

Hansestadt Demmin
Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 21 "Gewerbegebiet
Meyenkrebs, Caviar Creator"
der Hansestadt Demmin

Begründung

Stand: April 2004



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes**
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Sonstige Planungen**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
 - 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
- 7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 7.1. Vorbemerkung
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.4. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 - 7.5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 - 7.6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 7.7. Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- 8. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**
- 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO**
- 10. Hinweise, die Eingang in das Planwerk der Satzung gefunden haben**
- 11. Sonstige Hinweise von Trägern öffentlicher Belange**
- 12. Auswirkungen der Bebauungsplanung**
 - 12.1. Flächenbilanz
 - 12.2. Auswirkungen auf das Plangebiet
 - 12.3. regionale und überregionale Auswirkungen
- 13. Realisierung des B-Planes**
 - 13.1. Sicherung der Erschließung
 - 13.2. Bodenordnung
- 14. Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft**
- 15. Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG**

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Hansestadt Demmin auf der Gemarkung Meyenkrebs. Es umfasst eine Größe von 4,93 ha.

1.2. Abgrenzung

Begrenzt wird die Fläche des Plangebietes

- nördlich durch die Bundesstraße 194, Richtung Loitz,
- östlich durch das Flurstück 66/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs (Wegeflurstück),
- südlich durch die im Bebauungsplan Nr. 12 „Industriegebiet“ – ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs als Baufläche ausgewiesenen Flächen der neu vermessenen Flurstücke 74/30 und 74/31 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs

und

- westlich durch die privaten Grünflächen, die an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzen.

2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung

2.1. Ein privates Unternehmen, die Caviar Creator GmbH & Co. 1. Kaviar Fonds KG ist auf die Hansestadt Demmin aufmerksam geworden und plant nunmehr in der Hansestadt Demmin die Errichtung einer Kaviarzuchtanlage. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Ansprüche an den Standort (Nähe des Biomasse-Heizkraftwerkes, große, unzerschnittene Baufelder) kann die Hansestadt Demmin mit ihren derzeit über Bebauungsplanungen gesicherten Industrie- und Gewerbegebieten nicht gerecht werden.

2.2. Aus diesem Grunde hat sich die Hansestadt Demmin entschieden, angepasst an das gewerbliche Vorhaben des Investors, eine im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche mittels Satzungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 21) zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln.

2.3. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgte durch:

Firma: Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7
17109 Demmin

verantw. Mitarbeiterin: L. Janssen

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Sonstige Planungen

3. 1. Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und nach öffentlicher Bekanntmachung wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche vor. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator“ aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin entwickelt wird.

3. 2. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 werden Teilflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Industriegebiet“ – ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs überplant worden sind, neuerlich überplant. Dabei handelt es sich um Teilflächen der neu gebildeten Flurstücken 74/30 und 74/31 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs sowie um Teilflächen des ebenfalls neu gebildeten Flurstückes 74/29. Während die Teilflächen der Flurstücken 74/30 und 74/31 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs, die mit dem B-Plan Nr. 21 neuerlich überplant werden sollen, in der Satzung des B-Planes Nr. 12 als nicht überbaubare Grundstücksfläche (Breite 10 m) sowie als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Breite 5 m) festgesetzt worden sind, erfolgte für den Teilbereich des Flurstückes 74/29 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs eine Zuordnung zum Straßenverkehrsraum.

Es wird bestimmt, dass die Festsetzungen des B-Planes Nr. 21, die die Teilbereiche der Flurstücken 74/29, 74/30 und 74/31 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs betreffen, die Festsetzungen des B-Planes Nr. 12 der Hansestadt Demmin ersetzen und für diese Teilflächen der Bebauungsplan Nr. 12 seine Wirksamkeit verliert.

4. Ziele der Planung

4.1. Für das Satzungsgebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kaviar-Zuchtanlage bzw. (bei Nichtrealisierung des Vorhabens) für die Ansiedlung sonstiger gewerblicher Betriebe
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung durch Anbindung des Plangebietes an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 12
- Beachtung der speziellen Anforderungen an das Plangebiet durch Lage an der Bundesstraße 194 in einem Bereich, in dem keine direkte Anbindung an die Bundesstrasse seitens des Baulastträgers erwünscht ist.

5. Rechtsgrundlagen

5.1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762)
- der Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 (AmtsBl. M-V S. 1111) - Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung -

- das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I, S. 286)

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich periphere Bereiche liegen ruderal bzw. werden durch einen unbefestigten Weg in Anspruch genommen.

Das Gebiet weist in Nord-Süd-Richtung eine deutliche Hanglage auf. Aber auch in West-Ost-Richtung ist das Gebiet nicht eben. Der in diese Richtung anzutreffende Niveauunterschied ist jedoch deutlich geringer (durchschnittlich 1 m). Die größten Höhendifferenzen ergeben sich von Nordwest (16,04 m über HN) nach Südost (10,57 m über HN).

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Der Ortsausgang der Hansestadt Demmin in Richtung Loitz war schon zu „DDR-Zeiten“ durch industrielle und gewerbliche Ansiedlungen geprägt. Während die baulichen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik in der Zwischenzeit abgerissen worden sind, um Platz für andere Industrie- und Gewerbebetriebe (Biomasse-Heizkraftwerk, Recycling-Unternehmen, Aalzuchtanlage) zu machen, sind die baulichen Anlagen des ehemaligen Kühlhauses sowie des Eiskremwerkes auch heute noch vorhanden und werden gewerblich genutzt (Eiskremwerk, Lagerhallen „NORMA“). Außerdem haben sich im weiteren Umfeld eine Reihe von Betrieben auf ehemals durch die Landwirtschaft genutzte Flächen angesiedelt. So ist z.B. im Osten des Plangebietes das Asphaltmischwerk als nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlage im Außenbereich entstanden.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das Plangebiet ist umgeben von bebauten Flächen; ein unmittelbarer Kontakt zum freien Landschaftsraum ist nicht gegeben. Südlich des Plangebietes ist in einem Abstand von mehr als 500 m die „Peene“ gelegen. Unmittelbare Sichtbeziehungen in den freien Landschaftsraum der „Peene-Niederung“ bestehen vom Vorhabensstandort aufgrund einer noch vorhandenen Hecke (Windschutzpflanzung) nicht.

7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1. Vorbemerkung:

Dem Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator" wurde ein Grünordnungsplan beigeordnet. Dieser Grünordnungsplan beinhaltet als Fachplan alle Festsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. Außerdem beinhaltet der Grünordnungsplan die Bilanzierung des Eingriffs, sowie Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs. Aus diesem Grunde wird auf weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik in der vorliegenden Begründung verzichtet.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben handelt, das aufgrund seiner Größe in Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG gelistet ist. Dies bedeutet, dass es sich um ein Vorhaben handelt, welches (im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes) der Allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Bewertung hinsichtlich der Notwendigkeit einer UVP erfolgt in einem gesonderten Abschnitt dieser Begründung.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 7.2.1. Auch wenn es einen konkret motivierten Planungsanlass (Ansiedlung eines Unternehmens, welches im Plangebiet eine Zuchtkaviaranlage errichten möchte) gibt, handelt es sich beim B-Plan nicht um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan sondern um eine Angebotsplanung für gewerbliche Ansiedlungen. Aus diesem Grunde war es notwendig, die Art des Baugebietes sowie die Zulässigkeit der baulichen Nutzung des Gebietes zu definieren.
- 7.2.2. Das geplante Baugebiet soll überwiegend zur Ansiedlung von Gewerbe dienen. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- 7.2.3. Die Hansestadt Demmin beabsichtigt, unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan den Umfang der zulässigen Nutzungen zu reduzieren. So soll festgesetzt werden, dass lediglich

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht den anderen Einschränkungen unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Gebäude für freie Berufe

im Plangebiet allgemein zulässig sind. Damit wurde die allgemeine Zulässigkeit von Tankstellen sowie von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufgehoben. Für diese Anlagen ist bestimmt worden, dass diese neben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie neben Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem durch gewerbliche und industrielle Ansiedlungen geprägten Bereich, in unmittelbarer Nähe zum Asphaltmischwerk sowie aufgrund des in der Innenstadt von Demmin zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass insbesondere die Ansiedlung von Anlagen für soziale, sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke einzuschränken ist.

- 7.2.4. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde dahingehend konkretisiert, dass diese Wohnungen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen müssen. Seitens des Gesetzgebers ist in der BauNVO lediglich formuliert worden, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen. Die vorgenommene Konkretisierung ist bedingt durch die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur Peene-Niederung mit Blick über die Hansestadt Demmin. Auch wenn derzeit keine unmittelbaren Blickbeziehungen zur „Peene“ bestehen, wäre der Standort im Hinblick auf die zulässige Bauwerkshöhe trotz der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe und Industrieanlagen als Wohnstandort nicht unattraktiv. Mit der vorgenommenen Festsetzung soll gesichert werden, dass die Realisierung von Wohnungen immer auch an die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gekoppelt ist. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Verschiebung des Gebietscharakters vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet verhindert wird.
- 7.2.5. Zur Sicherung der Handelsstrukturen im Bereich der Hansestadt wurden besondere Regelungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher mit den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, getroffen. So wurde unter anderem festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbin-

derung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet entsprechende Handelseinrichtungen nicht zugelassen sind. Dieses Verbot wurde lediglich dahingehend gelockert, dass definiert worden ist, dass Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetrieben zulässig sind, soweit sich diese in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb befinden und nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.3.1. Um sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Bauflächen des Gewerbegebietes optimal genutzt werden können, wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 definiert. Damit wird die vom Gesetzgeber in der BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete vorbestimmte Grundflächenzahl ausgeschöpft. Ein Überschreiten dieser über die GRZ definierten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen ist aus diesem Grunde nicht zulässig. Seitens der Hansestadt Demmin werden keine städtebaulichen Zwänge gesehen, die ein stärkeres bauliches Verdichten des Gebietes bedingen würden.

7.3.2. Im Hinblick auf die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ist definiert worden, dass die Oberkante der baulichen Anlagen auf 26,5 m über HN (Höhe Null) zu beschränken ist. Bei Geländehöhen (im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen) zwischen 11,00 m über HN und 15,8 m bedeutet dies, dass maximal 10 m bis 15 m hohe bauliche Anlagen errichtet werden können.

7.4. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

7.4.1. Eng verbunden mit der Definition der zulässigen Grundflächen ist die Ausweisung von Baugrenzen, die streng regeln, in welchen Bereichen des festgesetzten Gewerbegebietes Gebäude errichtet werden dürfen.

7.4.2. Die Festsetzung der Baugrenze ist dabei so erfolgt, dass ein möglichst großes, zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen wird. Im Norden wird die Lage der Baugrenze durch den einzuhaltenden Abstand baulicher Anlagen zu Bundesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz) bestimmt. Im Süden ist die Baugrenze deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes. Wie eingangs bereits erläutert, wird im Süden (Teilbereiche der Flurstücken 74/29, 74/30 und 74/31 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs) eine Teil-Fläche überplant, die

bereits mit dem B-Plan Nr. 12 „Industriegebiet“ – ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs überplant worden ist. Entsprechend der Planungskonzeption grenzen nunmehr die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem B-Plan Nr. 12 sowie des B-Planes Nr. 21 unmittelbar aneinander.

Auch im Westen des Plangebietes ist die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes bis auf eine kleine Ausnahme im Bereich der Anbindung des Plangebietes an den Verkehrsraum deckungsgleich mit der Grenze des Plangebietes. Anders als im Osten des Plangebietes, wo als Übergang zum angrenzenden Asphaltmischwerk zwischen Plangebietsgrenze und Baugrenze eine puffernde Freifläche von 11 m sichergestellt wird (6 m breite Hecke, 5 m breiter Raum zwischen Baugrenze und definierter Pflanzfläche), bedarf es hier einer entsprechenden puffernden Freifläche nicht. Da im B-Plan Nr. 12 „Industriegebiet“ - ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs eine private Grünfläche entlang des erschließenden Verkehrsraumes geplant worden ist, wird diese angestrebte Pufferung durch diese private Grünfläche sichergestellt.

7.5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

- 7.5.1. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen sowohl für erschließende Wege als auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Nicht zulässig ist die Errichtung von Carports und/oder Garagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Damit soll ermöglicht werden, dass bauliche Anlagen, die der Erschließung des Baugrundstückes dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 7.5.2. Im Hinblick auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes Güstrow als zuständigen Baulastträger der Bundesstraße 194 (mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz) musste die Zulässigkeit der Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden. So wird nunmehr im Planwerk des B-Planes bestimmt, dass innerhalb eines Bereiches bis zum 10 m entfernt von der befestigten Fahrbahnkante der B 194 keinerlei Nebenanlagen zulässig sind (absoluter Bauschutzbereich) und innerhalb eines Bereiches von mehr als 10 m bis 20 m entfernt von der befestigten Fahrbahnkante der B 194 (eingeschränkter Bauschutzbereich) lediglich ebenerdige Stellplätze und Umfahrten zulässig sind.

7.6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 7.6.1. Das Plangebiet erhält keine direkte Anbindung an die Bundesstraße 194. Vielmehr ist aufgrund des Hinweises des Straßenbauamtes Güstrow als zuständigen Baulastträger der B 194 das Planwerk des B-Planes dahingehend ergänzt worden, dass in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden ist.
- 7.6.2. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist lediglich eine Anbindung an die Erschließungsstraße des Industriegebietes im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik (Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 12) zulässig. Für diese Erschließungsstraße erfolgte eine Knotenpunktgestaltung für die Anbindung an die Bundesstraße 194.
- 7.6.3. Innerhalb des Plangebietes ist trotz der Gesamtgebietsgröße keine Festsetzung von zusätzlichen erschließenden Verkehrsflächen geplant. Wie eingangs bereits beschrieben, soll mit dem B-Plan insbesondere gesichert werden, dass die Caviar Creator GmbH & Co. 1. Kaviar Fonds KG die Möglichkeit erhält, eine Zuchtkaviaranlage zu errichten.

Für das in mehreren Bauabschnitten zu realisierende Vorhaben, sind der Erwerb und die Bebauung aller im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen geplant. Aufgrund der Größe der zu errichtenden Hallen (im 1. Bauabschnitt ist die Errichtung einer 2 x 108,5 x 26,5 m breiten Doppelhalle geplant) ist eine weitergehende Strukturierung des Gebietes nicht erwünscht.

- 7.6.4. Auch hinsichtlich des Tatbestandes, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung und nicht um eine vorhabensbezogene Planung handelt, hält die Hansestadt Demmin die Ausweisung von erschließenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes für entbehrlich, bestände nunmehr im Plangebiet (bei Wegfall der derzeit geplanten Investition) auch für andere flächenintensive Gewerbebetriebe eine Möglichkeit der Ansiedlung.
- #### 7.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- 7.7.1. Im Osten des Plangebietes wurde eine 6 m breite Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert. Deren Bepflanzung richtet sich nach den Festsetzungen des B-Planes, die aus den Ausweisungen des Grünordnungsplanes als zu berücksichtigenden Fachplan übernommen worden sind.

8. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

8.1. Bundesfernstraßengesetz

§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz regelt, dass außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der Bundesstraße nicht errichtet werden dürfen. Aus diesem Grunde wurde eine entsprechende Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, in das Planwerk nachrichtlich übernommen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

9.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Hansestadt Demmin, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V, die Möglichkeit, weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen.

9.2. Diese Festsetzungen könnten Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

9.3. Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt Demmin aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes sowie der derzeit vorhandenen Umgebungsbebauung in Verbindung mit der angestrebten baulichen Nutzung des Plangebietes keinen Gebrauch gemacht.

10. Hinweise, die Eingang ins Planwerk der Satzung gefunden haben

10. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, dass wichtige gesetzliche Bestimmungen, wie z.B. das Denkmalschutzgesetz (im konkreten Fall Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege) bzw. wichtige Hinweise einzelnen Träger öffentlicher Belange (z.B. bezüglich der Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet, zur Altlastensituation bzw. hinsichtlich der Begründung der Grundstücke) allgemein bekannt gemacht werden. Außerdem ist in diesen Hinweisen darauf eingegangen worden, dass die Grundstücke, soweit diese nicht für eine Bebauung genutzt werden, zu begrünen sind.

11. Sonstige Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

11. 1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum 1. Entwurf des B-Planes Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator" durchgeführt worden ist, haben einzelne Träger öffentlicher Belange auch Hinweise formuliert, die aufgrund fehlender Relevanz bezüglich der vorliegenden Planung nicht in das Planwerk aufgenommen worden sind, die jedoch aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung, Eingang in die Begründung zum Planwerk gefunden haben. Hier handelt es sich im Einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

- a) *Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst*
Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, dass während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

- b) *Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern*
Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, dass in der Nähe des Plangebietes keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen sind. Darüber hinaus wurde seitens des Landesvermessungsamtes darauf hingewiesen (Merkblatt), dass Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 5.000 Euro geahndet werden kann.

- c) *Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt*
Neben dem Hinweis bezüglich des Erhalts von Vermessungsmarken wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin empfohlen wird, vor Beginn der Bauarbeiten die Grenzen in der Örtlichkeit einmessen zu lassen.
- d) *Landkreis Demmin, Ordnungsamt*
Seitens des Ordnungsamtes des Landkreises Demmin wird darauf verwiesen, dass gemäß Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. "Bereitstellung von Löschwasser" für eine Löschzeit von 2 h eine Löschwassermenge von 96 - 192 m³/h als Grundschutz zur Verfügung zu stellen ist.
Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Entfernung von der Wasserentnahmestelle bis zu den Objekten maximal 300 m betragen darf.
- e) *Landkreis Demmin, Abfallwirtschaft/Immissionsschutz*
In der Stellungnahme des Landkreises Demmin/Fachbereich Abfallwirtschaft/Immissionsschutz wird darauf verwiesen, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu prüfen war, ob mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen (ergänzend zu den Industrie- und Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 12) eine Verschlechterung für die Wohnbebauung des Umfeldes hinsichtlich der Lärmbelastung zu erwarten wäre und ob eventuell Schutzmaßnahmen festzulegen sind. Dazu sind auf Grundlage typischerweise in Gewerbegebieten auftretender Geräuschemissionen überschlägig Berechnungen zur zusätzlichen Belastung vorgenommen worden. Es wurde festgestellt, dass die Mehrbelastung der Anwohner als unwesentlich anzusehen ist, so dass diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

- f) *STAUN Neubrandenburg, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege*
Es wird darauf verwiesen, dass in einem Abstand von ca. 360 m zum Plangebiet das FFH-Gebiet DE 2045-301 "Peenetal" liegt und es aus diesem Grunde aus naturschutzfachlicher Sicht geboten erscheint, vorhabensbezogen mögliche Eingriffswirkungen auf dieses Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den Festlegungen der §§ 33 Abs. 5, 34 und 35 Bundesnaturschutzgesetz sowie der §§ 18 und 28 Landesnaturschutzgesetz festzustellen. Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit ist gegebenenfalls im Genehmigungs-/Zulassungsverfahren erforderlich, um erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes für dieses Schutzgebiet auszuschließen.
- g) *STAUN Neubrandenburg, Fachbereich Wasserwirtschaft*
In der Stellungnahme des Fachbereiches Wasserwirtschaft wird angemerkt, dass das Einbringen und Einleiten von Stoffen (z.B. Abwasser aus einer Fischzuchtanlage) in oberirdische Gewässer (hier: Einleitung in die "Peene") sowie das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Versickerung von Abwasser über Teiche in das Grundwasser) nach § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes den Tatbestand einer Gewässerbenutzung erfüllt. Sollten Betriebe, die sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 ansiedeln wollen (z.B. Unternehmen der Aqua-Kultur) entsprechende Gewässerbenutzungen anstreben, muss dazu durch das STAUN Neubrandenburg ein eigenständiges wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt werden.

Außerdem wird darauf verwiesen, dass nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V in dem Fall der Ansiedlung eines Unternehmens der intensiven Fischzucht mit Einbringen oder Einleiten von Stoffen in oberirdische Gewässer mit einem Zuwachs von mehr als 200 t / a durch das STAUN Neubrandenburg eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

- h) *Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst*
Folgende Angaben zur geologischen bzw. zur hydrogeologischen Situation werden in der Stellungnahme des LUNG M-V formuliert:
Nach der geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.
Die südliche Grenze des Planungsraumes verläuft parallel einer ehemaligen Bahnlinie Für den Bau des Bahndammes wurde das Gelände aufgeschüttet. Diese Aufschüttungen befinden im Grenzbereich zwischen dem Geschiebemergel und den südlich angrenzenden organogenen Sedimenten (Torf) der Peeneniederung. Die Aufschüttungen haben eine andere Setzungsempfindlichkeit als der Geschiebemergel.

Zusätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, wenn sich die Bau-
maßnahmen auch auf den südlichen Grenzbereich des Plangebietes erstrecken.
Die Plangebietsfläche liegt in einem Gebiet ohne nutzbare Grundwasserfüh-
rung.

12. Auswirkungen der Bebauungsplanung

12.1. Flächenbilanz

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes lässt sich folgende
Flächenbilanz ableiten:

Gesamtgröße des Plangebietes:	49.300,00 m ²
davon	
- Verkehrsfläche	0,00 m ²
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.410,00 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche im GE (GRZ 0,8)	38.312,00 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im GE	9.587,00 m ²

12.2. Auswirkungen auf das Plangebiet

Die durch die zu erwartende Bebauung dieses Gebietes verursachte Flächen-
versiegelung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Land-
schaftsbild dar, welchen es auszugleichen gilt (siehe hierzu auch Ausführun-
gen des Grünordnungsplanes). Da die Hansestadt Demmin prinzipiell an einer
gewerblichen Ansiedlung im Bereich der Stadtperipherie interessiert ist, ist die
Hansestadt Demmin gezwungen, auf baulich bislang ungenutzte Flächen des
Außenbereiches zurückzugreifen. Somit ist der oben bereits erwähnte Eingriff
in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild am Standort leider nicht ver-
meidbar. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bislang landwirtschaftlich
genutzte Flächen der Produktion entzogen werden.

12.3. regionale und überregionale Auswirkungen

Die Fläche, die mit dem nunmehr vorliegenden B-Plan zu einem Gewerbege-
biet entwickelt werden soll, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung be-
reits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden und ist damit Bestandteil

des entsprechenden städtischen Flächenpools. Zudem ist die Planung durch einen konkreten Ansiedlungswunsch eines Unternehmens mit sehr spezifischen Standortansprüchen initiiert worden ist. Aus diesem Grunde geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass mit der Bebauungsplanung keine nachteiligen regionalen bzw. überregionalen Auswirkungen verbunden sind.

Eine wesentliche Belebung des Arbeitsmarktes im Ergebnis der angestrebten Ansiedlung eines zweiten Unternehmens der Aqua-Kultur im Plangebiet wird nicht erfolgen. Dennoch wird die Ansiedlung seitens der Hansestadt Demmin, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche „Sog-Wirkung“ dieser Ansiedlung auf andere Unternehmen und die Stärkung des Bekanntheitsgrades von Demmin als Wirtschaftsstandort, unterstützt.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

13.1. Sicherung der Erschließung

13.1.1. Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Aus diesem Grunde ist es vor Beginn der Hochbaumaßnahmen notwendig, die Erschließung der zu bebauenden Fläche zu sichern.

a) *Verkehrliche Erschließung*

Für die verkehrliche Erschließung ist es lediglich notwendig, eine Anbindung des Plangebietes an die Erschließungsstraße des Industriegebietes im Bereich des ehemaligen Geländes der Zuckerfabrik, Meyenkrebs (B-Plan Nr. 12) zu realisieren. Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung von Straßen entbehrlich.

b) *Trinkwasserversorgung*

Seitens der GKU mbH als Beauftragte des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow wird darauf verwiesen, dass die Trink- und Sozialwasserversorgung über die in der Erschließungsstraße des Industriegebietes - ehemaliges Zuckerfabrikgelände, Meyenkrebs liegende Trinkwasserleitung PE 110 gesichert werden kann.

Inwieweit im Rahmen der Ansiedlung eines Unternehmens der Aqua-Kultur (Aufzucht von Stören für die Gewinnung von Kaviar) diese Leitung ausreicht, um dem gesteigerten Bedarf an Wasser gerecht zu werden, ist im Rahmen der vorhabenskonkreten Planung zu klären. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang der tatsächliche Bedarf zu ermitteln bzw. zu klären, inwieweit Brauchwasser aus Brunnen bzw. aus der "Peene" genutzt werden kann.

- c) *Abwasserbeseitigung*
Entsprechend der Stellungnahme der GKU mbH sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Industriegebiet - ehemaliges Zuckerfabrikgelände bereits Schmutz- und Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße verlegt worden.
- Außerdem ist von der GKU mbH darauf verwiesen worden, dass in der südwestlichen Ecke des Plangebietes bereits Anschlusskanäle DN 300 für Regenwasser und DN 150 inklusive Kontrollschacht für Schutzwasser für das Plangebiet verlegt worden ist.
- d) *Löschwasser*
Über das örtliche Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden. Darüber hinaus bestehender Bedarf ist über die vorhandenen Löschwasserreservoirs des Industriegebietes - ehemaliges Zuckerfabrikgelände bzw. über Regenwasserbecken mit Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen.
- e) *Gasversorgung*
Seitens des örtlichen Gasversorgungsunternehmens wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet keine Gasversorgungsanlagen vorhanden sind. Der Stellungnahme des Versorgers kann nicht entnommen werden, dass bei entsprechendem Bedarf eine Gasversorgung am Standort hergestellt wird.
- f) *Stromversorgung*
Seitens des Energieversorgungsunternehmens wird mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes sowohl ein Fernmeldkabel als auch Mittelspannungskabel des Unternehmens (jeweils im Planwerk dargestellt) anzutreffen sind. In diesem Zusammenhang wird auf die "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der e.dis AG" verwiesen, die zu beachten sind.
- g) *Fernwärmeversorgung*
Das Plangebiet ist unweit des Biomasse-Heizkraftwerkes gelegen, welches bei Bedarf eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme sicherstellen könnte.
- h) *Fernmeldeversorgung*
Seitens der Deutschen Telekom AG wird darauf verwiesen, dass im Randbereich des Plangebietes Telekommunikationslinien des Unternehmens vorhanden sind (wurden im Planwerk gekennzeichnet); für die Versorgung des Plangebietes jedoch zusätzlich Leitungen verlegt werden müssen.

13.2. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht notwendig.

14. **Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**

14.1. Wie bereits ausgeführt, war im Rahmen des Planverfahrens des B-Planes Nr. 21 die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes notwendig. Dieser liegt zusammen mit dem Planwerk des B-Planes aus. Aus diesem Grunde sind an dieser Stelle der Begründung weitere Ausführungen zur Thematik entbehrlich.

15. **Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG**

15. 1. Gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anhang 1 des UVPG wurde seitens des Bürgermeisters der Hansestadt Demmin im Einzelfall geprüft, ob für das Vorhaben (Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 38.312,00 m²) im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. **Im Ergebnis dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens der Hansestadt Demmin festgestellt, dass auf eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.**

15. 2. Prüfung des Einzelfalls für den Erlass einer Satzung über den B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator"

15. 2. 1. *Merkmale des Vorhabens*

A) Größe

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Hansestadt Demmin eine bislang im Außenbereich liegende Fläche der Bebauung mit Gewerbebetrieben zuzuführen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 49.300 m². Da im Plangebiet die Realisierung von Erschließungsstraßen entbehrlich ist und lediglich eine 1.410 m² große Fläche für die Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung steht, bedeutet dies bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8, dass innerhalb des Plangebietes maximal 38.312,00 m² einer Versiegelung zugeführt werden können.

B) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen lediglich Regelungen zur Bodennutzung. Aus diesem Grunde kann in diesem Rahmen nicht geklärt werden, inwieweit durch die gewerblichen Betriebe, deren Bau dann zulässig wäre, Wasser in Form von Grundwasser oder Stauwasser in Anspruch genommen werden wird. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer gelegen sind und aus diesem Grunde die Planung keine entsprechenden Festsetzungen zur Nutzung und Gestaltung entsprechender Oberflächengewässer enthält, können diesbezüglich keine Angaben gemacht werden.

Gleichfalls ist es nicht möglich, Aussagen darüber zu machen, inwieweit unbelastetes Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt (in Regenrückhaltebecken gesammelt bzw. vor Ort versickert wird) bzw. über Regenwasserleitungen der "Peene" bzw. den Regenrückhaltebecken im Bereich des "Industriegebietes" - ehemalige Zuckerfabrik zugeführt wird. Auch diesbezüglich enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Lediglich im Grünordnungsplan ist darauf verwiesen worden, dass bei der Anlage von Regenrückhaltebecken im Plangebiet, auch wenn sie als Löschwasserreservoir dienen sollen, auf naturnahe Gestaltung geachtet werden soll. So wird darauf verwiesen, dass die Ufer so auszugestalten sind, dass sie einerseits eine Bepflanzung ermöglichen und zum anderen Flachwasserbereiche entstehen. Grundsätzlich ist jedoch ein zu schätzen, dass es bei der maximal zulässigen Versiegelung von 80 % der Plangebietsfläche zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und lokal zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt.

Wie bereits vorab ausgeführt, enthält der Bebauungsplan Nr. 21 Festsetzungen, wonach es möglich ist, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, für die Errichtung gewerblicher baulicher Anlagen in Anspruch zu nehmen. Mit der Baugrenze ist definiert worden, in welchem Bereich diese baulichen Anlagen zu errichten sind. Zusätzlich ist definiert worden, in welchem Umfang eine Voll-Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Flächen (GRZ 0,8) möglich ist. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (siehe Grünordnungsplan) wird davon ausgegangen, dass diese Möglichkeit der Voll-Versiegelung vollständig ausgeschöpft wird.

Mit der Realisierung der Bebauung ist der Abtrag des Mutterbodens verbunden. Dieser anfallende Boden ist jedoch grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen. Festsetzungen hinsichtlich (über den Mutterbodenabtrag hinausgehenden) Abgrabungen bzw. hinsichtlich von Aufschüttungen enthält der Bebauungsplan nicht. Dennoch ist aufgrund der topo-

grafischen Verhältnisse im Plangebiet (Höhengefälle sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch von West nach Ost) gerade bei der Errichtung von Baukörpern mit größeren Abmaßen (wie in Gewerbegebieten üblich, z.B. Produktions- und Lagerhallen) zum Niveaueausgleich mit lokalen Eingriffen in das gewachsene Bodengefüge zu rechnen.

Ein Verdichten der Böden, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden sollen (entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes müssen 20 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen frei gehalten werden) ist auch bei kurzfristigem Befahren dieser Flächen durch Baufahrzeuge wenig wahrscheinlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Verbunden mit der Festsetzung des B-Planes, dass immerhin 80 % des Baugrundstückes einer Versiegelung zugeführt werden können, aber auch aufgrund der Festsetzungen, dass sowohl der in das Plangebiet hineinragende Windschutzheckenabschnitt als auch die einzelnen Strauchweiden, die im Plangebiet anzutreffen sind, entfernt werden dürfen, ist im Plangebiet mit einem weitgehenden Verlust der derzeit anzutreffenden Tier- und Pflanzengesellschaften zu rechnen. Es kommt nach der Realisierung der Bebauung aufgrund der dann anzutreffenden Habitatbedingungen zur Ansiedlung neuer Tier- und Pflanzengesellschaften, die nicht unbedingt artenärmer sein müssen.

Durch die Inanspruchnahme einer unmittelbar an der Straße liegenden, derzeit aufgrund der dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung nur geringfügig strukturierten Fläche ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich dieser Fläche sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild beeinflusst werden.

C) Abfallerzeugung

Auch zu den Fragen der Abfallerzeugung können derzeit keine konkreten Angaben über Art oder Menge der erzeugten Abfälle gemacht werden. Der Bebauungsplan regelt lediglich Art und Umfang der Bodennutzung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die anfallenden Abfälle einer geordneten Entsorgung (Deponierung in Rosenow) zuzuführen sind. Aufgrund der Festsetzung, dass sich im Plangebiet lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, ist nicht davon auszugehen, dass durch bestimmte Betriebsprozesse erheblich belastete Abfälle entstehen, die einer gesonderten Behandlung bedürfen. Sollte dies jedoch dennoch der Fall sein, stehen im Landkreis Demmin auch für die Entsorgung dieser Abfälle Spezialfirmen zur Verfügung.

D) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines Gewerbebetriebes ist verbunden, dass sich im Plangebiet (anders als in einem Industriegebiet) lediglich nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe ansiedeln können. Konkrete Angaben zur Umweltverschmutzung bzw. zu den Belästigungen (z.B. durch Geruch, Staub, Lärm) können jedoch nicht gemacht werden.

E) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auch hierzu sind keine konkreten Angaben möglich.

13.2.2. Standort des Vorhabens

A) Bestehende Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator" überplante Fläche (49.300 m² - 100 %) wird überwiegend ackerbaulich (45.145 m² - 91,5 %) genutzt. Zudem wird ein Teilbereich der Fläche für einen nur geringfügig befahrenen Weg (475 m² - 1,0 %) in Anspruch genommen. Die restlichen Flächen des Plangebietes, die da wären Windschutzpflanzung (175 m² - 0,4 %), feuchte Senke (720 m² - 1,4 %) bzw. ruderale Staudenfluren (2.785 m² - 5,7 %) unterliegen keiner intensiven Nutzung durch den Menschen.

B) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin ist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan ist dieser Fläche im Hinblick auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes keine besondere Bedeutung zugeordnet worden.

- C) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)
- FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
 - Naturschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
 - Nationalparke
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
Entsprechende Gebiete sind durch die B-Planung nicht betroffen.
 - gesetzlich geschützte Biotope
Entsprechende Biotope sind durch die B-Planung nicht betroffen
 - Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet ist außerhalb der Wasserfassung der Hansestadt Demmin bzw. außerhalb der Trinkwasserschutzzonen gelegen.
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden
Die Planung wird nicht im Bereich eines entsprechenden Gebietes verwirklicht.
 - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen
Die Hansestadt Demmin ist im Rahmen des 1. Landesraumordnungsprogramms als Mittelzentrum ausgewiesen worden; damit handelt es sich bei der Hansestadt Demmin um einen Siedlungsschwerpunkt
 - in amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale gelegen. Außerdem befindet sich das Plangebiet nicht in einem Bereich, der als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden ist.

13.2.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

A) Ausmaß der Auswirkungen

Wie bereits in Punkt 13.2.1. beschrieben, werden mit dem B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet geschaffen. Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch industrielle bzw. gewerbliche Nutzung geprägt. Damit können die mit der Planung verbundenen Auswirkungen bezüglich der grundsätzlichen Bebaubarkeit auf das Plangebiet an sich beschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist zum Beispiel die Inanspruchnahme von Boden, die Verschiebung der Flora und der Fauna als lokal sehr stark begrenzt zu bezeichnen.

Derzeit nicht abgeschätzt werden können die Auswirkungen, die über den Geltungsbereich des Planungsgebietes hinausgehen. Insbesondere da derzeit keine Aussagen zu den sich ansiedelnden Betrieben und die zu erwartenden gewerblichen Nutzungen zu machen sind, ist dies nicht möglich. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch von Gewerbebetriebsansiedlungen und damit verbundenen Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ausgegangen.

B) Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen der Planung über das Territorium der Hansestadt Demmin, wie z.B. eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 194 und damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Territorium der Nachbarkommune (Stadt Loitz), werden nicht erwartet.

C) Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, dient die Satzung über den B-Plan Nr. 21 der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Inanspruchnahme derzeit im Außenbereich liegender Flächen für eine Bebauung. Unmittelbar daran geknüpft ist die Inanspruchnahme derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine Versiegelung. Insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass Boden eine endliche Ressource ist, wird eingeschätzt, dass dieser Aspekt besonders schwer wiegt.

Ebenfalls kommt es zur Verdrängung von derzeit im Plangebiet anzutreffenden Tier- und Pflanzengemeinschaften. Aufgrund des Umstandes, dass es sich dabei nicht um gefährdete/geschützte Tiere

bzw. Pflanzen handelt, wird davon ausgegangen, dass dies nicht zu Bestandsgefährdungen an sich führt.

Auch wenn mit der Bebauung des Plangebietes lokal eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden sein könnte, wird auch diesbezüglich nicht davon ausgegangen, dass damit erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot entstehen.

Mit der Lage des Plangebietes in einem Raum, der bereits durch eine Bundesstraße sowie durch eine Vielzahl von industriellen/gewerblichen Nutzungen im Umfeld geprägt ist, wird davon ausgegangen, dass auch bei einer Veränderung der Strukturen im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und das Landschaftsbild zu verzeichnen sein werden. Insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, zur Begrünung der nicht für eine Bebauung in Anspruch genommenen Flächen und nicht zuletzt mit Hinblick auf die im Grünordnungsplan formulierten ergänzende Hinweise bezüglich der Fassadenbegrünung ist sogar einzuschätzen, dass diese Auswirkungen nur geringfügig sein werden.

D) Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann, ob tatsächlich 80 % der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche einer Bebauung zugeführt werden oder ob z.B. im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher doch in ihrem Bestand erhalten bleiben können, ist es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Meyenkrebs, Caviar Creator" sehr wahrscheinlich, dass die vorab beschriebenen Auswirkungen im Wesentlichen auch tatsächlich eintreten.

E) Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Bei den vorab beschriebenen Auswirkungen handelt es sich jeweils um Auswirkungen, die permanent sind und nicht um (eventuelle, z.B. durch bestimmte Produktionsprozesse bedingte) Auswirkungen, die lediglich zeitweise auftreten. Auch muss davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen im Wesentlichen irreversibel sind.