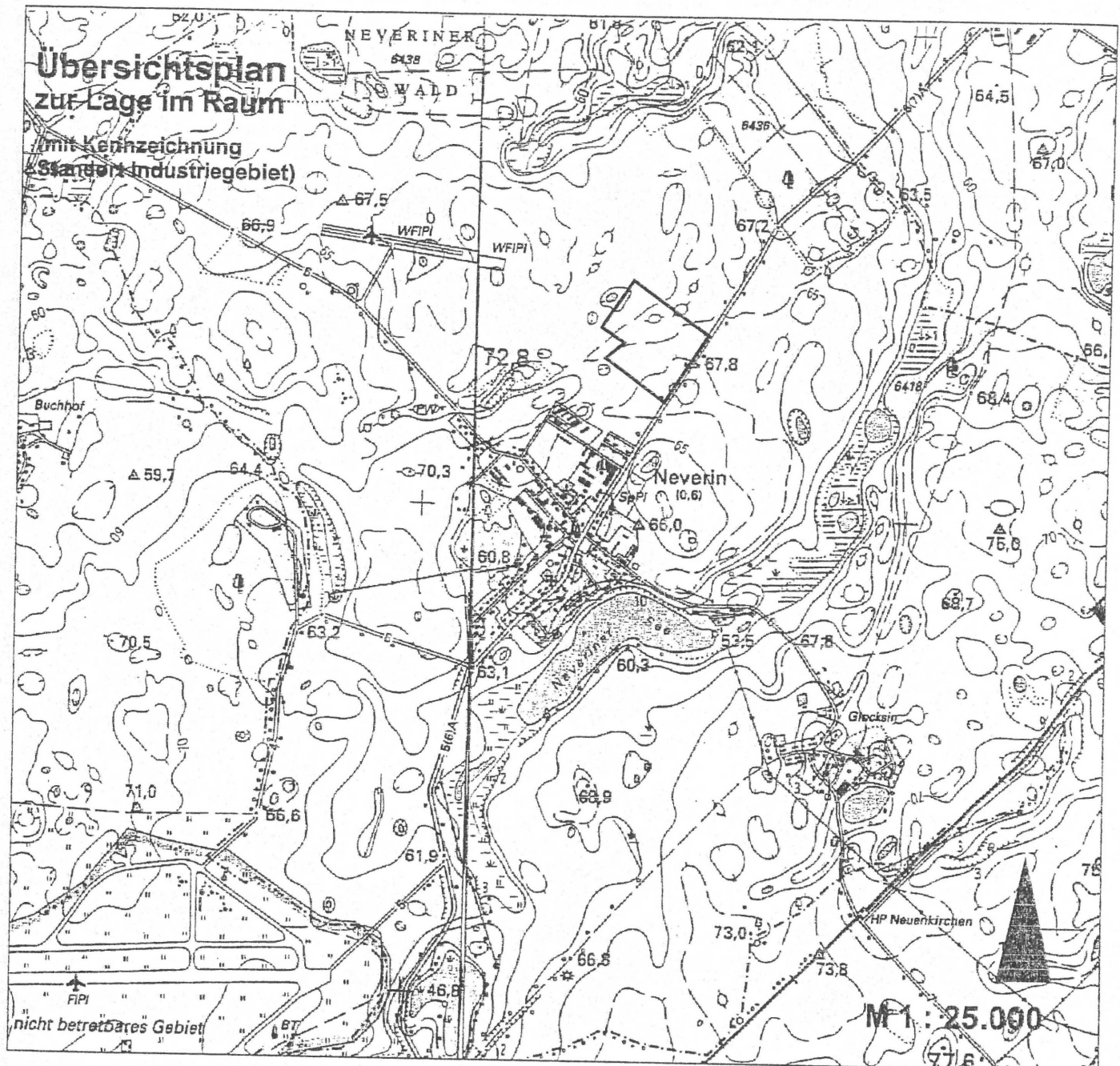




GEMEINDE NEVERIN / LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Neverin"

Auftraggeber: Gemeinde Neverin
vertreten durch das Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 Neubrandenburg
Tel 0395 581020, Fax 0395 5810215
e-mail architekt@as-neubrandenburg.de



Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U. Schürmann, Landschaftsarchitektin

Phase: genehmigungsfähige
Planfassung
Datum: 10.11.2004

GEMEINDE NEVERIN LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 7
"Industriegebiet" Neverin

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

PLANUNGSSTAND:

genehmigungsfähige Planfassung
Stand: 10.11. 2004

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS**
- 2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**
- 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- 5.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES (AUSGANGSSITUATION)**
- 6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**
 - 6.1 Planfestsetzungen und nachrichtliche Übernahme
 - 6.2 Immissionsschutz
 - 6.3 Erschließungskonzept
 - 6.4 Grünordnungskonzept
 - 6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 6.6 Flächenbilanz
- 7.0 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVP § 3 C**
 - 7.1 Rechtliche Grundlagen**
 - 7.2 Merkmale des Vorhabens**
 - 7.2.1 Größe des Vorhabens
 - 7.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
 - 7.2.3 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen
 - 7.3 Standort des Vorhabens**
 - 7.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)
 - 7.3.2 Qualitäts- und Schutzkriterien von Natur und Landschaft
 - 7.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen**
 - 7.4.1 Ausmaß und Charakter der Auswirkungen
 - 7.4.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
 - 7.4.3 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen
 - 7.5 Zusammenfassung**
 - 7.6 Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP**

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 28.01.2004 beschlossen, für das nordöstlich im Abstand zur Ortslage liegende Arbeitsstättengebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

1992 ist für das Gebiet über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Baurecht zur Errichtung einer Bauabfall- und Kompostieranlage hergestellt worden. Die Anlage wurde anschließend errichtet und in Betrieb genommen. Erweiterungen sind 1994 beantragt und genehmigt worden.

Nach Insolvenz der NBV GmbH stehen diese Flächen zur weiteren Nutzung zur Verfügung. Neue Investoren haben Interesse bekundet.

Der Bebauungsplan soll den Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzen und die Rechtsgrundlagen schaffen für die Festsetzung von gewerblich genutzten Flächen. Die im Abstand zur bebauten Ortslage liegenden Gewerbeflächen sollen solchen Betrieben vorbehalten sein, von denen erhebliche Belästigungen und Störungen ausgehen und die deshalb in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das Grundstück soll auch weiterhin industriellen Nutzungen vorbehalten sein.

Festgesetzt werden Art und Maß der baulichen Nutzung. Pflanzbindungen zum Ausgleich und Ersatz werden berücksichtigt. Regelungen zur verkehrlichen Erschließung sind nicht notwendig. Die Erschließung soll auch zukünftig nur über die vorhandene Zufahrt erfolgen. Im Gebiet sind keine öffentlichen Verkehrsführungen vorgesehen, die innere Erschließung obliegt zukünftigen Investoren.

Da der Entwicklungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht soweit vorangeschritten ist, dass in Kürze ein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, ist die Begründung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gegeben.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz von April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V, S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V, S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 634)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – (UVPG M-V) vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531, 631), in Kraft am 15. August 2002, GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2129-8.

Planungsgrundlagen

Flurkarte Stand 9/2003, ergänzt um Angaben zum Gebäudebestand, Nutzung und Erschließung (entnommen Lageplan der BBN mbH, Stand April 1999 bzw. nach örtlicher Begehung).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 05.09.2001, BGBl. I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm (Vorhaben Nr. 18.5.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Dazu sind gesonderte Unterlagen erarbeitet worden, die Bestandteil der Begründung werden (siehe Punkt 7.0).

Ein Vergleich des jetzigen und des geplanten Zustandes ergibt, dass durch die geplanten Veränderungen die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachteilig beeinträchtigt wird.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan M 1:1000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 135/1, 135/2, 134/6 und 137 der Flur 3 in der Gemarkung Neverin mit einer Fläche von ca. 9,15 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m nordöstlich vom Ortsausgang Neverin in Richtung Rossow an der L 28 (Friedländer Chaussee). Der Abstand zur nächst liegenden Wohnbebauung beträgt ca. 600 m.

Das Plangebiet wird im Norden, Nordosten, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, die L 28 bildet die südöstliche Grenze.

4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Neverin ist im Planungsverband Mecklenburg-Strelitz Ost. Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes in den vorliegenden Fassungen vom 1.11.2001 bzw. 29.04.2004 stellt für das Plangebiet Industriegebietsflächen dar.

Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES (Ausgangssituation)

Gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Flächen bisher zur Bauabfall- / Bauschuttsortierung und Kompostierung genutzt.

Die Einfahrt von der L 28 aus ist im südlichen Teil des Gebietes ausgebaut worden.

Im Zufahrtsbereich befinden sich die Waage und bauliche Anlagen (Büro und Lagergebäude, ein Aggregatgebäude und das Tanklager). Auf den übrigen Flächen befinden sich Unmengen an Bauschutt und Bauabfällen.

Die übrigen Flächen sind lt. Lageplan vom April 1999 Aufstell-, Arbeits- und Lagerflächen (Brecherplatz, Sortieranlage, geordnete Bauabfall- / Bauschuttlagerung). Am nördlichen Rand sollte ein Betonwerk entstehen; mit den Baumaßnahmen ist begonnen worden. Die Flächen werden heute zur Lagerung mit genutzt.

Als Erweiterung des Betriebsgeländes waren südwestlich Abstellflächen und Reserveflächen für den Recyclinghof vorgesehen. Diese Flächen sind dem Betriebsgelände zugeordnet worden. An der zum Dorf hin orientierten Grenze wurde ein 3 m hoher Wall errichtet. Geplant waren im Bereich der Abstellflächen Befestigungen in Betonsteinpflaster bzw. mit Rasengittersteinen. Diese Baumaßnahmen sind nicht ausgeführt worden, die Flächen liegen brach.

Auf dem Grundstück sind entlang der Hauptzufahrt Gehölze angepflanzt worden. Zwischen dem Bürogebäude und der benachbarten Lagerhalle befindet sich eine Lebensbaumhecke. Im Bereich der randlichen Böschungen und Wälle haben sich vereinzelt Gehölze angesiedelt.

Das Gelände ist eben und stadttechnisch wie folgt erschlossen:

- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- Elektroenergieversorgung
- Abwasserentsorgung über abflusslose Grube.

Das Gebiet ist über eine Einfahrt an das öffentliche Verkehrsnetz (L 28) angebunden. Auf dem Grundstück erfolgt die verkehrliche Erschließung über private Verkehrsflächen.

Die Flächen im Bereich der Zufahrt und der Lagergebäude an der L 28 sind befestigt (Betonpflaster); die übrigen Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind unbefestigt.

An der nordwestlichen Grenze wird das Plangebiet von der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neverin berührt. Hier ist der Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Neubrandenburg, sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen. Alle Baumaßnahmen sind deshalb mit der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel abzustimmen.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das ehemals für eine bestimmte industrielle Nutzung vorgesehene Plangebiet soll zukünftig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben allgemein offen sein. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Industriegebietsflächen mit dem Ziel der Gewährleistung einer umfassenden gewerblichen Nutzungsbreite. Mit der Planung werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.1 Planfestsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 BauNVO wird als Art der geplanten baulichen Nutzung „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (insbesondere also erheblich belästigende Gewerbebetriebe).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Industriegebiet alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet sind somit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht gestattet. Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Oberzentrum Neubrandenburg darf in seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinflusst werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegte Höchstgrenze von einer Grundflächenzahl mit 0,8 bestimmt.

Zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen Festsetzungen. Als Bezugspunkt wird die OK Fahrbahn L 28 bestimmt. Eine max. Höhe von 12 m über den Bezugspunkt wird als landschaftsverträglich angesehen.

Hinzuweisen ist jedoch auf die Lage innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes sowie im Wirkungskreis von Flugsicherungsanlagen. Nicht auszuschließen ist, dass es zu Auflagen auch hinsichtlich der Bauhöhe kommen kann.

Am nordwestlichen Plangebietsrand liegen Teilflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neverin; der notwendige Schutz ist hier zu gewährleisten.

Im Nordwesten grenzt das Flurstück 155/5 an das Plangebiet. Hier wurden Genehmigungen zur Aufforstung mit der Einschränkung erteilt, dass der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 50 m zu baulichen Anlagen, speziell also zum geplanten Industriegebiet, einzuhalten ist. Auf Teilflächen am nordwestlichen Plangebietsrand sind weiterhin denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen (Bodendenkmale, Farbe: Blau). Die Flächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Gemäß § 7 DSchG M-V können Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

6.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei Planungen und Maßnahmen die Flächen bestimmter Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind die immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft worden.

Im Gebiet konnten die nachstehenden Immissionsrichtwerte von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) eingehalten werden. Bei den Staub- und Geruchsemissionen wurden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten.

Mit Überplanung der Flächen als Industriegebiet sollen auf den Flächen auch zukünftige Nutzer die Immissionswerte von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreiten. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen.

Bezüglich der Staub- und Geruchsemissionen muss im Rahmen der Bauantragstellung über die Zulässigkeit entschieden werden.

Nicht zugelassen werden Anlagen der Massentierhaltung nach der 4. BImSchV.

6.3 Erschließungskonzept

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme Neverin angeschlossen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung wird über das Erfordernis von Anschlüssen zu entscheiden und Erschließungsplanungen auszulösen sein.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird über die Stadtwerke GmbH abgesichert.

Anschlusspunkte liegen in der Dorfstraße und Neubrandenburger Straße. Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass im Plangebiet die ordnungsgemäße Ableitung von Schmutz- und Regenwasser zu gewährleisten ist.

Im Plangebiet ist der Anlagenbestand der e.dis AG zu berücksichtigen; weiterhin sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu beachten.

Für die fernmeldetechnische Versorgung sind in den Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen; das Merkblatt zum Schutz der Anlagen ist zu beachten.

Das Umweltamt, Fachbereich Wasserwirtschaft hat in der Trägerbeteiligung u.a. auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Sollten Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, ist dies entsprechend § 20 LWaG M-V der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz – Umweltamt – anzuzeigen (Anzeigevordruck im Umweltamt erhältlich).
- Sollte Abwasser, für das in der Abwasserverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 09.02.1999 (BGBl. I S. 86) Anforderungen an das Abwasser für den Ort des Anfalls oder vor seiner Vermischung festgelegt sind, in öffentliche Abwasseranlagen eingeleitet werden, so ist dafür bei der hier zuständigen unteren Wasserbehörde eine Genehmigung nach § 1 der Indirekt-Einleiterverordnung vom 09.07.1993 i.V.m. der 1. Änderung der Indir.VO vom 18.10.1999 zu stellen.

Das B-Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der weiteren Wasserschutzzone der Wasserfassung Neverin.

- Dem Schutzstatus der Wasserschutzzone ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1 a WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.
- Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.
Um dies zu gewährleisten, ist im Rahmen der einzelnen nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit Nutzungsbedingungen und Auflagen zum Schutz des Grundwassers zu rechnen.
- Für den im Plangebiet liegenden Brunnen wurde kein wasserrechtliches Verfahren beantragt; demzufolge wurde für diese Gewässerbenutzung bisher auch keine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Eine weitere Nutzung dieses Brunnens setzt ein solches Verfahren voraus. Anderenfalls ist dieser Brunnen ordnungsgemäß zu verfüllen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend §39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. So weit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
- Im Übrigen ist das von befestigten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser Abwasser im Sinne des § 39 Abs. 1 LWaG.

- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung i.S. des § 3 Abs. 1 WHG dar, die gemäß § 2 Abs. 1 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Die gemäß §§ 1 – 5 und 10 der WaUntVO notwendigen Antragsunterlagen zur Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz – Umweltamt – einzureichen.
- Anfallendes Abwasser ist dem Entsorgungspflichtigen zur Abfuhr zu überlassen.

Ableitend aus den Hinweisen wird für das Plangebiet festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe in Zisternen oder offenen Speicherbecken zu sammeln ist.

Aufgabe der Gemeinde ist es, im Rahmen der Erschließung eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser zu sichern.

Der Grundschutz kann gegenwärtig über den vorhandenen Löschwasserteich am Ortsausgang abgesichert werden. Sind darüber hinaus Löschwassermengen vorzuhalten, hat dies durch geeignete private Anlagen auf den einzelnen Grundstücken zu erfolgen.

Zu beachten ist weiterhin, dass bei Produktionsgebäuden, in denen mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten umgegangen wird, bautechnische Maßnahmen zum Auffangen von Löschwasser erforderlich sind. Belastetes Löschwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden können.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt auch zukünftig nur über die vorhandene Zufahrt. An der L 28 dürfen neue Zufahrten nicht errichtet werden. Die außerhalb der Zufahrt an der L 28 liegenden Industriegebietsflächen werden als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Über die vorhandene Zufahrt soll das Industriegebiet auch zukünftig erschlossen werden. Für den bis zu den Wallanlagen am Nordwestrand des Gebietes vorhandenen Weg erfolgen verbindliche Festsetzungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen). Von dieser Verkehrsachse aus erfolgt auch zukünftig die Erschließung der angrenzenden Industriegebietsflächen. Diese Verkehrsflächen sollen nicht öffentlich gewidmet werden. Pflege und Sicherungspflicht liegt damit bei den Grundstückseigentümern.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken mit vorzusehen.

6.4 Grünordnungskonzept

6.4.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt.

Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie beträgt bei einer Plangebietsgröße von 9,15 ha und einer Grundflächenzahl von 0,8 1,83 ha.

6.4.2 Pflanzbindungen

Die Weiden zwischen den Teilbereichen GI I und GI II werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Gehölze weisen eine tief ansetzende Krone auf. Sie sollten durch Aufasten zu Hochstämmen entwickelt werden. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 4 m² offen zu halten.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft ist auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Gebietes eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Der Reihenabstand und der Abstand in der Reihe beträgt 1 m. Der Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze zur L 28 beträgt 1 m, an den übrigen Grenzen 2 m.

Bäume (Pflanzqualität Heister, Höhe $\geq$ 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball.

Vorhandene Gehölze, die sich im Pflanzstreifen angesiedelt haben, sind in die Pflanzung zu integrieren.

Die Pflanzbindungen gemäß Festsetzungen 6.2 und 6.3 im Teil B umfassen eine Fläche von insgesamt 6.214 m².

6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird bis auf die Erweiterungsfläche im Südwesten bereits mehr als 10 Jahre baulich genutzt und umfasst nur anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

6.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotop- typ- Nr.	Biototyp Bezeichnung	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
14.10.2	Müll- und Bauschutt- deponie	1800	0	0+ 0,5 x 0,75	6750
Kompensationsflächenbedarf					6750

(Grundlage: Hinweise zur Eingriffsregelung vom LUNG, Heft 3/1999)

6.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1. Anpflanzen von Gehölzen	6214	1	1,5	1	9321
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					9321

6.5.2 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Punkt 6.4.1 = 6750 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 6.4.2 = 9321 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme den Biotopwert vor der Maßnahme übersteigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

6.6 FLÄCHENBILANZ

Plangeltungsbereich gesamt	9,15 ha	100 %
- Industriegebietsflächen	8,99 ha	98,3 %
- private Verkehrsflächen	0,16 ha	1,7 %

7.0 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG § 3 c

7.1 Rechtliche Grundlagen

Ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Neverin befindet sich westlich der Landesstraße 28 ein Arbeitsstättengebiet, für das 1992 über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Baurecht zur Errichtung einer Bauabfall- und Kompostierungsanlage hergestellt wurde. Die Anlage wurde anschließend errichtet und in Betrieb genommen. 1994 wurde der Standort erweitert. Nach der Insolvenz des Vorhabenträgers stehen die Flächen zur weiteren Nutzung zur Verfügung. Die Gemeinde Neverin hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der den Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzen und die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung eines Industriegebietes schaffen soll.

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000m² (Vorhaben 18.5.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,15 ha.

Bei der Festsetzung eines Industriegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 73.200 m². Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für Vorhaben Nr. 18.5.2 der Anlage 1 UVPG = 20.000 m²) wird überschritten. Damit wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 UVPG notwendig.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist.

Dabei werden die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

an Hand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens sowie
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

7.2 Merkmale des Vorhabens

7.2.1 Größe des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 soll die Umnutzung des Standortes der Bauabfall- und Kompostierungsanlage vorbereitet werden.

Ziel ist die Entwicklung eines Industriegebietes auf einer Fläche von 9,15 ha.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 73.200 m². Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für Vorhaben Nr. 18.5.2 der Anlage 1 UVPg = 20.000 m²), wird um ca. 265 % überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 134/6, 135/1, 135/2 und 137 der Flur 3 in der Gemarkung Neverin mit einer Fläche von 9,15 ha.

7.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Standort der Bauabfall- und Kompostierungsanlage soll zu einem Industriegebiet umgenutzt werden. Industriegebiete nach § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Anlagen der Massentierhaltung werden ausgeschlossen.

Die gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

Die vorhandene Zufahrt wird beibehalten, so dass sich zwei Baufenster ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,8 bestimmt, d.h. 80 % der Gesamtfläche können bebaut oder versiegelt werden.

Die vorhandenen Wälle und die angepflanzten Gehölze werden erhalten.

Zur Eingrünung des Industriegebietes sind 4 m bzw. 5 m breite Gehölzpflanzungen geplant.

7.2.3 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen

Beeinträchtigungen und Belästigungen, die über das durch den Bestand vorhandene Maß hinaus gehen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

7.3 Standort des Vorhabens

7.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet wurde bisher zur Bauabfall- und Bauschuttsortierung und Kompostierung genutzt.

Im südlichen Teil befindet sich die Zufahrt von der L 28. Im Bereich der Zufahrt entstanden die baulichen Anlagen wie Bürogebäude, mehrere Lagergebäude, Aggregatgebäude, Tanklager und Containerplatz. Am nördlichen Rand sollte ein Betonwerk errichtet werden. Das Vorhaben wurde nach anfänglichen Arbeiten nicht fortgeführt. Die übrigen Flächen sind Aufstell-, Arbeits- und Lagerflächen. Sie waren vorgesehen als Brecherplatz, Sortieranlage sowie zur geordneten Lagerung der sortierten Bauabfälle und der aufbereiteten Stoffe.

Die Lagerflächen für die aufbereiteten Erzeugnisse wie Ziegel- und Betongranulat, Kies und Sand befinden sich an der Straße. Die Lagerflächen für die sortierten Bauabfälle (Betonbruch, Ziegelbruch, Bauschutt, Altholz, Schrott, Füllboden, Sortierreste und Baustellenabfälle) sowie Teil der Betonwerksfläche sind in bis ca. 6 m Höhe ungeordnet mit großen Mengen von unsortierten Bauabfällen und Bauschutt bedeckt. Eine Sortierung und Aufbereitung dieser Stoffe ist gegenwärtig nicht erkennbar. Auf Grund der fehlenden Eingrünung kam es in der Vergangenheit mehrfach zu Verwehungen von Abfällen im Umfeld des Plangebietes.

Auf der Erweiterungsfläche im Südwesten des Plangebietes sollten Stellflächen für Lkw und Container entstehen. Die Realisierung wurde nach ersten Erdarbeiten eingestellt.

Das Plangebiet wurde planiert und weist am nordwestlichen und nordöstlichen Rand steile, bis ca. 6 m hohe Böschungen auf.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes sowie an Teilen der nordwestlichen Grenze wurden Wälle aufgeschüttet.

Die Zufahrt im Eingangsbereich, die Flächen im Umfeld der Gebäude sowie die Standorte der Sortieranlage und des Betonwerkes wurden mit Betonplatten bzw -pflaster befestigt. Die übrigen Lagerflächen weisen eine wasserundurchlässige, so genannte Basisabdichtung, bestehend aus 20 cm Ziegelgranulat, 20 cm Kies und 20 cm Ton auf.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Das Abwasser wurde in einer abflusslosen Grube gesammelt. Das belastete Niederschlagswasser im Bereich der Sortieranlage wurde in einem gesonderten Behälter aufgefangen und entsorgt.

7.3.2 Qualitäts- und Schutzkriterien von Natur und Landschaft

Naturräumliche Situation

Neverin liegt im Landschaftsraum "Kuppiges Tollensegebiet mit Werder", der Teil der Großlandschaft "Oberes Tollensegebiet" ist.

Das "Kuppige Tollensegebiet mit Werder" wird in drei Teilgebiete unterteilt. Ein Teilgebiet umfasst den Bereich nördlich von Neubrandenburg, der von den Flüssen Tollense, Landgraben und Datze eingeschlossen wird. Dieses Teilgebiet ist gekennzeichnet durch die flachwellige Grundmoräne des Werder.

Eine großräumige transparente Hochfläche steht hier im Wechsel mit einem raumbildenden, reich strukturierten Waldgürtel, strukturarmen Ackerflächen und der gegliederten Kulturlandschaft.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nördlich der Ortslage Neverin und ist von allen Seiten voll einsehbar. Da der Standort bisher nicht eingegrünt wurde, beeinträchtigt er das Landschaftsbild erheblich.

Boden

Der Boden des Plangebietes ist in Folge der aktuell ausgeübten Nutzung anthropogen sehr stark beeinflusst.

Ca. 1,73 ha der Gesamtfläche sind bebaut und versiegelt.

Eine Fläche von 5,28 ha ist mit einer Basisabdichtung versehen. Davon sind ca. 3,79 ha mit Bauschutt bedeckt. Bezüglich des ökologischen Wertes werden die Flächen mit Bauschutt den versiegelten Flächen zugeordnet.

Im Umfeld des Standortes ist das Gelände relativ flach reliefiert. Es fällt in Richtung Nordwesten hin ab. Der Standort selbst wurde planiert und weist an seinem nordwestlichen und nordöstlichen Rand steile, bis ca. 6 m hohe Böschungen auf.

Eine Brunnenbohrung innerhalb des Standortes weist folgendes geologisches Profil auf:

- | | |
|---------|---------------|
| 0 – 3 m | lehmiger Sand |
| 3 – 6 m | Geschiebelehm |

6 – 25 m	Geschiebemergel
25 – 40 m	Mittelsand.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Ca. 70 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein mit Wasser gefülltes Soll.

Nach der Hydrologischen Kartierung M 1:50 000 (HK 50), K 2 Karte der Grundwasserdynamik liegt das Plangebiet im Bereich der den Werder kennzeichnenden hydrodynamischen Toplage mit einer Druckhöhe von etwa + 60 m NN zwischen Neverin und Magdalenenhöh. Das Grundwasser fließt von dieser Hochfläche in alle Richtungen. Im Plangebiet fließt es Richtung Westen zum Tollensetal.

Nach der K 4, Karte der Grundwassergefährdung steht im Plangebiet gespanntes Grundwasser im Lockergestein an. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone ist größer als 80 %. Der Grundwasserflurabstand ist größer als 10 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neverin. In der Schutzzone III sind Gewässerverunreinigungen auszuschließen.

Klima, Luft

Der Raum Neubrandenburg gehört regional-klimatisch zum Klimagebiet "Maritim beeinflusstes Binnentiefeland" und liegt im zentralen Teil des Untergebietes "Ostmecklenburg".

Dieses Klimagebiet weist gegenüber dem kontinental beeinflussten Binnentiefeland wegen seiner Nachbarschaft zur Ostsee und zum Atlantik einen ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur und der relativen Luftfeuchte, eine lebhaftere Luftbewegung sowie stärkere Bewölkung im Winter auf. Die mittleren Windgeschwindigkeiten werden mit zunehmender Entfernung vom Atlantik und von der Ostsee geringer, wenn man von exponierten und höher gelegenen Standorten absieht. Für den Raum Neubrandenburg stehen folgende Klimaangaben zur Verfügung:

Jahresmittel der Lufttemperatur	7,8°C
mittleres Jahresmaximum	30,2°C
mittleres Jahresminimum	- 15,9°C
höchstes Jahresmaximum	36,6°C
tiefstes Jahresminimum	- 26,5°C
mittlere Zahl der Sommertage	20 Tage

mittlere Zahl der heißen Tage	2 Tage
mittlere Zahl der Frosttage	95 Tage
mittlere Zahl der Eistage	31 Tage
mittlere Jahressumme des Niederschlags	569,0 mm
höchste Tagessumme (12.6.53)	78,6 mm

Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest und West mit zusammen 36 %.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die lokalklimatischen Besonderheiten von Bedeutung.

Die Hochfläche des Werder ist stark windexponiert.

Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden die Buchenmischwälder des Übergangsbereiches.

Die Vegetation des Plangebietes wird bestimmt durch Ruderalfluren im Bereich der randlichen Böschungen und Wälle. Vereinzelt haben sich hier Gehölze (Weide, Ahorn, Birke, Holunder) angesiedelt. Südwestlich der Zufahrt zum Standort des Betonwerks wurden Weiden (*Salix spec.*) angepflanzt.

Zwischen der Waage und dem Baustofflager befindet sich eine Lebensbaumhecke.

An der Straße stehen alte Pflaumenbäume.

Gemäß § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Randpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes wurden bisher nicht ausgeführt.

Fauna

Das Plangebiet liegt innerhalb des IBA-Gebietes (Important Bird Areas – von BirdLife International ausgewähltes Gebiet mit besonderer Bedeutung für den internationalen Vogelschutz) MV 048 Tollense-Datze-Raum.

Dieser Raum befindet sich nordöstlich von Neubrandenburg zwischen den Tälern der Tollense, der Datze und des Kleinen Landgrabens. Die speziell geschützte Art dieses Raumes ist der Schreiadler. Die Horste der fünf in diesem Gebiet vorkommenden Brutpaare befinden sich in Feuchtwaldgebieten unweit der Flusstäler. Die Grünlandflächen der Flussniederungen sind die wichtigsten Nahrungsgebiete des Schreiadlers. Er jagd aber auch in der Feldflur.

Das Plangebiet selbst, ein nahezu gehölzfreies, weitgehend mit Bauschutt bedecktes Gelände, ist aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Bodendenkmale

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.2001 (GVOBl. M-V, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Schutzkriterien gemäß Nr. 2.3 der Anlage 2 UVPG wie:

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 a Abs. 6 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

7.4.1 Ausmaß und Charakter der Auswirkungen

Das Plangebiet war bisher sehr anthropogen bestimmt. Direkte und indirekte Auswirkungen des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens haben daher eine andere Wertigkeit als eine Planung in der freien Landschaft.

Es wird davon ausgegangen, dass

- nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die bei dem Abstand zur Wohnbebauung von 600 m die Wohnfunktion nicht beeinträchtigen,
- bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen der aktuelle Stand der Technik Anwendung findet und
- Benutzungsbedingungen und Auflagen aus nachfolgenden Genehmigungsverfahren eingehalten werden.

Siedlungsentwicklung, Kultur- und Sachgüter

Durch die Umnutzung des bebauten Standortes kann eine extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen kann unterbleiben. Damit entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz ist der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Vorhandene Gebäude können umgenutzt werden.

Landschafts-/Ortsbild

Die Planung schafft die Voraussetzung für eine Umnutzung des Plangebietes sowie für die geordnete Verwertung und Beseitigung des das Landschaftsbild beeinträchtigenden

Bauschutts. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen werden den Standort in die Landschaft einbinden.

Erholung

Das Plangebiet war bisher für die Erholung ohne Bedeutung. Daran ändert die Umnutzung des Standortes nichts.

Boden

Gegenwärtig sind von dem ca. 9,15 ha umfassenden Plangebiet ca. 5,52 ha bebaut, versiegelt bzw. mit Bauschutt bedeckt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 60,3 %. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Wenn dieses vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 7,32 ha überbaut und versiegelt werden.

Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 80 %. Folglich kann der Versiegelungsgrad um ca. 1,8 ha bzw. ca. 20 % ansteigen.

Wasser

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Bezüglich des Grundwasserneubildungspotenzials werden die Flächen mit der wasserundurchlässigen Basisabdichtung den versiegelten Flächen gleich gesetzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gegenwärtig auf einer Fläche von ca. 2,14 ha möglich. Auf Grund des hohen Anteils bindiger Sedimente ist die Versickerung jedoch stark eingeschränkt. Dies trifft besonders nach Starkregen zu. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine unversiegelte Fläche von ca. 1,83 ha.

Die Planung führt somit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung der Abflussrate. Die Abflussrate wird reduziert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für die Pkw-Stellplätze.

Klima / Luft

Die geplante Umnutzung des Gebietes bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Vegetation

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 1,06 ha bzw. 11,6 % der Gesamtfläche. Dabei handelt es sich um die mit Ruderalfluren bewachsenen Wälle und Böschungen, die bereits im VE-Plan 1992 für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen waren.

Da bei einer Grundflächenzahl von 0,8 20 % der Gesamtfläche, d.h. 1,83 ha zu begrünen sind, erhöht sich der Anteil der Vegetationsfläche um ca. 0,77 ha bzw. um 8,4 %.

Die auf einer Fläche von 6214 m² festgesetzten Pflanzgebote bewirken, dass die vorhandenen Ruderalfluren größtenteils durch Gehölzflächen mit einheimischen Baum- und Straucharten ersetzt werden. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten. Sie sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Fauna

Die Umnutzung des Plangebietes bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Fauna.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden zu einer Eingrünung des Gebietes führen, die sich auf die Fauna positiv auswirkt.

7.4.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Stellt man die ökologischen Qualitätskriterien des Standortes den Nutzungs- und Gestaltungszielen mit ihren möglichen Auswirkungen gegenüber, lässt sich feststellen:

- Das Landschaftsbild / Ortsbild wird aufgewertet.
- Der Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche wird sich um ca. 20 % erhöhen.
- Die Beeinträchtigungen von Wasser und Luft werden das durch die bestehende Nutzung vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
- Das Klima wird nicht verändert.
- Der Anteil der Vegetationsfläche wird um ca. 8,4 % ansteigen.
- Die Fauna wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Schwere der Auswirkungen ist auf Grund ihres geringen Ausmaßes und der Vorprägung des Gebietes als gering einzustufen.

Die Auswirkungen der Planung beeinflussen nur wenige Schutzgüter in einfacher Form. Daher ist auch die Wertigkeit der Komplexität gering.

7.4.3 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umnutzung des Standortes sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden.

Die Auswirkungen, die sich im Wesentlichen auf Baumaßnahmen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen beziehen, sind von projektabhängiger Dauer und einer geringen Häufigkeit, da es sich um einmalige Herstellungsprozesse handelt.

Die Auswirkungen der Produktionsprozesse treten dagegen ständig und gehäuft auf.

Die Auswirkungen sind in dem Maße reversibel, wie Flächenversiegelungen, Flächenentsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen gegenüber gestellt werden bzw. Produktionsprozesse beendet werden.

7.5 Zusammenfassung

Das Gelände der Bauabfallaufbereitungs- und Kompostieranlage soll zu einem Industriegebiet umgenutzt werden.

Wenn man den Zustand des Plangebietes vor und nach der Umnutzung miteinander vergleicht, ergibt sich das Folgende:

- Das Landschaftsbild / Ortsbild wird verbessert.
- Der Anteil der versiegelten Fläche wird sich erhöhen.
- Die Beeinträchtigung von Wasser und Luft wird das vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
- Das Klima wird nicht verändert.
- Der Anteil der Vegetationsfläche wird leicht ansteigen. Der Gehölzbestand wird beträchtlich vergrößert. Die umfangreichen Pflanzgebote werden den Eingriff auf Grund der höheren Versiegelung ausgleichen.
- Die Fauna wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit der Umnutzung des Gebietes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen verbunden. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

7.6 Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG

Gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anhang 1 des UVPG und mit Anhang 1 des LUVPG M-V wurde seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Neverin im Einzelfall geprüft, ob für das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens der Gemeinde Neverin festgestellt, dass auf eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Frosch
Bürgermeister

