahmen können die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre verträglich abgewickelt werden.

1.6 Planungsabsichten und Ziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehende Leim- und Tränkhärzanlage auf der nördlich angrenzenden Fläche geschaffen werden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan-Nr. 46/97 als Industriegebiet und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem sind Teilflächen mit der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Leim- und Tränkhärzanlage zu schaffen, soll für das festgesetzte Industriegebiet die überbaubare Grundstückfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Zusätzlich sind Flächen für die Regenwasserentwässerung und für einen geplanten Gleisanschluss planungsrechtlich zu sichern.

Die bestehende, rechtskräftige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Lärmkontingente in Form der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes und werden unverändert übernommen. Auf der zu überplanenden Teilfläche wird zudem die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgehoben und die Flächen mit der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes aus dem Schutzstatus entlassen. Die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops außerhalb der für die Leim- und Tränkharzanlage benötigten Fläche werden durch die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft gesichert.

2 Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97 „Gewerbe und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes und wird unverändert beibehalten. Die Baufläche ist als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Intention des Bebauungsplans Nr. 46/97 „Gewerbe und Industriegebiet Haffeld Süd III“ dient das Industriegebiet der industriellen Produktion mit einer engen funktionalen Bindung an vorhandene Industrieanlagen (Sägewerk) und damit insbesondere der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in Wismar.

2.1.1 Industriegebiet

Art der baulichen Nutzung

Um Fehlentwicklung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97 „Gewerbe und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“ Nutzungen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, entsprechend der Regelungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet ausgeschlossen. An dieser Regelung wird nichts geändert. So sind folgende Nutzungen in dem Industriegebiet unzulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Industriegebieten beabsichtigt die Hansestadt Wismar einer Entwicklung entgegenzuwirken, die die wohnungsnah Grundversorgung zunehmend vom Markt verdrängt.

Zusätzlich werden zur Sicherung der städtebaulich gewünschten industriellen Nutzung die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechend der Regelungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondermüll sowie
- Windenergieanlagen

unzulässig. Um darüber hinaus im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) schädliche Umwelteinwirkungen auf die im Umfeld liegenden Wohngebiete zu verhindern, werden Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondermüll sowie Windenergieanlagen ausgeschlossen.

Da die vorstehend beschriebenen Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet, dem Ausschluss bestimmter Nutzungen nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, werden die beibehaltenen Festsetzungen nicht weiter betrachtet.

Die entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude sind entsprechend der Regelungen gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit in dem Industriegebiet ausgeschlossen. Das Industriegebiet dient der Errichtung einer Leim- und Tränkharzanlage, d.h. einer Anlage, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bildet oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs ist. Im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) sollen daher sensitive Nutzungen in dem Umfeld der Anlage vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8 und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Industriegebiete. So soll eine optimale Ausnutzung der Bodenfläche an diesem bereits seit vielen Jahren gewerblich bzw. industriell geprägten Standort ermöglicht werden.

Zur Festlegung der maximal erlaubten Baumasse wird eine Gebäudehöhenbeschränkung von 25,0 m angegeben. Die Bezugshöhe sowie die Mindesthöhenlage OK-Erdgeschoß für Wohnnutzung und für Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird mit 3,50m NHN festgesetzt. Die Bezugshöhe und die Mindesthöhenlage stellen sicher, dass die geplanten Gebäude über dem Bemessungshochwasser von 3,20m NHN liegen. Im Zu-

sammenhang mit der GRZ ist die Höhe für ein Industriegebiet eine hinreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Ausgenommen von dieser Begrenzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO) sind technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, z. B. Kranbahnen und Silos auf einer Fläche, die 5 % des überbauten Grundstücks teils nicht überschreiten. Die Ausnahmeregelung folgt den technischen Erfordernissen industrieller Nutzungen und entspricht der bestehenden Festsetzung in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“.

Bauweise, Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Im Westen und Norden hält die Baugrenze einen Abstand von min. 15m zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ein. Im Osten verläuft die Baugrenzen parallel zu der geplanten Verlängerung des Gleises. Im Süden entspricht die Baugrenze der Grenze des Geltungsbereichs. Im Süden grenzt die Werksstraße an den Geltungsbereich, so dass somit ein Anschluss an das vorhandenen Werksgelände ermöglicht wird. Im Osten schließt die Baugrenze die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belegte Fläche ein, um eine Überbauung durch eine feststehende ggf. überdachte Ladeeinrichtung zu ermöglichen. Das GFL, dient der Herstellung eines Gleisanschlusses auch für die geplante Leim- und Tränkharzanlage und ermöglicht es die Transporte über die Schiene abzuwickeln.

2.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung soll der Abfluss der versiegelten Flächen auf den natürlichen Abfluss der unversiegelten Fläche gedrosselt werden. Die Rückhaltung soll vorzugsweise in einer Anlage mit Dauerstau und maximal $18 \text{ m}^3/(\text{m}^2\text{h})$ Oberflächenbeschickung erfolgen. Entsprechend der vorliegenden Berechnung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 wird ein Rückhaltevolumen von ca. 450 m^3 bei einem 5-jährlichen Regenereignis erforderlich. Da die Einleitung aufgrund ihrer Verschmutzung stofflich zu behandeln ist, soll die dem natürlichen Abfluss der Fläche entsprechende Wassermenge versickern. Ein Nachweis über die ausreichende Rückhaltung und Behandlung wurde gem. Merkblatt DWA-M 153 durchgeführt.

Die für die Rückhaltung und Behandlung erforderliche Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB nordwestlich der geplanten Anlage festgesetzt. Die Rückhalteanlage wird über einen Graben oder eine Leitung an den vorhandenen Verteiler- und Versickerungsgraben südlich des Geltungsbereichs angeschlossen.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen/ Hochwasserschutz

Das Bauvorhaben befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, zusätzlich Wellenauflauf. Höhere Wasserstände sind möglich. Das bedeutet, dass bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN das Gelände durch Hochwasserereignisse und damit verbunden erhöhte Grundwasserstände beeinträchtigt werden kann. Für diesen Fall sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die Betriebsanlagen in dem Industriegebiet sind so zu errichten, dass auch im Sturmflutfall keine Gefährdung der Umwelt von ihnen ausgeht. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Küstenschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu entnehmen: <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm>.

Die entsprechenden Karten finden Sie unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL>.

2.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird großflächig von einem Schilf-Landröhricht (Biototyp VRL §) dominiert. Es treten keine Salzzeiger auf. Das Röhricht innerhalb des Eingriffsraumes war zum Kartierzeitpunkt trocken und begehbar. Das Gelände ist sehr uneben; selbst in den Geländevertiefungen existiert kein stehendes Wasser. Gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V gehören die auftretenden Landröhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Mecklenburg-Vorpommern.

Mit dem Bebauungsplan werden 1,5 ha als industriell nutzbare Fläche ausgewiesen. Ca. 2 ha (58%) der Fläche des Geltungsbereichs werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Für die durch die Industrieanlage in Anspruch genommenen Flächen wird ein Ausgleich an anderer Stelle vorgenommen. So kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Verlängerung des vorhandenen Industriegleises zu ermöglichen wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt. Das vorhandene Industriegleis reicht derzeit bis an den südlichen Rand des Geltungsbereichs der beabsichtigten Änderung. Die Hansestadt Wismar plant die Verlängerung des Gleises nach Norden bis in den Planbereich. Diese Planung erfolgt in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren. Um die Flächen für die Gleisanlage freizuhalten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar vorgesehen. Für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar belastete Fläche gilt folgende Festsetzung: Die mit dem GFL zeichnerisch festgesetzten Flächen dient einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar. Innerhalb des GFL dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die dem Bau eines Industriegleises entgegenstehen. Die Errichtung von Verladeeinrichtungen ist zulässig.

3 Baugestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Baugestalterischen/Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“ übernommen und betreffen die zulässigen Werbeanlagen. Entsprechend der bestehenden Festsetzung sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. An technischen Anlagen wie Schornsteinen, Entlüftungsanlagen oder Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, sind Werbeanlagen unzulässig. Im weiteren wird die Verwendung von Werbeanlagen in Sichtweite

einer Bundeswasserstraße gem. § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) eingeschränkt (vgl. Kap. 10).

4 Klimaschutz

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des Erneuerbare EnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Für das Klima oder den Lufthaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. „Eine Beeinflussung der Umgebung ist aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten. Eine wesentliche Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund nicht relevanter Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.“ (vgl. Teil II der Begründung – Umweltbericht, Kap. 5.7.2) Es besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Durch die angrenzenden sowie die im Plangebiet vorhandenen naturbelassenen Flächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz jedoch nicht aus oder erschwert diese. Hier wird vorwiegend auf die Nutzung von Solarenergie orientiert. Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ist dagegen kein städtebauliches Ziel. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg nicht in einem Windeignungsgebiet, raumordnerisch bedeutsame WEA sind somit unzulässig.

Eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung ist im Plangebiet möglich. Es gibt Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Grünflächen, die aber schon als Industrieflächen festgesetzt sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind.

5 Technischer Umweltschutz/ Altlasten und Kampfmittel

5.1 Immissionsschutz

Schallemissionen und -immissionen

Die bestehende, rechtskräftige Festsetzung der Lärmkontingente in Form der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes und werden daher unverändert übernommen. Von den im Industriegebiet geplanten Anlagen können aber Geräusche im Wesentlichen von im Freien angeordneten Aggregaten und Transport- und Fördergeräten, wie z. B. Radlader, Gabelstapler und LKW ausgehen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat daher in der Stellungnahme vom 28.05.18 gefordert, dass zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sicherzustellen ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten sind.

TÜV NORD wurde daher beauftragt, beispielhaft für die geplante B-Plan-Änderung in Verbindung mit der Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten. Es war dabei zu untersuchen, ob nach der Verschiebung der Baugrenze und der geplanten Erweiterung die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Die Ermittlung der aus der geplanten Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage resultierenden Schallimmissionen erfolgte prognostisch unter Zuhilfenahme von Messwerten der bestehenden Leim- und Tränkhharzanlage. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden vier Immissionsorte betrachtet, die in den bisherigen Genehmigungsverfahren als relevante Beurteilungspunkte festgelegt wurden. Außerdem wurden die Geräuschimmissionen an vier Immissionspunkten ermittelt, die den B-Plänen zugrunde liegen.

Die nächsten Wohnstandorte befinden sich mit einem Gebäude für Werkswohnungen westlich des Anlagenstandortes auf dem Gelände des WSA Tonnenhof, den Wohnhäusern des Wohngebietes Am Torney südöstlich des Anlagenstandortes, den Wohnhäusern und Kleingartenanlagen des Wohngebietes Schwanzbusch östlich des Anlagenstandortes sowie den Wohnhäusern des Wohngebietes Eiserne Hand nordöstlich des Anlagenstandortes.

Laut Genehmigungsbescheid zu den bestehenden Betriebsanlagen ist an diesen Wohnstandorten (Immissionsorte IO01, IO02, IO03 und IO04) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen. Da sich der Be-

triebsstandort innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“ befindet, sind auch die Forderungen der Bauleitplanung einzuhalten. Auf der Grundlage der in dem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden für das Betriebsgelände der Fa. Egger durch die Fa. Goritzka (Berichtsnummer 854E1/98) die Immissionsanteile an den Immissionspunkten IP01, IP02, IP03 und IP05 ermittelt, die sich aus den zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergeben. In der nachfolgenden Tabelle sind die Immissionsorte bzw. Immissionspunkte mit den einzuhaltenden Richtwerten der TA Lärm und der Bauleitplanung zusammengestellt.

Tabelle 1: Immissionsorte mit Angabe der Gebietseinstufung und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie der Immissionsrichtwerte nach der Bauleitplanung

Immissionsort			Gebietseinstufung	IRW [dB(A)]			
Nr. TA Lärm	Nr. BLP /10/	Lage		TA Lärm		Bauleitplanung gerundet	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO01	IP 01	Am Torney	Allg. Wohngebiet (WA)	55	40	54	40
IO02	IP 05	Eiseme Hand	Allg. Wohngebiet (WA)	55	40	50	36
IO03	-	Schwanzbusch	Allg. Wohngebiet (WA)	55	40	-	-
-	IP 02	Kleingartenanlage	Kleingartenanlage	55	55	56	43
IO04	IP 03	Tonnenhof	Gewerbegebiet (GE)	65	50	62	49

Die Beurteilungspegel für die geplante Erweiterung der Leim- und Tränkhäranlage liegen an den Immissionsorten IO 01 bis IO 04 sowie an den Immissionspunkten IP 01 bis IP 03 und IP 05 tags und nachts zwischen 14 und 29 dB(A). Die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 15 dB(A) und die Beurteilungsmaßstäbe der Bauleitplanung werden tags und nachts um mindestens 14 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Richtwertunterschreitung um mehr als 10 dB liegen alle Immissionsorte tags und nachts gemäß Nr. 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage. Beurteilungspegel, die 10 dB(A) und mehr unterhalb des Immissionsrichtwertes liegen, führen zu keiner Erhöhung der bestehenden Beurteilungspegel über den Immissionsrichtwert hinaus.

Tabelle 2: Vergleich der Beurteilungspegel (L_r) mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm(IRW) und den Maßstäben der Bauleitplanung (BLP)

Nr. / Lage		IRW TA Lärm		IRW BLP (gerundet) [dB(A)]		Beurteilungspegel L_r (gerundet) [dB(A)]	
TA Lärm	BLP /10/	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO01/1.OG	IP 01	55	40	54	40	21	20
IO02/1.OG	IP 05	55	40	50	36	23	21
IO03/1.OG	-	55	40	-	-	27	25
-	IP 02	55	55	56	43	29	29
IO04/3.OG	IP 03	65	50	62	49	14	14

Die wichtigsten für die Leim- und Tränkharzproduktion benötigten Ausgangsstoffe Methanol und Harnstoff werden über den Seeweg bzw. die Schiene angeliefert und in geschlossenen Rohleitungssystemen zur Leim- und Tränkharzanlage transportiert (Methanol in Seeschiffen, Harnstoff per Zug). Der Abtransport der Fertigprodukte, soweit sie nicht im Holzwerkstoffwerk Wismar benötigt werden, erfolgt bevorzugt per Bahn. Alle Transportvorgänge finden überwiegend tagsüber in der aus Sicht des Immissionsschutzes weniger kritischen Zeit statt. Eine Erhöhung der Schallemissionen durch eine Zunahme des Straßenverkehrs im umliegenden Straßennetz ist somit nicht zu erwarten.

5.2 Abfall, Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Der Planungsbereich ist Teil der sanierten Altlast AS M 74 0152 (alt: ASO89). Für die ehemaligen Flugplatz- und Industrieflächen erfolgten in den 1990er-Jahren Munitionsberäumung und Altlastensanierungen. Aus dem Umfeld sind verbliebene Schadstoffbelastungen bekannt. Unter AS_M_74_0152 (alt: ASO89) sind z.B. bis 182 mg/kg Blei (Pb), bis 608 mg/kg Zink (ZN) und bis 200 µg/l AOX dokumentiert. Prüfwerte für Industriegrundstücke nach BBo-dSchV, Anhang 2, Nr. 1.4 sowie Z2 Werte nach LAGA TR Boden 2004 und damalige Sanierungsziele sind damit unterschritten. Sanierungspflichten unabhängig von Baumaßnahmen bestehen nicht. Mit dieser Auskunft wird von der Unteren Bodenbehörde bei dem Landkreis Nordwestmecklenburg keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von weiteren schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Bislang unbekannte Hotspots sind nicht auszuschließen. Nachdem die Gesamtfläche vom Munitionsbergungsdienst beräumt wurde, geht die Untere Bodenbehörde bei dem Landkreis Nordwestmecklenburg vorläufig davon aus, dass keine bedeutenden Belastungen im Oberbodenhorizont bestehen.

Eine zeichnerische Darstellung von Belastungsflächen im B-Plan nach § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da Kenntnisse über verbliebene Hotspots nicht vorliegen und für die Überschreitung von Prüfwerten für Gewerbegrundstücke nach Anhang 2, Nr. 1.4 der BBodSchV keine Anhaltspunkte bestehen sowie Maßnahmen zur Erreichung ausreichend gesunder Arbeitsverhältnisse oder andere Sanierungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich sind. Bekannte Belastungen mit Bodenschadstoffen sind insoweit nicht erheblich.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenbehörde bei dem Landkreis Nordwestmecklenburg vom 29.05.2018 wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Planungsgebiet wurden schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes im Hinblick auf industrielle Flächennutzung saniert.

Bodenmaterialien vom Standort können wieder eingesetzt werden, auch wenn diese mäßig belastet sind. Soweit jedoch Prüfwerte nach BBodSchV überschritten werden, bedarf es einer gutachterlichen Darlegung der Schadlosigkeit im Einzelfall und Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBodB). In der Regel ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 2 Absatz 1 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen auch verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.“

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Der Planungsbereich wurde früher gewerblich genutzt und ist Teil einer sanierten Altlast. Bei Bodenabtrag auch von Vegetationsschichten oder Oberboden kann nicht von Schadstofffreiheit ausgegangen werden. Diffus verteilte erhöhte Schadstoffkonzentrationen sind auch über die im Rahmen der Sanierung ermittelten verbliebenen Schadstoffbelastungen hinaus möglich. Bodenaushub ist solange Abfall, bis die schadlose und ordnungsgemäße Verwertung erfolgt ist. Bei Abfuhr des Bodens aus dem Planungs- und Baubereich besteht Deklarationspflicht entsprechend LAGA TR Boden 2004. Die LAGA PN 98 ist für Probenahmen anzuwenden. Untersuchungen erfolgen entsprechend Min-

destuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1) oder ggf. entsprechend DepV in Abstimmung mit der Depo- nie. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbe- sitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung ent- sprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. Die Bauab- fälle (Baustellenabfälle, Materialreste, Bauschutt) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustel- le durch Getrennthaltung entsprechend § 8 Abs. 1 der 2017 geänderten Ge- werbeabfallverordnung (GewAbfV) vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind jeweils zu separieren und so schnell wie sinnvoll möglich durch hierfür zugelassene Unternehmen entsor- gen zu lassen. Dokumentationen der Getrennthaltung unterschiedlicher Abfä- le und deren Zuführung zur Vorbereitung der Wiederverwendung oder zum Recycling oder Darlegungen der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit bzw. des geringen Gesamtvolumens sämtlicher Abfälle einer Maßnahme sind auf Ver- langen vorzulegen (gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten innerhalb von vier Wochen abgeschlossen werden.

Entsprechend der Stellungnahmen der Unteren Abfallbehörde bei dem Land- kreis Nordwestmecklenburg vom 29.05.2018 und des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 28.05.2018 wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung ent- sprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. Bauabfälle sind entsprechend 2017 geänderter Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ge- trennt zu erfassen, getrennt zu halten und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsor- gung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfuhr von Bodenmateri- alien ist nur auf Grundlage grundlegender Charakterisierung entsprechend DepV oder Deklaration nach LAGA M20 TR Boden 2004, Mindestuntersu- chungsprogramm bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1) unter Be- rücksichtigung der LAGA PN 98 zulässig.“

Munitionsfunde

Für die ehemaligen Flugplatz- und Industrieflächen erfolgten in den 1990er-Jahren Munitionsberäumung und Altlastensanierungen. Aus dem Umfeld sind verbliebene Schadstoffbelastungen bekannt. Es besteht aber keine Gewähr, dass keine Kampfmittelbelastung mehr besteht. Eine aktuelle Kampfmittelbelastung des Standortes ist nicht bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz vom 09.05.2018 wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass - auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen - Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.“

6 Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ liegt in ca. 1.000 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes, das SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Für die vorliegende Planung wurde daher durch die dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr, Gelsenkirchen auf der Grundlage einer aktuellen Kartierung eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Als Untersuchungsraum wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungspla-

nes zzgl. der räumlichen Reichweite der zu erwartenden zusätzlichen baubedingten Schallimmissionen betrachtet.

Mit der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der im Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete ausgeschlossen. Die Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Der Artenschutz ist Gegenstand der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung werden bauzeitliche Maßnahmen vorgeschlagen, die von der technischen und zeitlichen Baudurchführung abhängig sind, die erst mit der Genehmigungsplanung bekannt sind. Die in der Speziellen Artenschutzprüfung zur Vermeidung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen finden daher im Rahmen der Genehmigungsplanung auf der Grundlage des Naturschutzrechtes Berücksichtigung und werden daher als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahme V1

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Brut- und Aufzuchtphase durch Zerstörung von Gelegen oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln ist es erforderlich, dass die Bauphase I - Baufeldvorbereitung (Bodenbewegungen, Gehölzbeseitigungen) - außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtphase der Avifauna, d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

Die Bauphase für die genehmigten Vorhaben kann gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor dem Ende der gesetzlichen Schonzeit begonnen werden, wenn durch eine Begehung sichergestellt ist, dass die Brut- und Aufzuchtphase der Brutvögel abgeschlossen ist und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Vermeidungsmaßnahme V2

Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Beeinträchtigung der Amphibienfauna ist es erforderlich, das Baufeld vor Beginn der Baufeldvorbereitung und während der Baufeldvorbereitung amphibienfrei zu halten. Erforderlich ist hierfür die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang der Nordwest- und Nordgrenze des Baufeldes. Auf der Baufeldseite des Zaunes ist die Installation von Fangeimern o.Ä. erforderlich, um im Baufeld überwinternde Individuen bei der Frühjahrswanderung zum Laichhabitat im Gewässer 2 abzufangen. Die gefangenen Tiere werden über den Schutzzaun auf die baufeldabgewandte Seite gesetzt. Die Errichtung des

Schutzzaunes ist während der Winterruhe der Tiere im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar erforderlich. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit vorzuhalten. Nach Fertigstellung der geplanten Anlagen ist aufgrund der weitgehenden Versiegelung/Überbauung der Flächen nicht mehr mit einem Einwandern von Tieren zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahme V3

Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch baulärminduzierte Vergrämung von brütenden Vögel ist die lärmintensive Bauphase II - Pfahlgründung - in die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit d.h. in die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.

Vermeidungsmaßnahme V4

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe während der Bauphase III – Hochbau/Verkehrswege – ist es erforderlich, das Baufeld an den Grenzen zur freien Landschaft durch einen durchgehenden, blickdichten und min. ca. 2 m hohen Sichtschutzzaun gegen das Umfeld abzuschirmen.

7 Grünordnung/ Ausgleichsbilanzierung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen auf:

1. Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
2. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
4. sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht wird, zur Abwägung aller umweltrelevanten Belange, entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB erstellt und in die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Für die vorliegende Planung wurde durch die dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr, Gelsenkirchen ein Umweltbericht erarbeitet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ werden 1,5 ha als industriell nutzbare Fläche ausgewiesen. Ca. 2 ha (58%) der Fläche des Geltungsbereichs werden als Flächen

mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird, wie der gesamte Küstenstreifen nördlich des vorhandenen Werksgeländes, von weitgehend ungenutzten Offenlandstrukturen geprägt. Von Süden, aus dem Werksgelände kommend, durchfließt der Wolfsburger Graben unmittelbar östlich des Änderungsbereichs den Küstenstreifen und mündet nördlich davon in die Ostsee. Der Küstenstreifen westlich des Gewässers wird von einem großflächigen Schilf-Landröhricht-Komplex (Biototyp VRL §) mit eingestreuten Gehölzstrukturen - Sanddorngebüsch (Biototyp BLM §), Zitterpappel Feldgehölz (Biototyp BFX §), Brennessel-Fahlweiden Gebüsche (Biototyp VWD §) - dominiert. Es treten keine Salzzeiger auf. Das Röhricht war zum Kartierzeitpunkt trocken und begehbar. Das Gelände ist sehr uneben; selbst in den Geländevertiefungen existiert kein stehendes Wasser. Gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V gehören die auftretenden Landröhrichte zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Mecklenburg-Vorpommern. Der Wolfsburger Graben wird von artenarmen Frischgrünland (Biototyp GMA) gesäumt, dass sich östlich des Grabens als großflächiger Komplex weiter ausdehnt. Dieser Komplex wird durch zahlreiche, kleinflächige Gebüschstrukturen - Sanddorngebüsch (Biototyp BLM §) - gegliedert. Augenscheinlich besiedelt das artenarme Frischgrünland dabei höher gelegene Geländebereiche als das Landröhricht.

Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die Industrieanlage wird ein Gesamtkompensationsbedarf von -52.229 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ausgelöst, der durch die Renaturierung des Volkshausgrabens in der Hansestadt Wismar und durch Maßnahmen aus dem Ökokonto Roter See Nord kompensiert werden kann.

Das Bauamt der Stadt Wismar hat in den vergangenen Jahren eine Renaturierungsplanung für den Volkshausgraben mit der Gewässerbezeichnung 11 :0:21 /3 im Stadtgebiet Wismar-Süd durchführen lassen. Die Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Die Planung verfolgt die Zielsetzung, den Volkshausgraben zu entschlammen und die Randbereiche des Grabens naturgerecht wieder herzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und somit in der gleichen Landschaftszone wie der vorhabenbedingte Eingriff.

Kompensationsflächenäquivalent

32.128 KFÄ

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - besitzt im Landkreis Vorpommern-Rügen das anerkannte Ökokonto „Roter See Nord“. Das Ökokonto kann den verbleibenden Kompensationsbedarf in

Höhe von 20.101 KFÄ abdecken. Das Planungsgebiet befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und somit in der gleichen Landschaftszone wie der vorhabenbedingte Eingriff.

Kompensationsflächenäquivalent

20.101 KFÄ

Bilanzierung

Gesamtkompensationsbedarf	-52.229 KFÄ
Renaturierung Volkshausgraben	+32.128 KFÄ
Ökokonto „Roter See Nord“	+20.101 KFÄ
Bilanz	0 KFÄ

Der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 52.229 KFÄ wird durch die Maßnahme Renaturierung Volkshausgraben mit einer Kompensationsleistung von 32.128 KFÄ und der Bereitstellung von 20.101 KFÄ aus dem Ökokonto „Roter See Nord“ in vollem Umfang ausgeglichen. Ein Verbleib vorhabenbedingter erheblicher Beeinträchtigungen ist entsprechend der Auswirkungsprognose des Umweltberichts nicht zu erwarten.

8 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein Bodendenkmal bekannt (Fundplatz 179). Die Genehmigung des Vorhabens ist daher an die Einhaltung von denkmalschutzrechtlichen Auflage gebunden.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt und liegt deutlich außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, die in ihrem derzeitigen Zustand dauerhaft zu erhalten sind. Dies schließt Veränderungen der Vegetation und der Oberflächengestalt ein, so dass durch diese Festsetzung der Schutz des Bodendenkmals gewährleistet wird.

Entsprechend der Stellungnahme der Untere Denkmalbehörde sowie der Unteren Behörde für Bodendenkmalschutz der Hansestadt Wismar vom 16.05.2018 wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Im Bereich des o. g. Vorhaben ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde sicherzustellen. Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist daher eine baubegleitende archäologische Betreuung zu gewährleisten. Hierzu ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmälern obliegt, frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein Bodendenkmal gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V genehmigungspflichtig sind.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 03841/2516030 oder 03841 /2516031) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG MV).“

9 Erschließung

9.1 Verkehr

Das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld ist über die Straße Am Haffeld und die Osttangente an die Autobahnen A 14 / A 20 und damit an das überregionale Straßennetz angebunden. Außerdem verfügen das Gewerbe- und Indus-

triebsgebiet Haffeld Süd III über einen Bahnanschluss an das überregionale Schienennetz. Die vorhandene Leim- und Tränkhharzanlage ist über Rohrleitungsanschlüsse direkt an den Seehafen Wismar angebunden.

Die wichtigsten für die Leim- und Tränkhharzproduktion benötigten Ausgangsstoffe Methanol und Harnstoff werden über den Seeweg bzw. die Schiene angeliefert und in geschlossenen Rohleitungssystemen zur Leim- und Tränkhharzanlage transportiert (Methanol in Seeschiffen, Harnstoff per Zug). Der Abtransport der Fertigprodukte, soweit sie nicht im Holzwerkstoffwerk Wismar benötigt werden, erfolgt bevorzugt per Bahn. Aufgrund der Erweiterung der Betriebsanlage im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ ist daher nicht mit einer Zunahme des LKW Verkehrs zu rechnen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Werksgeländes der Firma EGGER in Wismar und wird über die innerbetrieblichen Verkehrswege und die zentrale Zufahrt an die öffentlichen Straßen angeschlossen. Aufgrund des hohen LKW-Aufkommens in dem Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld und der fehlenden Vorstaumöglichkeiten kommt es zu einer Fehlnutzung des öffentlichen Straßenraumes als Warte- und Vorstaupläche ohne dabei Rücksicht auf dadurch verursachte sicherheitsgefährdende Verkehrssituationen und bauliche Zerstörungen zu nehmen. Durch den Bau einer neuen Einfahrt in das Werksgelände und dem damit verbundenen Bau von 20 LKW- und 30 PKW-Stellplätzen einschl. dem Bau von Sozialräumen (WC und Duschen) wird diese Situation innerhalb des Werksgeländes für den auf das Betriebsgelände bezogenen Zielverkehr verbessert. Dieser Ausbau erfolgt unabhängig von der vorliegenden Planung und dient vornehmlich dem auf das Holzstoffwerk bezogenen Verkehr.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen in dem vorliegenden Bebauungsplan werden an die Infrastruktur der Wasserver- und -entsorgung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd III angeschlossen. Die Versorgung der auf der Erweiterungsfläche geplante Leim- und Tränkhharzanlage mit Brauchwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Wismar, aus den Brunnenanlagen auf dem Betriebsgelände der Firma Egger sowie - nach Aufbereitung - aus den Regenrückhaltebecken, in denen sowohl Niederschlagswässer als auch betriebliche Abwässer gesammelt werden.

Sanitärabwässer werden getrennt gesammelt und in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Niederschlagswasser von den im Zusammenhang mit der Anlagenerweiterung zusätzlich befestigten und überdachten Flächen wird in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das im Anlagenbereich anfallende betriebliche Abwasser wird in den vorhandenen Einrichtungen gesammelt und – soweit wie möglich – einer erneuten Verwendung in den Anlagen des Holzwerkstoffwerkes sowie der Leim- und Tränkharzanlage zugeführt.

9.3 Brandschutz/ Löschwasser

Entsprechend der Stellungnahme der Untere Behörde für Brandschutz der Hansestadt Wismar vom 10.05.2018 wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V Nr.23/2015 vom 30.12.2015), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 192 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.“

10 Sicherung der Seeschifffahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nähe der Bundeswasserstraße „Wismarbucht“ wird entsprechend der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck vom 09.05.2018 folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung

weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.“

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes Städtebauliche Werte und Zahlen

Mit Aufstellung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 2. Änderung“ ändern sich die Grundzüge des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes nicht.

Die bisher als Industriegebiet festgesetzte Flächen werden weiterhin als Industriegebiet genutzt. Anstelle der überlagernden Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um den Bau der Erweiterung der Leim- und Tränkharzanlage zu ermöglichen.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung von naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme der nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Städtebauliche Werte und Zahlen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3,58 ha	
1. Industriegebiet	3,54 ha	98,88%
GI 35.393 m ²		
<u>Davon:</u>		
Überbaubare Grundstücksfläche	1,02 ha	28,49%
10.161 m ²		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2,08 ha	58,10%

20.780 m²

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

472 m²

0,04 ha

1,11%

12 Störfallrelevante Aspekte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ dient dazu, das Planungsrecht für die Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage, einer Anlage, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bildet oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs ist, zu schaffen. Für die Erweiterung einer solchen Anlage ist gem. § 50 BImSchG und KAS 18 im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu ermitteln und einzuhalten. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Kommission für Anlagensicherheit des BMU (KAS) hat in einem Leitfaden (KAS 18) eine Vorgehensweise zur Ermittlung von Abständen zwischen Betriebsbereichen (von Störfallanlagen) und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung erstellt und wirkt somit normkonkretisierend zu den Anforderungen des § 50 BImSchG. Im Leitfaden KAS 18 wird grundsätzlich unterschieden zwischen Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse (Kap. 3.1) und Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen (Kap 3.2). Im ersten Fall werden (da die konkreten Störfallanlagen noch nicht detailliert bekannt sind) abhängig vom jeweiligen Stoff pauschale Abstände formuliert (Anhang 1). In der vorliegenden Planung soll das Planungsrecht für die Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage geschaffen werden, so dass der Betriebsbereich hinreichend bekannt und somit der angemessene Sicherheitsabstand zu ermitteln ist (Kap. 3.2 ist anzuwenden).

Für den Betriebsbereich der Fa. LTPro GmbH am Standort Wismar wurden daher entsprechend des von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebenen Leitfadens KAS-18, konkretisiert durch KAS-32, die Grenzradien zur Festlegung des angemessenen Sicherheitsabstandes ermittelt, die sich aus einer Erweiterung der Leim- und Tränkhharzanlage für den Betriebsbereich ergeben.

In der folgenden Tabelle ist ein Überblick über die Entfernungen des Betriebsbereiches zu schutzbedürftigen Gebieten und Objekten in der Nachbarschaft außerhalb des Betriebsbereiches zusammengestellt:

Tabelle 3: Entfernungen des Betriebsbereiches zu schutzbedürftigen Gebieten und Objekten

Gebiet/Objekt	Richtung	Entfernung zur Leim- und Tränkharzan- lage
Wohngebiete		
„Am Torney“	S-SO	1.000 m
„Schwanzenbusch“	SO	1.100 m
„Eiserne Hand“	O	1.100 m
Benachbarte Betriebsbereiche		
Tankanlage Firma Jackson	SW	800 m
Besondere Gebiete/Objekte		
„Tonnenhof“ (Gebäude des Wasser- und Schifffahrtsamtes)	W-SW	900 m

Unter Berücksichtigung der im Betriebsbereich gelagerten und gehandhabten Stoffe sowie deren Eigenschaften wurden dazu Aussagen zur Gefährdung infolge einer Explosion, eines Brandes (Wärmestrahlung) und der Freisetzung und Ausbreitung toxisch wirkender Stoffe abgeleitet. Mit den Berechnungen unter Abschnitt 7 und unter Berücksichtigung der in der Einleitung unter 2 beschriebenen Vorgehensweise bezüglich der konservativen Abschätzung ergeben sich für die betrachteten Szenarien folgende Grenzzadien:

- Verdunstung und Ausbreitung von Formaldehyd: 120 m.
- Verdunstung und Ausbreitung von Methanoldämpfen: 30 m.
- Freisetzung und Zündung einer Methanollache: 80 m,

Aus den nach KAS-18/KAS-32 durchgeführten Betrachtungen ergibt sich ein abdeckender Grenzzadius von 120 m aufgrund der Gefährdungen durch die Freisetzung und Ausbreitung toxischer Stoffe (Formaldehyd), durch den sowohl Gefährdungen durch Wärmestrahlung als auch Gefährdungen durch die Freisetzung und Ausbreitung von Methanol hinreichend abgedeckt werden. Eine Gefährdung durch Explosionen wird im Ergebnis der durchgeführten Einzelfallbetrachtung ausgeschlossen. Innerhalb dieses Radius befinden sich keine schutzbedürftigen Objekte und Gebiete.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Geltungsbereichs sind Anlagen vorhanden, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind aber keine neuen schutzbedürftigen Gebiete i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG wie z.B. Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (Wohngebiete) oder wichtige Verkehrswege festgesetzt und damit zulässig. Durch den Bebauungsplan werden

keine zusätzlichen gefährdeten Bereiche für die vorhandenen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind, festgesetzt.

13 Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen

Für den Bebauungsplan-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 1. Änderung“ tritt die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III, 2. Änderung außer Kraft. Die nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden aufgrund des Bauleitplanverfahrens aus dem Schutzstatus entlassen.

14 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind vollständig im Besitz der Fa. Egger. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nicht erforderlich.

Teil IV Hinweise auf Gutachten

Als Grundlage zur Erstellung der Planunterlagen für die vorliegende Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten verwendet:

Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Leim- und Tränkharzanlage der LTPro GmbH in 23970 Wismar (2. Änderung des BP-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“) erstellt durch den TÜV Nord, Fertiggestellt 18. Dezember 2018.

Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes für die Erweiterung und den Betrieb der bestehenden Leim- und Tränkharzanlage erstellt durch die GICON GmbH, Großmann Ingenieur Consult, fertiggestellt 03. Februar 2020.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ der dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr, Gelsenkirchen, Fertiggestellt 20. April 2020.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans-Nr. 46/97 „Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III“ der dreher + sudhoff

ingenieurplanung gbr, Gelsenkirchen, Fertiggestellt 20. April 2020. FFH-Ver-
träglichkeitsvorprüfung sowie eine erarbeitet.