

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2015/NK/561
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 17.06.2015 Verfasser: Herr Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	25.06.2015	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Neukalen billigt den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschließt diesen öffentlich auszulegen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berühren kann, zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegt

vom 20.07.2015 bis zum 21.08.2015

im Amt für Bau und Liegenschaften des Rathauses der Stadt Malchin, Am Markt 1, Zimmer 308, 17139 Malchin während der Dienststunden:

montags	08:30 bis 12:00 und 13:30 bis 16:30 Uhr,
dienstags	08:30 bis 12:00 und 13:30 bis 17:30 Uhr,
mittwochs	08:30 bis 12:00 und 13:30 bis 15:30 Uhr,
donnerstags	08:30 bis 12:00 und 13:30 bis 16:30 Uhr,
freitags	08:30 bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Stellungnahmen zum Entwurf können während der Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.

Sach- und Rechtslage:

Die MES Moderne Energiesysteme GmbH Parchim beabsichtigt auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“ in Neukalen eine Photovoltaikanlage zu errichten. Zur Schaffung von Baurecht erfolgt die Fortführung des B-Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ der Stadt Neukalen. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Stadtvertretung Neukalen hat hierzu am 19.03.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.04.2015 gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes

in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 im Rathaus Malchin. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen trägt der Vorhabensträger MES Moderne Energiesysteme GmbH Parchim. Der Vorhabensträger zur Errichtung einer Photovoltaikanlage hat die A & S GmbH Neubrandenburg direkt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Zwischen der Peenestadt Neukalen und der MES Moderne Energiesysteme GmbH Parchim wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (s. 2015/NK/555) zuschließen

Anlagen:

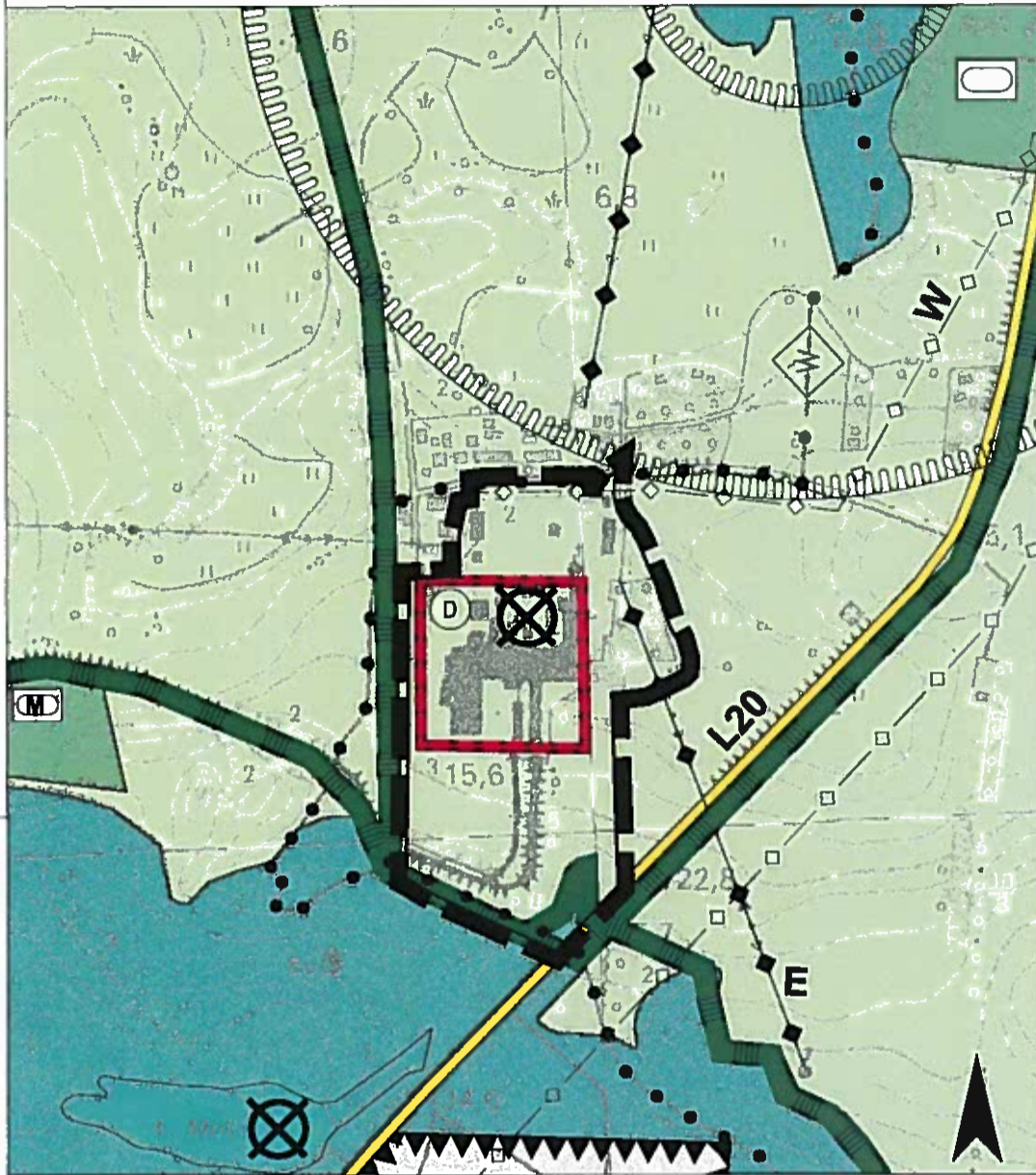
Planzeichnung mit Begründung

Stadt Neukalen

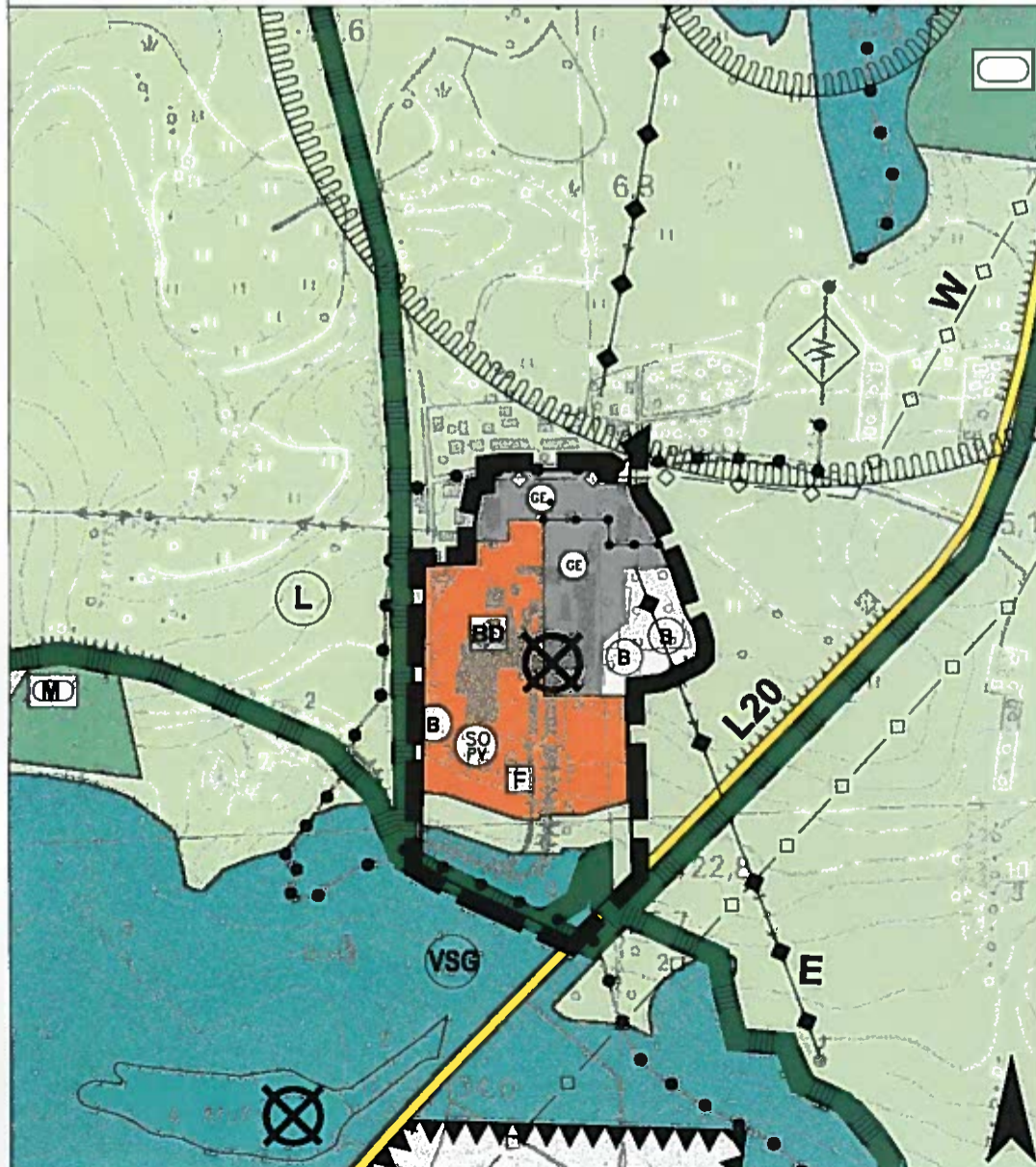
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

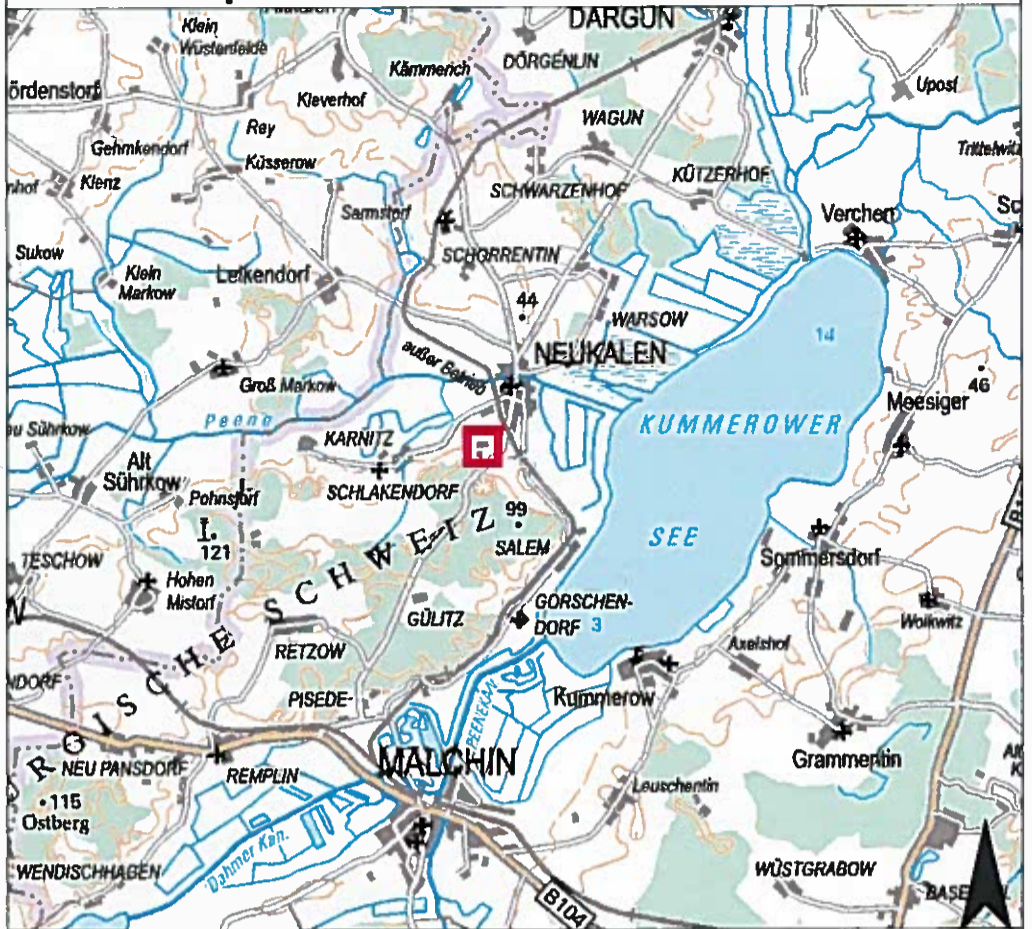
Auszug wirksamer F-Plan mit Kennzeichnung Geltungsbereich



3. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan



 Kennzeichnung Blattausschnitt / Geltungsbereich der 3. Änderung

Planzeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung


Darstellung alt:

 Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich, §5/2/9a BauGB)

 Fläche für Wald (Außenbereich, §5/2/9b BauGB)

 Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts (§ 5/4 BauGB)


 Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§5/4 BauGB)


 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5/3 BauGB)

 unterirdische Leitung (W- Wasser) (§5/2/4 BauGB)

 oberirdische Leitung (E-Elektro) (§5/2/4 BauGB)

Darstellung neu:

 Sonstiges Sondergebiet (§5/2/1 BauGB, §11 BauNVO)
Zweckbestimmung: PV- Photovoltaik


 Gewerbegebiet (§5/2/1 BauGB, §8 BauNVO)
(GEe - eingeschränktes Gewerbegebiet)

 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§1/4 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entw. von Natur u. Landschaft (§5/2/10 BauNVO)

 gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 NatSchAG M-V (§5/4 BauGB)

 Bodendenkmal Alte Ziegelei" (§5/4 BauGB)

 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5/3 BauGB)

 Mobilfunkanlage (§5/2/4 BauGB)

 unterirdische Leitung (W- Wasser) (§5/2/4 BauGB)

 oberirdische Leitung (E-Elektro) (§5/2/4 BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses vom 19.03.2015.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am im "Malchiner Generalanzeiger" bekannt gemacht.

Neukalen,

Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Neukalen,

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs (Stand: April 2015) vom 11.05.2015 bis 12.06.2015; die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Schreiben vom 04.05.2015.

Neukalen,

Bürgermeister

Planungsstand: Entwurf 25.06.2015

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT NEUKALEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

(gem. §1 Abs. 3 BauGB)

**Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht (§ 5 Abs. 5 und § 2 a BauGB)
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)**

Planungsstand: Entwurf vom 25.06.2015

erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der
Stadt Neukalen und dem Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Neukalen

 **A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten · stadtplaner · ingenieure

August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl. . Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

1.0	VORBEMERKUNGEN / GELTUNGSBEREICH.....	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
3.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG	6
3.1	Darstellungen wirksamer Flächennutzungsplan / Ausgangssituation.....	6
3.2	Änderung der Darstellungen	8
4.0	UMWELTBERICHT	10
5.0	BELANGE DES ARTENSCHUTZES	11

Anlagen:

- 1.Ergänzende Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr.8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei" und zum Vorentwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes von 17.06.2015
- 2.Umweltbericht in der zu beschließenden Fassung (Vorlage Satzungsbeschluss B-Plan Nr.8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei", Stand Juni 2015)

1.0 VORBEMERKUNGEN / GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Neukalen verfügt seit dem 10.01.2009 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die Stadt Neukalen hat parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes einen Landschaftsplan aufgestellt.

In Anpassung an aktuelle Gegebenheiten wurde der Flächennutzungsplan in Teilflächen geändert.

- Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 ~~Erholungsgebiet Alte Peene~~ wurde der Flächennutzungsplan 2011/2012 in einem 1. Verfahren geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 24.November 2012 wirksam geworden.
- Die Stadt Neukalen hat am 19.03.2015 ein 2. Änderungsverfahren abgeschlossen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ~~Beim alten Schlossgarten~~ waren Darstellungen in Teilflächen am Hafen im Bereich zwischen der Peene und dem Schäfer-Teich-Platz zu ändern.

Im Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung waren ursprünglich auch Änderungen auf weiteren Teilflächen beabsichtigt, so u.a. auch auf den Flächen der Alten Ziegelei. Die Peenestadt Neukalen GmbH beabsichtigte nach Abbruch der Ziegeleianlagen auf dem Gelände eine PV-Anlage zu errichten. Im Verfahren wurde die ursprünglich vorgesehene Änderung im Bereich der Alten Ziegelei wieder zurückgenommen. Die Stadtvertretung hat am 28.08.2014 beschlossen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Alten Ziegelei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 ~~Photovoltaikanlage Alte Ziegelei~~ erfolgen soll. Das Bebauungsplanverfahren Nr.8 wurde zu diesem Zeitpunkt ausgesetzt, da das Vorhaben zur Errichtung der PV-Anlage vom damaligen Vorhabenträger zurückgezogen wurde. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass eine Überplanung der Flächen im Flächennutzungsplan erst nach Bekanntwerden neuer Bauabsichten und parallel zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll.

Im Februar 2015 hat die MES Moderne Energiesysteme GmbH Parchim ihre Absicht zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage am Standort der Alten Ziegelei mitgeteilt.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 19.03.2015 das Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 ~~Photovoltaikanlage Alte Ziegelei~~ wieder aktiviert und beschlossen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Alten Ziegelei in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8 gebracht werden sollen.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 19.03.2015 die Aufstellung der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss eingeleitet.

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.04.2015 gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand April 2015) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Als Geltungsbereich wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 liegenden Flächen mit Ausnahme der südlichen Randflächen (Wald einschließlich 30m Waldabstand) ausgegrenzt.

Am 25.06.2015 hat die Stadtvertretung die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; der Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Mit Entwurfsbeschluss hat die Stadtvertretung bestimmt, dass der Geltungsbereich der 3.Änderung in Übereinstimmung mit den Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.8 gebracht werden soll. Die Ausgrenzung der südlich gelegenen Waldflächen war zu korrigieren und aktuell anzupassen; im wirksamen Flächennutzungsplan waren noch die alten Stadtwaldgrenzen verzeichnet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 liegenden Flächen; der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung ausgegrenzt.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), Artikel 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

Landesgesetzliche Grundlagen

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2005, i. K. getreten am 14.Juli 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.Juni 2011 (GVOBl. 2011, Nr. 10 S. 362)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl 2010 S. 66)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 13), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. S. 194)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8.Februar 1993 (GVOBl. M-V S.909; zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194)
- Waldabstandverordnung . WAbst VO M-V vom 20.April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S.166), zuletzt geändert am 9.Dezember 2009 (GVOBl. M-V S 805)

Kartengrundlage

Wirksamer Flächennutzungsplan, erstellt auf der topografische Karte, Ausgabe 1996 im M:1:10.000

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) vom 15.06.2011 sind für die Stadt Neukalen folgende Planungsansätze formuliert:

- Die Stadt Neukalen liegt im Nahbereich der ehemaligen Kreisstadt Malchin, der im RREP die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet wurde.
- Der Stadt Neukalen wurde die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugeordnet. Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsfürsorge in ihrem jeweiligen Gemeindehauptort wahrnehmen. Die Siedlungstätigkeit hat sich am Eigenbedarf (Nachhol-, Ersatz- und Auflockerungsbedarf) zu orientieren.
- Das südliche Stadtgebiet einschließlich der Flächen am Kummerower See liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Die Raumordnungsbehörde hat im Rahmen der Plananzeige zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ mit Schreiben vom 02.05.2013 unter Beachtung der naturfachlichen und denkmalbezogenen Belange zugestimmt; im Verfahren wurden die Flächen der Alten Ziegelei später herausgenommen.

Am 19.03.2015 hat die Stadtvertretung Neukalen das Verfahren zur Aufstellung der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet; Planungsziel ist die Anpassung der

Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8 sPhotovoltaikanlage Alte Ziegelei% Der Vorentwurf wurde gebilligt und zur Plananzeige und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt.

Mit Schreiben vom 27.05.2015 hat die Raumordnungsbehörde der Stadt mitgeteilt, dass den Vorhaben (B-Plan Nr.8 sPhotovoltaikanlage Alte Ziegelei und 3.Änderung Flächennutzungsplan) Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung entgegen stehen.

In einem Vororttermin am 15.06.2015 wurde das Planungsziel noch einmal eingehend besprochen. Der Raumordnungsbehörde wurden am 17.06.2015 eine ergänzende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes und Vorentwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes übergeben mit der Bitte um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen einer erneuten Prüfung der Planungen.

Dazu liegen die Stellungnahmen der Raumordnungsbehörde vom 19.06.2015 vor.

Bei Beachtung der in der Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr.8 formulierten Maßgaben wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Die in der Stellungnahme vom 19.06.2015 formulierten Maßgaben werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

In der Stellungnahme zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt, sofern im B-Plan Einschränkungen in Bezug auf die Nutzungen im GE1-3 erfolgen und die äußere verkehrliche Erschließung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet wird.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung gebracht. Die zulässige Nutzung wird in Teilflächen des Gewerbegebietes eingeschränkt, die Zuwegung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird ausgebaut.

3.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG Æ ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

3.1 Darstellungen wirksamer Flächennutzungsplan / Ausgangssituation

Die ehemalige Ziegelei liegt südwestlich im Abstand zur Stadt Neukalen. Bis 1990 erfolgte hier die Produktion von Ziegeln. Nördlich der Ziegelei sind Wohnbebauungen entstanden. Das Gebiet ist über eine Zufahrt von der L20 aus erreichbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich dem Außenbereich zugeordnet worden; der Standort der sAlten Ziegelei% wurde als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz

unterliegt, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Flächennutzungsplan erfolgte aufgrund der früheren Nutzung die Kennzeichnung als sFlächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind%%(Altlastverdachtsstandort).

Südlich des Ziegeleigeländes befinden sich Waldflächen; in Nachbarschaft der Alten Ziegelei liegen das LSG, der Naturpark und das Vogelschutzgebiet sMecklenburgische Schweiz und Kummerower See%%.

Das Ziegeleigelände liegt seit der Stilllegung im Jahr 1990 brach. Der Stadt Neukalen war es seitdem nicht gelungen, die Ziegeleianlage mit den zugehörigen Baulichkeiten nachhaltig zu sichern und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Auch ein zwischenzeitlicher Verkauf hatte keine die Objekte sichernden Investitionen zur Folge. Letztendlich ging das Grundstück wieder in das Eigentum der Gemeinde zurück.

Die Flächen befinden sich heute im Eigentum der Ziegelei Peenestadt Neukalen GmbH. Gemeinsam mit einem privaten Investor hat die Stadt Neukalen am Standort die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage vorbereitet und die Ziegelei Peenestadt Neukalen GmbH gegründet. Die Ziegelei Peenestadt Neukalen GmbH hat 2012 eine Baugenehmigung zum Abbruch des Geländes beantragt, die Genehmigung wurde im November 2012 erteilt. Im Rahmen der Baugenehmigung hat die Denkmalpflegebehörde der Beseitigung des Denkmals zugestimmt. Die Flächen sind beräumt worden; das Gelände wurde planiert und mit Rasenansaat versehen.

Die Stadt Neukalen hat das Bebauungsplanverfahren Nr.8 sPhotovoltaikanlage Alte Ziegelei%% durch Beschluss im Februar 2013 eingeleitet. Das Verfahren wurde im August 2014 ausgesetzt; der Vorhabenträger hatte seine Bebauungsabsichten wieder zurück gezogen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 wurde am 19.03.2015 wieder aktiviert. Die MSE Moderne Energiesysteme GmbH Parchim beabsichtigt mit der Peenestadt Neukalen GmbH nunmehr das Vorhaben umzusetzen. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.8 in Übereinstimmung gebracht werden sollen.

Mit Entwurfsbeschluss über den Bebauungsplan wurden die Flächenausgrenzungen geändert; der Flächenanteil des Solarparks hat sich verringert und im Gegenzug dazu wurde der Anteil der Gewerbeflächen erhöht. Die Stadt Neukalen hat ihre Planungsabsichten begründet, das Einvernehmen mit der Raumordnungsbehörde konnte hergestellt werden (siehe auch Punkt 2.0). Am 25.06.2015 wurde der Abwägungsbeschluss über die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.8 eingegangenen Stellungnahmen gefasst. Die naturfachlichen und denkmalbezogenen Belange wurden im B-Plan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Neukalen. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Rostock Laage, eine max. Höhe von 30m über Grund darf nicht überschritten werden.

Auf dem Gelände der Alten Ziegelei befindet sich ein Sendemast (Mobilfunkanlage), der zu beachten ist.

3.2 Änderung der Darstellungen

Im Bebauungsplan werden die Flächen mit Festsetzungen als Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ überplant. Teilflächen im Norden und Osten des Plangebietes, die nicht mit PV-Anlagen bestanden werden, sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein.

An der Zufahrt werden Teilflächen bereits gewerblich genutzt (Tierschutzheim). Die leer stehenden baulichen Anlagen am nordwestlichen Rand sind für die Ansiedlung eines kleinen Gewerbebetriebes geeignet. Im Bereich um den vorhandenen Löschwasserteich und zwischen der Zufahrt und dem Kleingewässer werden weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Stadt Neukalen hat keinen zentralörtlichen Status, ihre gewerbliche Bauflächenentwicklung hat sich somit am Eigenbedarf zu orientieren. Dies wird in der ergänzenden Begründung vom 17.06.2015 (siehe Anlage) verdeutlicht. In der ergänzenden Begründung werden außerdem zu den Erschließungsbedingungen konkrete Aussagen getroffen. Der Bau neuer und öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen; lediglich die Anbindung an die L20 wird ausgebessert. Am Standort ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. von Gewerbebetrieben, die eine neue mediale Erschließung erfordern, nicht gegeben.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als „Gewerbegebiet“ bzw. „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Die in Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnbebauungen liegenden Flächen werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt; zulässig sind nur Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den GE1-3 Gebieten werden die zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt. Im GE3 und auf den südlichen Teilflächen des GE1 und GE2 werden nur Lagerplätze und Stellflächen zugelassen. Auf den nördlichen Teilflächen im GE1 und GE2 (auf die unmittelbar an die Solarzufahrt angrenzenden Flächen) will sich die Stadt Neukalen jedoch die Option offenhalten, dass bei Bedarf der Bau kleinerer baulicher Anlagen (z.B. Büro, Sanitärgebäude, Handwerk und Gewerbe mit einem geringen medialen Erschließungserfordernis) möglich ist.

Der im südlichen Geländebereich vorhandene Sendemast wird als sFläche für Versorgungsanlagen (sMobilfunkmast%) festgesetzt.

Im Plangebiet bzw. in Randlage zum Plangebiet befinden sich Schutzobjekte und Schutzgebiete des Naturschutzrechts, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Das sind im Einzelnen:

- das im Westen angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower,
- das südlich angrenzende Europäischen Vogelschutzgebietes SPA 09 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See,
- die am Rand liegenden gesetzlich geschützten Biotope: das Feldgehölz im Westen sowie das Kleingewässer und das Landröhricht im Osten.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Renaturierung des Kleingewässers am südöstlichen Rand
- Entwicklung von weiteren Röhrichtbeständen und Rieden am östlichen Rand.

Mit Abbruch der baulichen Anlagen wurde das in der Denkmalliste geführte Einzeldenkmal sAlte Ziegelei% in der Liste gelöscht; ein denkmalpflegerischer Belang in Bezug auf das Baudenkmal sAlte Ziegelei% besteht insofern nicht mehr. Das Gelände der Alten Ziegelei bleibt als Bodendenkmal jedoch in der Denkmalliste weiter geführt.

Das Gelände ist im Altlastenkataster des Landkreises als Altstandort registriert, im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Forstamt Dargun festgestellt, dass im wirksamen Flächennutzungsplan die angrenzenden Waldflächen noch mit der alte Stadtwaldgrenze ausgegrenzt sind und hier eine Berichtigung und exakte Ausgrenzung zu erfolgen hat, da die Grenzen des Solarparks im Abstand von 30m zum Wald festgesetzt werden.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt geändert:

- Das Plangebiet wird im Westen und im Süden mit Abstand zum Wald als Sondergebiet sPhotovoltaik% überplant. Im Süden wird die Waldgrenze berichtigt und exakt ausgewiesen; die Grenze des Sondergebietes sPhotovoltaikanlage% wird im Abstand von 30m zum Wald dargestellt.

- Aufgrund der Kleinteiligkeit der Versorgungsfläche ~~sMobilfunkmast%~~wird diese nicht flächig ausgegrenzt, sondern in die Darstellungen über das Sondergebiet ~~sPhotovoltaik%~~integriert. Die Mobilfunkanlage wird symbolisch dargestellt.
- Die Teilflächen im Norden und Osten, die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan mit Darstellungen als ~~singeschränktes Gewerbegebiet%~~(Teilflächen im Norden, die in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnbebauungen liegen) bzw. als ~~sGewerbegebiet%~~(östliche Teilflächen südlich der vorhandenen Zufahrt und des Tierschutzheimes) überplant.
- Die nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal wird zurück genommen; das Bodendenkmal ~~sAlte Ziegelei%~~bleibt als Bodendenkmal dargestellt.
- Die am östlichen Rand festgesetzten ~~sFlächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur Und Landschaft%~~werden im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die Grenzen der Schutzgebiete sind Bestandteil des Flächennutzungsplanes; die Biotope werden nachrichtlich durch eine symbolische Darstellung übernommen.
- Da die baulichen Anlagen nur bis zu einer Tiefe von 0,3m unter Gelände abgebrochen wurden, wird der Standort auch weiterhin als ~~sAltlastverdachtsstandort%~~ gekennzeichnet.

4.0 UMWELTBERICHT

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus § 2 Abs.4, §§ 2a und 4c BauGB.

Die Anlage 1 zu diesem Gesetz ist bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen anzuwenden.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr.8 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben worden.

§ 1 a Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Abschichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig

durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht werden.

Die Stadt Neukalen hat sich für einen Umweltbericht auf der Ebene der Bebauungsplanverfahren mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.8 Photovoltaikanlage Alte Ziegelei verwiesen.

Der komplette Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.8 (in der zu beschließenden Fassung Satzungsbeschluss, Vorlage mit Stand Juni 2015) wird im Folgenden (siehe Anlage) wiedergegeben.

5.0 BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen
- und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn ein geplantes Vorhaben bzw. seine mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

Die Stadt Neukalen hat die Auswirkungen auf die geschützten Arten auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft und dargelegt.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8 Photovoltaikanlage Alte Ziegelei Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs.5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Neukalen, den 0 0 0 0

Bürgermeister

ANLAGE 1

Ergänzende Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr.8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ und zum Vorentwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes

Ergänzende Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr.8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ und zum Vorentwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neukalen

Nach Prüfung der zum Vorentwurf des B-Planes Nr.8 eingegangenen Stellungnahmen und mit Beschlussfassung über den Entwurf des B-Planes hat die Stadt Neukalen weitere Flächen am Standort für gewerbliche Entwicklungen vorgesehen. Am Standort der Alten Ziegelei ist nur die Errichtung einer kleinen PV-Anlage möglich. Der Vorhabenträger plant für die Errichtung der Anlage auf den westlichen und südlichen Teilflächen des Plangebietes. Damit war über die Nutzung der im am östlichen Rand verbleibenden Teilflächen zu entscheiden.

Mit der 4.Änderung des B-Planes Nr.1 „Gewerbegebiet Nord“ hat die Stadt Neukalen Baurecht für die Errichtung einer PV-Anlage auf den Restflächen des Gewerbegebietes geschaffen. Die Anlage wurde gebaut; danach war nur noch auf einer kleinen Teilfläche eine gewerbliche Entwicklung möglich. Im Rahmen des Änderungsverfahrens war die Stadt aufgefordert, sich mit der Frage nach bedarfsgerechten Reserveflächen für Gewerbeentwicklungen im Stadtgebiet auseinander zu setzen.

Im Rahmen der Überplanung der Ziegeleiflächen ergab sich nun die Möglichkeit über Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich nachzudenken. Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden geprüft. Im Ergebnis der Prüfung hat die Stadt Neukalen folgendes festgestellt:

Die Flächenpotentiale im Hauptsiedlungsbestand sind heute erschöpft.

Das Gewerbegebiet Nord ist vollständig bebaut; die kleine Restfläche wurde kürzlich für die Ansiedlung einer KFZ-Werkstatt vergeben. Im Gewerbegebiet im Südwesten (Peenebau) sind keine Entwicklungen mehr möglich. An beiden Standorten sind Erweiterungen mit dem Bau neuer Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, neue Anbindungen an die L201 bzw. K1) verbunden, die die Stadt Neukalen nicht realisieren kann. An beiden Standorten befinden sich die angrenzenden Flächen ausschließlich in Privateigentum mit ungünstigen Grundstückszuschnitten (viele schmale Parzellen, aufwendige Klärung der Eigentumsverhältnisse). Im Gewerbegebiet Nord wird außerdem eine Erweiterung in nördliche Richtung durch Waldflächen eingeschränkt. Der Gewerbebestandort im Südwesten liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III; südwestlich befindet sich ein Biotop.

Neben den beiden Gewerbebeständen wurden auch die Flächen der ehemaligen LPG am östlichen Stadtrand geprüft. Im Flächennutzungsplan hat sich die Stadt Neukalen für einen Abriss und die Aufgabe der gewerblichen Lagerflächen entschieden und als Planungsziel die Entwicklung von Wohnbauflächen beidseitig des Salemer Weges vorgegeben. Das ehemalige LPG- Gelände liegt in Nachbarschaft zu Schutzgebieten des Naturschutzrechts und ist vom Kummerower See aus einsehbar. Die Stadt Neukalen hat den B-Plan Nr.4 „Am Rathmannsteich“ aufgestellt; das Wohngebiet befindet sich in der Umsetzung. Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung von Wohnbauflächen entlang des Salemer Weges wird das Stadt- und Landschaftsbild wesentlich aufgewertet. Das mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgegebene Planungsziel ist für die Stadt nach wie vor bindend. Das Gelände befindet sich außerdem in Privateigentum; die Stadt hat keine Flächen, die sie für Gewerbeansiedlungen anbieten kann.

Im Hauptsiedlungsbestand sind also Entwicklungen auf vorhandenen Gewerbeflächen nicht gegeben und Erweiterungen durch die Stadt Neukalen nicht vorgesehen. Ein Bedarf an Ausweisung neuer großflächiger Gewerbeflächen ist gegenwärtig auch nicht erkennbar.

Die Gewerbeentwicklung soll gemäß Programmsatz 4.1(5) RREP MS auf die zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattungsgrad des Ortes ergibt, orientieren.

Zur Abdeckung des Eigenbedarfs besteht in der Stadt Neukalen die Notwendigkeit der Ausweisung von Gewerbeflächen. Die Stadt Neukalen hat festgestellt, dass für den anstehenden Bedarf die Flächen an der Alten Ziegelei durchaus geeignet sind und hat sich für die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Standort der Alten Ziegelei entschieden.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger des Solarparkes ist auf den Flächen nördlich der Solarparkzufahrt die Schaffung von Lagerflächen für den städtischen Bauhof geplant. Das städtische Unternehmen hat zurzeit seinen Sitz in der Innenstadt von Neukalen (Hafenstraße). An dem vorhandenen Standort sind keine größeren Lagerflächen vorhanden. Das Grundstück ist insgesamt nur 551 m² groß und fast vollständig überbaut. Außerdem ist die Toreinfahrt ständig freizuhalten, da für das Nachbargrundstück ein Wegerecht besteht. Somit ist eine Erweiterung des Bauhofes an dem vorhandenen Standort nicht möglich.

Es gibt weitere Interessenten, die sich gerne im Bereich der Alten Ziegelei ansiedeln wollen. So liegt u.a. ein Antrag zur Errichtung eines Wertstoffhofes als zentrale Sammelstelle vor. Die Errichtung einer Sammelstelle ist ein wichtiger Bestandteil des Abfallwirtschaftskonzeptes der Stadt Neukalen. Der Wertstoffhof könnte sehr gut im ausgewiesenen Gebiet GE2 entstehen. Dann beabsichtigt ein Fuhrunternehmer, der bereits seinen Wohn- und Bürositz in Neukalen hat, seinen Fuhrpark auch nach Neukalen zu verlagern. Dafür wäre das GE3-Gebiet und die südlichen Flächen des GE1 sehr gut geeignet.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf den nicht mehr für die Errichtung der PV-Anlage benötigten Flächen dient vorrangig der Abdeckung von Gewerbeflächen für den eigenen Bedarf. Alle genannten Unternehmen benötigen vor allem Lager- und Aufstellflächen; eine Verlegung neuer medialer Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten am Standort der Alten Ziegelei sind zum größten Teil die Nachnutzungen bekannt; Entwicklungsmöglichkeiten sind lediglich noch auf kleinen Teilflächen an der Solarparkzufahrt (z.B. auf dem ehemaligen Verwalterhausgrundstück) gegeben. Hier wären ergänzende Ansiedlungen von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich. Ein Trinkwasseranschluss ist vorhanden; die Abwasserentsorgung wird weiterhin nur dezentral erfolgen.

Mit dem B-Plan Nr.8 erfolgt die Überplanung eines alten Produktionsstandortes und einer wirtschaftlichen Konversionsfläche.

Die Siedlung ist trinkwasserseitig zentral erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral; ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist nicht geplant.

Die Stadt Neukalen wird im Gebiet an der Alten Ziegelei keine öffentlichen Erschließungsanlagen bauen und betreiben. Die innere Erschließung der Flächen wird privatrechtlich geregelt.

2015B016/ B-Plan/doc/Plankonzept

Vorgesehen ist lediglich der Straßenausbau im Abschnitt von der L20 bis zur Solarparkzufahrt, der jetzt, nach erfolgtem Abbruch und Abtransport der Abbruchmaterialien durch die Stadt Neukalen in den Haushaltsplan mit aufgenommen werden soll.

Diese Ausführungen werden mit Satzungsbeschluss in die Begründung zum B-Plan Nr.8 mit aufgenommen; mit Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr.8 wird die Stadt Neukalen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete GE2 und GE3 dahingehend ändern, dass in diesen Gebieten nur Lagerplätze und Stellplätze zulässig sind.

Diese Ausführungen werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Neukalen, den 17.06.2015


Willi Voß

Bürgermeister

ANLAGE 2

Umweltbericht

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die ehemalige Ziegelei südlich von Neukalen wurde 1990 stillgelegt. 2013 wurde das Gelände im Hinblick auf eine Nachnutzung im Wesentlichen beräumt.

Auf der Konversionsfläche sowie auf Teilen der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Auf Teilflächen soll auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Diese wird im nördlichen Bereich auf Grund der benachbarten Wohnbebauung in ihrer Störwirkung eingeschränkt. Zur Schaffung des Baurechts wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ aufgestellt.

Das Plangebiet von ca. 7,09 ha umfasst neben 46 m² Flächen für Versorgungsanlagen (Mobilfunkmast)

- 2,83 ha Sondergebiet Photovoltaik,
- 1,34 ha Gewerbegebiet,
- 0,72 ha eingeschränktes Gewerbegebiet,
- 0,04 ha Verkehrsflächen,
- 0,64 ha Flächen für Landwirtschaft,
- 0,74 ha Flächen für Wald,
- 0,32 ha geschützte Biotope und
- 0,46 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Das Gebiet wird durch die Zufahrt von der Ziegelei-Straße, die an die Landesstraße 20 angebunden ist, erschlossen.

Den größten Flächenanteil wird die geplante Photovoltaikanlage einnehmen. Sie besteht aus fest installierten Photovoltaikmodulen, die auf aufgeständerten Modultischen montiert und in Ost-West-Richtung gereiht werden sowie Nebenanlagen, wie Wechselrichter und Kabel. Die PV-Anlage erreicht eine Bauhöhe von maximal 4,00 m. Für die gewerbliche Bebauung sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das entspricht einer Höhe von ca. 10 m. Die Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 gilt für die Summe der versiegelten Flächen und der durch die Modultische in senkrechter Projektion überdeckten Flächen.

Die Servicewege und die Zufahrt zum Mobilfunkmast bleiben unbefestigt.

Der erzeugte Solarstrom wird über unterirdisch verlegte Kabel transportiert und in das Stromnetz eingespeist. Ein 2,30 m hoher Zaun mit Bodenfreiheit soll die Anlage umgeben.

Unter den Tischen und in den Zwischenräumen soll die vorhandene Vegetationsschicht erhalten bzw. durch Einsaat oder Selbstbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke entwickelt werden. Die Vegetationsflächen sind mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu beweiden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die geschützten Biotope werden erhalten. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Renaturierung des Kleingewässers und die Entwicklung von Röhrichtbeständen und Rieden im Anschluss an das Landröhricht vorgesehen.

Die Flächen im 30m-Waldabstand sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Weitere Aussagen zum geplanten Vorhaben sind Punkt 4 der Begründung zu entnehmen.

5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Dazu zählt die Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f). Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig. Die Vorschriften zum Biotopschutz werden berücksichtigt.

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 – GVOBl.M-V S. 870) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Bestimmungen des LWaldG werden beachtet.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der so genannte Trennungsgrundsatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Fachplanungen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) enthält folgende Aussagen:

- Im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich soll auf die Anwendung von Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen von Treibhausgasen hingewirkt werden. Bei Vorhaben und Maßnahmen zur Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sollen die direkten und indirekten Wirkungen auf den Klimaschutz berücksichtigt werden (Punkt 5.1.4).
- Der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen soll u.a. durch Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energieträger Rechnung getragen werden (Punkt 6.5).
- Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger sollen an geeigneten Standorten geschaffen werden.
Für von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen wird insbesondere auf Konversionsflächen orientiert (Punkt 6.5).

Der Standort der ehemaligen Ziegelei stellt eine Konversionsfläche dar.

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm M-V orientiert in Punkt 3.4.12 (Anforderungen und Empfehlungen an die Energiewirtschaft) darauf, den Einsatz umwelt- und ressourcenschonender Energiequellen zu unterstützen. Die standortabhängigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch die Ermittlung möglichst konfliktarmer Standorte minimiert werden.

Für das Plangebiet werden keine Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen sowie Anforderungen und Empfehlungen an die Raumordnung dargestellt.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte enthält in Punkt 2.6.1.11 als naturschutzrechtliche Anforderungen an die Energiewirtschaft, den Einsatz regenerativer, umwelt- und ressourcenschonender Energiequellen zu unterstützen. Für das Plangebiet sind keine Aussagen enthalten.

Das geplante Vorhaben wird das Angebot regenerativer Energien erweitern.

Der Landschaftsplan der Stadt Neukalen weist für das Plangebiet keine Erfordernisse und Maßnahmen aus. Es wurde der Rückbau des ungenutzten Nebengebäudes an der ehemaligen Bahnstrecke westlich des Standortes empfohlen.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Abbruch der Ziegelei wurden im ehemaligen Lorenschuppen ein Winterquartier für Fledermäuse geschaffen und Nisthilfen für Rauchschwalben angebracht. Daher ist das Gebäude dauerhaft zu erhalten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich an der Ziegeleistraße nördlich und nordwestlich des Plangebietes.

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Wohngebäude weisen gegenüber Immissionen eine hohe Stöempfindlichkeit und eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen verbunden. Die Bereiche im Norden des Plangebietes werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Solaranlagen werden im Wesentlichen emissionslos betrieben. Durch die Reflexion der Sonne an der Moduloberfläche kann eine Blendwirkung auftreten. Ob es an einem Immissionsort (IO) zur Blendung kommt, hängt nach den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der BUND/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 von der Lage des IO relativ zur PV-Anlage ab. IO nördlich von einer PV-Anlage können nur dann von einer Blendung betroffen sein, wenn der IO vergleichsweise hoch liegt (z.B. bei Hochhäusern) und/oder die PV-Module besonders flach angeordnet sind. Dies trifft auf die zweigeschossigen Wohnhäuser nördlich der Straße und die geplante PV-Anlage nicht zu.

Bei IO, die westlich oder östlich einer PV-Anlage liegen und nicht weiter als 100 m von dieser entfernt sind, kann es zu Lichtimmissionen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können. Das dreigeschossige Wohnhaus südlich der Straße befindet sich nordwestlich des geplanten Sondergebietes und steht derzeit nahezu leer. Die Wohnungen weisen am Ostgiebel keine Fenster auf. Von den Fenstern der Südfassade aus versperrt das ehemalige Verwaltungsgebäude, dessen Firsthöhe etwa der Traufhöhe des Wohnhauses entspricht, den Blick Richtung Südosten auf die PV-Module, so dass eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann. Auch durch die Module, die südlich des Wohnhauses errichtet werden sollen, ist keine Blendwirkung möglich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Lichtimmissionen infolge von Sonnenreflexionen kann somit ausgeschlossen werden.

Störwirkungen durch elektromagnetische Felder und Gefährdungen durch Stromschlag sind nicht zu erwarten. Außerdem wird der Standort durch die Einzäunung gegen unbefugtes Betreten gesichert.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Das Gebiet um Neukalen liegt aus pflanzengeografischer Sicht in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet Westmecklenburgs und der Ostseeküste sowie dem subkontinentalen Bereich mit der Uckermark und Mittelbrandenburg. Hier fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Einflüsse, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.

Südlich von Neukalen kämen Buchenwälder basen- und kalkreicher bzw. mesophiler Standorte vor. Diese wären im Plangebiet als Waldgersten-Buchenwald vorzufinden, im Norden in der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald und im Süden als Perlgras-Buchenwald.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt, Heft 2).

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen zur Bestandsfassung wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Biotoptypen erfasst:

- die größtenteils beräumten Flächen der ehemaligen Ziegelei und der Gleisanlagen als
14.11.3 Brachflächen der Verkehrs- und Industriegebiete OBV,
- die Bäume auf dem Ziegeleigelände als
 - 2.7.1 Älterer Einzelbaum BBA (Stammdurchmesser > 50 cm) bzw.
 - 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum BBJ (Stammdurchmesser < 50 cm),
- der Gehölzbestand aus heimischen Sträuchern und jungen Bäumen an der Grundstückszufahrt als
 - 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX

- das Kleingewässer am östlichen Rand des Plangebietes als
5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer SEV,
- die Ufervegetation des Kleingewässers als
6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern VSX,
- die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen am östlichen Rand mit Obstbäumen und Brombeergebüsch als
12.3.4 Kleinräumiger Nutzungswechsel mit überwiegendem Brachflächenanteil ABK,
- der Bereich der o.g. Brachfläche 12.3.4 (ABK), in den Röhrichtbestände und Riede aus der benachbarten feuchten Ackersenke eingewandert sind, als
6.2.2 Schilf-Landröhricht VRL,
- das Gelände des Tierschutzvereins als
14.8.2 Gewerbegebiet OIG,
- der Feuerlöschteich im nördlichen Bereich als
5.6.3 Feuerlöschteich SYL,
- der Funkmast südlich des Ziegeleigeländes als
14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgunganlage OSS,
- die Ackerfläche am südöstlichen Plangebietsrand als
12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker ACL,
- das artenarme Saatgrasland auf der ehemaligen Ackerfläche im Südwesten als
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten GIM,
- die von Schlehe und Hundsrose geprägten Gebüsche am westlichen Plangebietsrand als
2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch BLM,
- der Mischwald aus Buchen, Birken, Eichen und Fichten (< 10 %) am südlichen Rand als
1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten WXS und
- der teils im Wald und teils am Waldrand verlaufende unbefestigte Weg als
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Bewertung des Biotoppotenzials

Die Bewertung des Biotoppotenzials erfolgt an Hand der im Vorhabengebiet erfassten Biotoptypen.

Folgende Kriterien werden dabei zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wider, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999, Heft 3, Anlage 9) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering.

Biotoptypen mit einem sehr hohen Potenzial kommen im Plangebiet nicht vor.

Code	Bio- top- kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Gesamtbewer- tung
			Regene- rations- fähigkeit	Gefähr- dung	
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	0 (-2)	1	mittel-hoch
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	2	hoch / § 20
2.7.1	BBA	Ältere Einzelbaum	4	3/2	hoch
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1		mittel
5.4.5	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	2	hoch / § 20
5.6.3	SYL	Feuerlöschteich	-		gering
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	2	mittel / § 20
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	3	hoch / § 20
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1	gering
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1	gering
12.3.4	ABK	Kleinräumiger Nutzungswechsel mit überwiegendem Brachflächenanteil		1-2	gering-mittel
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1		gering

14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-		nicht bewertet
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-		nicht bewertet
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-		nicht bewertet
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1		gering

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop DEM 03527 (Biotopname: permanentes Kleingewässer; Weide; Esche; Erle; Eiche, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation).

Das geschützte Biotop DEM 03537 (Biotopname: Landröhricht südlich von Neukalen, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede) ragt im Osten in den Geltungsbereich hinein.

Das geschützte Biotop DEM 03514 (Biotopname: Baumgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) ragt im Westen in das Plangebiet hinein.

Teile des Waldes im Süden des Plangebietes gehören wie die Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches und die Offenlandflächen südlich der ehemaligen Bahntrasse zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (SPA 09). Verträglichkeitsprüfung s. Punkt 5.2.3.

Das Landschaftschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ und der Naturpark mit der gleichen Bezeichnung tangieren das Plangebiet im Westen und im Süden.

Auswirkungen der Planung

Vor dem Abbruch der ehemaligen Ziegelei waren 5,11 ha bzw. 72% des Planungsgebietes mit einer Vegetationsschicht bedeckt. Nach dem Abbruch wurde auf der beräumten Fläche Gras angesät.

Nach der Umsetzung der Planung wird der Anteil der Vegetationsfläche 5,52 ha bzw. 77,9% betragen. Das sind 0,41 ha bzw. 5,8% mehr als vor dem Abbruch. Eine Fläche von 1,70 ha kann von Solarmodulen überdeckt und verschattet werden. Um die beräumte Fläche effektiv für die Erzeugung von Solarenergie nutzen zu können, sollen 110 m² Schlehengebüsch (Biotoptyp 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch BLM) am nördlichen Rand des Flurstücks 272/8 beseitigt werden.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

Die Stadt Neukalen liegt auf einer kleinen Erhebung im flachen Neukalener Becken, das während des Mecklenburger Eisvorstoßes ausgeschoben wurde. Gleichzeitig entstand durch Stauchungs- und Pressungsvorgänge die Kerbstauchmoräne südlich der Stadt, die mit Höhen bis 98,8 m zu den besonders interessanten geologischen Bildungen der Mecklenburgischen Schweiz gehört.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Übergangs von der Grundmoräne zur Endmoräne.

Die Geologische Übersichtskarte im Kartenportal Umwelt M-V weist Geschiebemergel und – lehm der Grundmoräne aus.

Nach der Darstellung der Bodenfunktionsbereiche im Kartenportal handelt es sich im Südosten um sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme und im übrigen Plangebiet um sickerwasserbestimmte Sande.

Die Auswertungskarte der Bodenschätzung (Klassenflächenkarte) weist für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen anlehmigen Sand SI 4 (Bodenzahl 28-34, geringes Ertragspotenzial) und im östlichen Drittel lehmigen Sand IS 3 (Bodenzahl 44-50, hohes Ertragspotenzial) aus.

Auf Grund der mehr als 200-jährigen baulichen und gewerblichen Nutzung ist der Boden auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei stark verändert worden und weist einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Auf dem alten Gewerbestandort besteht Altlastverdacht. Gemäß Baugenehmigung zum Abbruch vom 09.11.2012 wurden Bodenbelastungen aus Werkstatt und Technikwartung sowie Schadstoffe in der Bausubstanz wie Teer und Asbest vermutet.

Auswirkungen der Planung

Vor dem Abbruch der Ziegelei war eine Fläche von 19.789 m² bzw. 27,9 % der Gesamtfläche versiegelt. Nach der Umsetzung der Planung können 15.698 m² bzw. 22,1 % versiegelt sein, so dass sich die Versiegelung um 4.091 m² bzw. 5,8 % der Gesamtfläche reduzieren wird.

Die mit dem Zaunbau und der Verlegung von Elektrokabeln verbundenen Erdarbeiten im Bereich der PV-Anlage bewirken eine Umlagerung und Durchmischung des vorbelasteten Bodens.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein permanentes Kleingewässer. Dieses stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Es ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1:50 000 (HK 50), Karte der Grundwassergefährdung. Sie gibt den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das Plangebiet gehört zum Standorttyp A 1 (im gepannten Grundwasser im Lockergesetin, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %, Flurabstand > 2-5 m). Die Grundwassergefährdung ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Gegenüber dem Zustand vor dem Abriss der Ziegelei wird sich die Versiegelung reduzieren, so dass keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist. Durch die in Reihen angeordneten Solarmodule, die insgesamt ca. 1,70 ha überdecken, trifft das Niederschlagswasser ungleichmäßig verteilt auf dem Boden auf. Das Niederschlagswasser wird jedoch wie bisher im Boden versickern oder in das Kleingewässer fließen.

Das in den Gewerbegebieten anfallende Abwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG wird hingewiesen. Auf Grund des ungeschützten Grundwasserleiters ist sowohl in der Bauphase als auch bei der Nutzung eine besondere Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten, damit diese nicht in den Untergrund eindringen. Stark belastetes Niederschlagswasser darf nicht in das Kleingewässer gelangen. Das nur gering verschmutzte Regenwasser ist vor der Einleitung zu reinigen. Die Anlagen zu Reinigen sind auf den Bauflächen vorzusehen. Unter diesen Voraussetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Neukalen liegt in der Klimazone des "Mecklenburgisch - Brandenburgischen Übergangsklimas". Sie bildet den Übergang vom maritimen zum kontinentalen Einfluss, wobei das Rückland der Seenplatte starke reliefgebundene Unterschiede aufweist.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und -dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Größere Städte weisen auf Grund tiefgreifender Veränderungen der natürlichen Strukturen ein charakteristisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet ist. In kleineren Orten ist dieser Effekt nicht besonders ausgeprägt.

Das Plangebiet und die landwirtschaftlich genutzten Flächen in seinem Umfeld sind dem Freilandklima zuzuordnen. Für diesen Klimatopkomplex sind maßgebend:

- ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte,
- windoffen durch geringe Strukturierung des Reliefs,
- geringer Versiegelungsgrad, überwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Vegetation,

- hohe Kaltluftproduktion.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe ist im Bereich Neukalen die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Flächenversiegelung unerheblich.

Die Errichtung der Solarmodule kann zu einer Veränderung des Mikroklimas unter den Modulen durch Verschattung und über den Modulen durch Wärmeabgabe führen. Durch den Einsatz von speziellem Solarglas wird erreicht, dass ein sehr hoher Anteil der solaren Strahlungsenergie absorbiert und in elektrische Energie umgewandelt wird. Nur ein geringer Anteil wird in Wärmeenergie umgewandelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Dagegen trägt die Erzeugung von Solarenergie zur Substitution fossiler Energieträger bei und verringert den Ausstoß von Treibhausgasen. Damit wird ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz betrieben.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Stadt Neukalen entstand südlich einer Schmelzwasserrinne, der Neukalener (bzw. Teterower) Peene, und ist über den Peenekanal mit dem Kummerower See verbunden.

Die Stadt Neukalen liegt am Westufer des Kummerower Sees am Rand des Malchiner Beckens. Während der nördliche Teil des Stadtgebietes zur flachwelligen Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit zählt, gehört der südliche Teil zur reliefgeprägten Endmoräne. Zwischen diesen Bereichen befindet sich das Tal der Neukalener Peene, das wie das Westufer des Kummerower Sees durch holozäne Vermoorung gekennzeichnet ist.

Die Stadt Neukalen liegt innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in der Großlandschaft „Oberes Peenegebiet“. Das Plangebiet wird der Landschaftseinheit „Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburgischer Schweiz“ zugeordnet. Das Relief dieser Landschaftseinheit wird geprägt durch die wellige bis kuppige Grundmoräne mit Zwischenstaffeln und Übergängen zur kuppigen Endmoräne der Mecklenburger Staffel. Diesen Höhenzügen am Rande des Malchiner Beckens verdankt die Mecklenburgische Schweiz ihren Namen.

Die charaktervolle Landschaft setzt sich aus abwechslungsreichen vielschichtigen Bildern zusammen: ruhige Feldlandschaften, ein wohlproportionierter Wechsel von Wald und Offenlandschaften, die bewaldeten Höhenzüge der Mecklenburgischen Schweiz mit vielen reizvollen Aussichten und schöne Blickbeziehungen zum Kummerower und Malchiner See. In die Ackerflächen sind reich gegliederte Grünlandbereiche, kleine Fließgewässer und Bäche sowie zahlreiche Sölle und Gräben eingestreut. Die Vegetation ist gekennzeichnet durch Wiesen, Feldgehölze, Alleen, markante Baumgruppen und Einzelbäume sowie die mit Laubwäldern bestandenen Höhenzüge.

Der Charakter der Mecklenburgischen Schweiz ist vor allem auch dadurch bedingt, dass die bis zu 120 m aufragenden Stauchmoränen unmittelbar an die Flachmoorsenken des Teterower und Malchiner Seebeckens grenzen, die nur wenige Meter über dem Meeresspiegel liegen.

Die „Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. In den Landschaftsbildräumen werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird wie das gesamte bebaute Stadtgebiet und weite Teile des Stadtumlandes dem Landschaftsbildraum „Neukalener Peenewiesen“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der großen Talungen und Niederungen mit einem Fluss oder weiträumigen Grabensystem im Zentrum unter dominanter Grünlandnutzung. Südlich und westlich des großflächigen Wiesenraumes erheben sich deutlich die landschaftsbildprägenden bewaldeten Höhenzüge der Mecklenburgischen Schweiz, während die Wasserfläche des Kummerower Sees nur von wenigen Standorten aus erlebbar ist. Die Stadt Neukalen setzt mit ihrer ausgeprägten Silhouette deutliche Akzente in der fast ebenen Wiesenniederung. Es bietet sich das Bild einer angenehm überschaubaren, von Hügeln gerahmten Wiesenfläche. Die Schutzwürdigkeit dieses Landschaftsraumes wird unter Berücksichtigung der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart als „hoch“ bewertet.

Der Stadtkern liegt auf einer Pleistozänhochfläche, die von Nordosten bis Nordwesten zu etwa drei Viertel von einer Niederungszone umgeben ist. Auf die Hochfläche mit der südlichen Stadterweiterung folgt das Gartsbruch mit Höhen um 7 m NN. Im Bereich des Plangebietes steigt das Gelände von 12,59 m im Norden auf 28,4 m im Süden an. Das Gelände wurde zunächst beim Bau der Ziegelei und erneut bei deren Abriss verändert.

Der Kirchturm und die Windmühle von Neukalen stellen architektonische Höhendominanten dar. Bis zum Abbruch der alten Ziegelei setzten auch deren Schornsteine eindrucksvolle Akzente.

Mit dem Abbruch der ehemaligen Ziegelei im Jahr 2013 hat sich das Landschaftsbild geändert. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung und durch die Errichtung von streng geometrisch angeordneten Solarmodultischen kommt es zu einer erneuten Veränderung der Landschaft durch technische Überprägung. Die geplanten Vorhaben werden durch die vorhandenen Gehölze in die Landschaft eingebunden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören Bau- und Bodendenkmale.

Die ehemalige Ziegelei Neukalen war als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der "Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V Nr.1 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392), unter der Positionsnummer DM 854 in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen. Zum Abbruch der Ziegelei war gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V das erforderliche Einvernehmen hergestellt worden. Es ist vorgesehen, die Denkmalliste zu ändern.

Der mittlere Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Ziegelei Neukalen", ebenfalls ein Denkmal im Sinne des § 2 des v.g. Gesetzes. Bereits bei den Erdarbeiten im Zuge des Abbruchs der Ziegelei waren die bodendenkmalpflegerischen Vorschriften zu beachten. Diese gelten auch bei der Umsetzung der Planung. Für den Fall dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in das Bodendenkmal eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in den gekennzeichneten

ten Bereichen muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 5.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Bei einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung würden die Wohngebäude im Umfeld erheblich durch Gewerbelärm beeinträchtigt.
- Im Vergleich mit dem Zustand vor dem Abbruch der Ziegelei wird sich der Anteil der versiegelten Fläche um ca. 0,41 ha bzw. 5,8 % reduzieren.
- Die Vegetationsfläche wird sich um den gleichen Betrag vergrößern.
- 110 m² Schlehengebüsch sollen entfernt werden.
- Ca. 1,70 ha werden von den Solarmodulen überdeckt und verschattet.

Die Auswirkungen durch Biotopverlust und Verschattung werden als wenig erheblich bewertet.

- Das Landschaftsbild, das sich mit dem Abbruch der Ziegelei geändert hat, wird durch die geplante gewerbliche Entwicklung und durch die Errichtung von streng geometrisch angeordneten Solarmodultischen technisch überprägt und erneut verändert.
- Erdarbeiten können zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Teilen des Bodendenkmals führen.

Der Schweregrad der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- keine Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsflächen durch Gewerbelärm,
- kein Eingriff in den Gehölzbestand,
- keine Überdeckung und Verschattung von Vegetationsflächen,
- keine Veränderung des Landschaftsbildes,
- keine Veränderung oder Beseitigung von Teilen des Bodendenkmals.

Es entfällt aber auch die aus Gründen des Klimaschutzes bedeutsame Erzeugung von Solarenergie an diesem Standort.

5.2.3 Prüfung der Verträglichkeit für das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“

5.2.3.1 Prüfungsablauf

Wie in Punkt 5.2.1.2 beschrieben, liegt ein kleiner Teil des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2241-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (SPA 09).

Das Schutzgebiet ist Teil des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Gemäß § 34 und 36 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

Bei der Prüfung von Planungen nach § 34 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung i. S. des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen.

Die dem ersten Schritt nach diesem Schema zu Grunde liegende Definition des Begriffs Projekte gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG i. d. F. vom 25.03.2003 wurde mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12.12.2007 aufgehoben.

Entsprechend der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 07.09.2004 in der Rechtssache C-127/02) ist der Vorhabenbegriff des UVP-Rechts maßgeblicher Anhaltspunkt für die Auslegung und Anwendung des Projektbegriffs (s. § 2 Abs. 2 UVPG).

Unter diesen fallen die Errichtung oder Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG.

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes, der geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung oder Änderung einer städtebaulichen Satzung die Gemeinde.

5.2.3.2 Gebietscharakterisierung

Das Vogelschutzgebiet umfasst das Großseenbecken mit dem Kummerower, Malchiner und Teterower See und angrenzenden Niedermoorarealen, Torfstichen, Laub- und Mischwaldzonen, Bruchwäldern, Waldmooren, Seggenrieden sowie größeren und reliefreichen Offenlandbereichen mit Söllen, Gehölz- und Heckenstrukturen mit einer Fläche von 43.590 ha. Die Grundmoränenlandschaft mit dem vermoorten Großseenbecken ist von Stauchmoränenzügen umrahmt.

Das Gebiet umfasst folgende Lebensraumklassen:

- 31 % Ackerland
- 2 % Trockenrasen und Steppen
- 26 % feuchtes und mesophiles Grünland
- 2 % Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- 3 % Heide, Gestrüpp
- 14 % Laubwald
- 6 % Nadelwald
- 1 % Sonstiges (einschließlich Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)

Traditionelle Nutzungen sind die Fischerei auf den Großseen, Forstwirtschaft auf der bewaldeten Stauchmoräne, wechselnde Bewirtschaftung der Niedermoorareale und Ackerbau auf den Grundmoränen.

89% des Vogelschutzgebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". 90% des SPA gehören zum Naturpark mit der gleichen Bezeichnung.

Die Niedermoorgebiete am Kummerower See sowie die Flächen im Westen und im Süden des Stadtgebietes mit Ausnahme der Ortslagen liegen im SPA 09.

Teile des Waldes im Süden des Plangebietes gehören wie die Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet.

Auf Grund der Vogelschutzrichtlinie (VRL) sollen die Lebensräume und Brutstätten der im Anhang I der VRL aufgeführten wild lebenden Europäischen Vogelarten und die Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete auch der nicht im Anhang I aufgeführten regelmäßig auftretenden Zugvögel geschützt werden.

Die Abkürzung SPA bedeutet Special Protection Area, d. h. Gebiet im Sinne des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der VRL bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet.

Der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht im Schutz der wild lebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Das Erhaltungsziel ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Gebietsbestandteile.

Die Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V) setzt für das SPA 09 54 Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente als maßgebliche Gebietsbestandteile fest. Der Auszug aus der VSGLVO M-V mit den Angaben für das SPA 09 ist als Anlage beigefügt.

Der Standard-Datenbogen, Stand 10/2007 nennt folgende negative Einflüsse und Nutzungen im Gebiet:

- Änderung der Nutzungsart (Landwirtschaft)
- Düngung
- forstwirtschaftliche Nutzung
- Einschlag, Auslichten
- Beseitigung von Tot- und Altholz
- Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten
- Verkehrswege und -anlagen
- Freizeit und Tourismus
- sonstige anthropogene Veränderungen im Wasserhaushalt.

Negative Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes werden nicht aufgeführt.

Als Einflussfaktoren für die Verletzlichkeit werden Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils und touristische Erschließung, soweit diese erheblich wirken, aufgeführt.

Die aktualisierte Fassung des Standard-Datenbogens vom Mai 2012 nennt folgende Nutzungen innerhalb des Gebietes mit starken negativen Auswirkungen auf das Gebiet:

- Beseitigung von Tot- und Altholz
- Straßen, Wege und Schienenverkehr
- Sport und Freizeit (Outdoor-Aktivitäten)

Negative Auswirkungen mit mittlerem bzw. geringem Einfluss sind durch folgende Tätigkeiten im Gebiet zu erwarten:

- Änderung der Art und der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung
- Düngung
- forstwirtschaftliche Nutzung
- Einschlag, Kahlschlag
- Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten
- anthropogene Veränderung der hydraulischen Verhältnisse.

Auch in der Fassung von 2012 werden keine Nutzungen außerhalb des Gebietes aufgeführt.

5.2.3.3 Vorprüfung

1. Feststellung, ob der Plan die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt

a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b und Anlage 1 UVPG)

Im Plangebiet wird die Errichtung von baulichen Anlagen zugelassen. Die geplante Bebauung gehört jedoch nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG und Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz. Die Kriterien nach § 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b sowie Anlage 1 UVPG werden somit nicht erfüllt.

b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Das geplante Vorhaben erfüllt beide Kriterien für den Vorhabenbegriff nach § 2 Abs. 2 Nr. 1c und 2c UVPG.

2. Feststellung, ob das Vorhaben geeignet ist, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen

In der Anlage 5 C des Erlasses vom 16.07.2002 sind Beispiele für Planungen aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 34 BNatSchG zu führen.

Dazu zählen Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO / § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 m zu dem Natura 2000-Gebiet liegen (5 C Nr. 1.3.).

Das SPA 09 ragt im Südosten in den Geltungsbereich hinein und tangiert das Plangebiet im Süden. Das geplante Sondergebiet weist einen Abstand von 30 m zum Schutzgebiet auf. Die Flächen, die auch zukünftig gewerblich genutzt werden sollen, sind ca. 90 m von SPA 09 entfernt.

In der Regel ist eine Planung dieser Art geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen.

5.2.3.4 Hauptprüfung

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit die geplante Umnutzung des Geländes der ehemaligen Ziegelei im Rahmen des B-Planes Nr. 8 das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (SPA 09) in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen kann.

Diese Bestandteile sind die in der Vogelschutzgebietslandesverordnung für das SPA 09 genannten 54 Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente (siehe Anlage).

Die Eignung eines Vorhabens, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, setzt voraus, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Lage zum bzw. im Natura 2000-Gebiet und aller Wirkungen kausal für eine Veränderung des Gebietes bzw. im Gebiet sein kann. Dies ist gegeben, wenn das Vorhaben signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung und den Bestand der gemäß den festgesetzten Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken zu erhaltenden und zu schützenden Biotop, Habitats und Funktionsräume bewirken kann.

Im Falle des SPA 09 können die in Punkt 5.2.3.2 genannten Nutzungen die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes erheblich beeinträchtigen. Dazu gehören vor allem Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Jagd, Sport, Freizeit und Tourismus, aber auch die Anlage von Straßen und Wegen sowie Veränderungen des Wasserhaushalts. Nutzungsarten der Kategorien Siedlung und Urbanisation bzw. Energiegewinnung sind im Standard-Datenbogen nicht als Bedrohung bzw. Belastung für das Schutzgebiet ausgewiesen.

Auf langjährig bebauten und gewerblich genutzten Flächen soll eine PV-Anlage entstehen. Auf Teilflächen im Norden und im Nordosten werden Gewerbegebiete festgesetzt. Der Standort ist verkehrlich erschlossen. Die geplante gewerbliche Entwicklung und die Erzeugung regenerativer Energie auf Flächen außerhalb des Schutzgebietes werden im Standard-Datenbogen nicht als Bedrohung bzw. Belastung für das SPA 09 genannt.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und in den Punkten 5.2.1 und 5.2.2 detailliert beschrieben. Für die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die in Punkt 5.2.4 beschrieben werden.

Im Ergebnis der Hauptprüfung wurde folgendes festgestellt:

1. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen 1778 erbauten Ziegelei und wurde mehr als 200 Jahre lang gewerblich genutzt. Es ist durch die frühere Nutzung anthropogen vorbelastet und gehört auf Grund der Lage am Stadtrand von Neukalen nicht zu den unzerschnittenen Landschaftsbereichen.
2. Die Nachnutzung der Konversionsfläche entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.
3. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.
4. Für die geplanten Vorhaben werden hauptsächlich Brachflächen der Verkehrs- und Industriegebiete und in geringem Umfang artenarmes Grünland auf Mineralstandorten sowie Ackerland mit einem geringen Biotoppotenzial in Anspruch genommen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Biotopverlust sowie Überdeckung bzw. Verschattung von Vegetationsflächen beschränken sich auf das Plangebiet und können ausgeglichen werden.
Die zu den geschützten Biotoptypen zählenden Biotoptypen sowie die Waldflächen und die Siedlungsgehölze werden erhalten. Die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Punkt 2.4 beschrieben.
5. Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des Vogelschutzgebietes. Ein direkter Flächenentzug findet nicht statt.
6. Die geplanten Vorhaben führen nicht zu Veränderungen der Habitatstruktur und der Nutzung innerhalb des Schutzgebietes.
7. Die abiotischen Standortfaktoren des SPA-Gebietes wie Boden, Morphologie, Wasserhaushalt, Belichtung, Verschattung werden nicht verändert.
8. Die geplante Photovoltaikanlage wird im Wesentlichen emissionslos betrieben. Betriebsbedingte negative Randeinflüsse wie stoffliche Einwirkungen, akustische Reize und Erschütterungen können ausgeschlossen werden.
Die Schutzgebietsflächen liegen südlich des geplanten Sondergebietes und sind nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 von einer Blendwirkung nicht betroffen.
Gemäß dem Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007) liegen Hinweise auf eine Störung von Vögeln durch optische Effekte wie Lichtreflexe oder Blendwirkungen nicht vor. Das Risiko einer Kollision wird als äußerst gering eingestuft. Ein weitreichendes Meideverhalten

auf Grund des Silhouetteneffekts ist nicht zu erwarten. Etwaige Störungen sind auf den Aufstellbereich und die unmittelbare Umgebung beschränkt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes durch Lichtimmissionen infolge von Sonnenreflexionen ist nicht zu erwarten.

9. Die für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des SPA 09 sind die in der Vogelschutzgebietslandesverordnung genannten 54 Vogelarten und deren Lebensraumelemente.

Die als Bauflächen überplanten Gebiete gehören nicht zu den Lebensraumelementen der Brutvögel, die in der VSGLVO M-V für das SPA 09 festgesetzt wurden.

Die Lebensräume der genannten Vogelarten wie störungsarme Gewässer, strukturreiche Verlandungsbereiche mit Gebüsch, Röhrichten und Rieden, Feucht- und Nassgrünland, Wälder mit ausgedehnten Altbeständen und stehendem Totholz u.a. sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Der Kummerower See ist ein ganzjährig genutztes Vogelrastgebiet von außerordentlich hoher Bedeutung (Bezeichnung A 3.2.2). Die Offenlandbereiche im Umland des Gewässers stellen Nahrungs- und Ruhegebiete für Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes dar. Zu den hochwertigsten Gebieten gehören die renaturierten Polder am Ostufer des Kummerower Sees und die Niederung beiderseits der Neukalener Peene westlich der Stadt (Bewertung Stufe 4 sehr hoch). Die kleine Grünlandfläche südlich der ehemaligen Ziegelei gehört wie die übrigen Offenlandflächen südlich von Neukalen zu den wenig oder unregelmäßig genutzten Nahrungsgebieten mit einer geringen bis mittleren Bewertung der Rastgebietsfunktion (Stufe 2). Davon wird durch die geplante Bebauung eine Fläche von ca. 0,56 ha außerhalb des SPA künftig für die Nahrungssuche nicht mehr zur Verfügung stehen. Die geringfügige Reduzierung der Nahrungsfläche außerhalb des Schutzgebietes stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des SPA 09 dar.

5.2.3.5 Ergebnis der SPA-Verträglichkeits-Hauptprüfung

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 32 bis 36 BNatSchG und mit dem Erlass vom 16.07.2002 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatSchG und der §§ 32-38 BNatSchG in M-V", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens des Bürgermeisters der Stadt Neukalen geprüft, ob durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Photovoltaikanlage Alte Ziegelei“ das SPA 09 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden kann.

Im Ergebnis der Hauptprüfung wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Ziegelei, das außerhalb des SPA-Gebietes liegt, nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Eine Ausnahmeprüfung sowie Maßnahmen zum Kohärenzausgleich, d. h. zur Sicherung des Zusammenhangs des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 sind nicht erforderlich.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes eingeschränkt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da sich der Standort der PV-Anlage südlich der Wohnbebauung befindet, wird verhindert, dass diese durch Lichtmissionen infolge von Sonnenreflexionen beeinträchtigt wird.

Für die Gewerbegebiete und für die Errichtung der Photovoltaikanlage werden hauptsächlich anthropogen vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wird baubegleitend sichergestellt.

Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Regel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG gilt diese Regelung nicht für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft (Nr. 3) und für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss (Nr. 4). Die Baufeldfreimachung ist im Wesentlichen mit dem Abbruch der Ziegelei erfolgt. Weitere Maßnahmen sind im Zeitraum vom 16. Juli bis zum 14. März des Folgejahres durchzuführen. Falls der Beginn der Bautätigkeit in die Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli) fallen sollte ist eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro erforderlich.

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 3 cm nicht durchtrennt werden.

- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Die Überdeckung und Verschattung von Flächen lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Servicewege und der Weg zum Funkmast werden nicht versiegelt.

Für die Modulzwischenflächen wird ein naturschutzfachlich geeignetes Management mit folgenden Kriterien festgesetzt:

- Einsaat oder Selbstbegrünung
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- mindestens 1 x und höchstens 3 x jährlich Mahd oder Beweidung, Abtransport des Mähgutes
- frühester Mahdtermin 1. Juli

Die Kriterien entsprechen den Vorgaben für kompensationsmindernde Maßnahmen gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 27.05.2011. Auf diese Weise sollten auch die Flächen unter den Modultischen und die Grünflächen gepflegt werden.

Die geplante Einfriedung wird 2,30 m hoch sein und über mindestens 10 cm Bodenfreiheit verfügen, so dass die Wanderbewegung von Kleinsäugetern, Lurchen und Kriechtieren nicht unterbrochen werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet ist auf 4 m beschränkt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Renaturierung des Kleingewässers sowie die Entwicklung von Röhrichtbeständen und Rieden am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Maßnahmen werden in Punkt 4.4 der Begründung näher erläutert. Sie sind vom Grundstückseigentümer umzusetzen und dienen dem Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB.

Damit auch nach der Umnutzung des Geländes geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse vorhanden sind, sind durch den Grundstückseigentümer südlich des Gebüschs im Nordwesten des Plangebietes und südöstlich des Kleingewässers Lesesteinhaufen anzulegen.

Die Nisthilfen für Hausrotschwänze und das Sommerquartier für Fledermäuse, die im Zuge des Abbruchs der Ziegelei am ehemaligen Verwaltungsgebäude anzubringen waren, sind dauerhaft zu erhalten.

5.2.5 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeid-

bare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 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. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999, Heft 3) in Verbindung mit den Bewertungsvorgaben für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 27.05.2011.

5.2.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust), Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung.

Der Kompensationsbedarf wird auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt.

Gemäß dem o.g. Schreiben vom 27.05.2011 ist für die gesamte Fläche für Photovoltaikanlagen $28.300 \text{ m}^2 - 10.822 \text{ m}^2$ dauerhafte Entsiegelung (10.981 m^2 ursprünglich vorhandene Versiegelung – 159 m^2 neu versiegelte Brachfläche = 10.822 m^2) – 333 m^2 Gehölzbestand mit Erhaltungsgebot = 17.145 m^2 eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in Ansatz zu bringen. Es wird eingeschätzt, dass lediglich eine Fläche von ca. 200 m^2 bebaut bzw. versiegelt wird und davon 41 m^2 Grünland-, Acker- und Gebüschrflächen betreffen. Der auf die Brachfläche entfallende Anteil von 159 m^2 wird mit der ursprünglichen Versiegelung verrechnet (s. o.) und als Funktionsverlust gewertet. Der verbleibende Anteil ohne Versiegelung beträgt 17.104 m^2 ($17.145 \text{ m}^2 - 41 \text{ m}^2 = 17.104 \text{ m}^2$).

Für Gewerbe- und Verkehrsflächen können 6.769 m^2 zusätzlich versiegelt werden. Zusammen mit den 41 m^2 Versiegelung im SO PV ($200 \text{ m}^2 - 159 \text{ m}^2 = 41 \text{ m}^2$) ergibt sich eine Fläche von 6.810 m^2 . Dafür ist ein Versiegelungsaufschlag von 0,5 auf das Kompensationserfordernis zu berücksichtigen. Der Kompensationsflächenbedarf für die Flächenversiegelung wird in Tabelle 1 ermittelt.

Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird neben den o.g. 17.104 m^2 im SO PV die Inanspruchnahme von 325 m^2 der ehemaligen Gartenfläche (Biotoptyp 12.3.4) im GE 2 gewertet. Der Kompensationsflächenbedarf für den Funktionsverlust ergibt sich aus Tabelle 2.

Das Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Sofern für die Modulzwischenflächen ein naturschutzfachlich geeignetes Management festgesetzt wird, können diese Flächen nach dem Schreiben vom 27.05.2011 als eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden, wodurch sich der Kompensati-

onsbedarf verringert. Voraussetzung für die Anerkennung als eingriffsmindernde Maßnahme ist die Erhaltung und Pflege der Fläche entsprechend folgender Kriterien:

- Einsaat oder Selbstbegrünung
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- höchstens 3 x jährlich Mahd, Abtransport des Mähgutes
- frühester Mahdtermin 1. Juli.

In den B-Plan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Bei einer Fläche von 28.300 m² für PV-Anlagen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und Erhaltungsgeboten für Gehölze auf 333 m² umfassen die eingriffsmindernden Maßnahmen eine Fläche von 11.187 m² (28.300 m² - 333 m² = 27.967 m² x 0,4 = 11.187 m²).

Die eingriffsmindernden Maßnahmen werden in Tabelle 3 berücksichtigt.
Der Kompensationsflächenbedarf wird in Tabelle 4 zusammengestellt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotop / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	1	3	$(4+0,5) \times 0,75 = 3,375$	3
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	35	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	39
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	5	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	6
12.3.4	Kleinräumiger Nutzungswechsel mit überwiegendem Brachflächenanteil	1301	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,5$	1.952
14.8.2	Gewerbegebiet	394	0	$(0,3+0,5) \times 0,75 = 0,6$	236
14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	5.074	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	5.708
Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust					7.944

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotop / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor Frei- raumbeeinträchtigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kompensati- on
2.1.2	Mesophiles Laubge- büsch	109	3	4x0,75=3	327
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	4.914	1	1x0,75=0,75	3.686
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	741	1	1x0,75=0,75	556
12.3.4	Kleinräumiger Nut- zungswechsel mit über- wiegendem Brachflä- chenanteil	325	1	1,5x0,75=1,125	366
14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	11.340	1	1x0,75=0,75	8.505
Kompensationsflächenbedarf aus Funktionsverlust					13.440

Tabelle 3: Eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahmen

Biotoptyp		Fläche m ²	Wert der Eingriffs- minderung	Flächenäquivalent für die Eingriffs- minderung
Nr.	Bezeichnung			
2.1.2	Mesophiles Laubge- büsch	45	1	45
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.958	1	1.958
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	291	1	291
14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	8.893	1	8.893
Gesamt				11.187

Tabelle 4: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)		7.944
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust		13.440
Eingriffs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahmen		- 11.187
Gesamtsumme		10.197

5.2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Nr.	Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
1	Renaturierung des Kleingewässers und Entwicklung einer Pufferzone insgesamt 1400 m ²	1340	2	3	0,8	3.216
	davon ohne Entsiegelung mit Entsiegelung	60	2	3+0,5	0,8	168
2	Entwicklung von Röhrichtbeständen und Rieden	3.813	2	3	0,8	9.151
Gesamtumfang der Kompensation						12.535

5.2.5.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Tabelle 4 = 10.197 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 5.2.5.2 = 12.535 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Es verbleibt ein Überschuss von 2.338 m² Flächenäquivalent, der zum Ausgleich für andere Vorhaben genutzt werden soll. Die Anrechnung als Ökokontomaßnahme wird beantragt.

5.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Voraussetzungen für die Einspeisevergütung sind gegeben, wenn die Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Konversionsflächen errichtet wurden. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei erfüllt diese Bedingung. Dieses wurde im Hinblick auf die geplante Nachnutzung bereits beräumt, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

Auf Teilflächen ist eine gewerbliche Nutzung geplant, die auf Grund der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich ihres Störgrades teilweise eingeschränkt wird.

Die hochwertigen Biotopstrukturen wie das Feldgehölz, das Landröhricht sowie das Kleingewässer einschließlich seiner Uferzone, die als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen sind, werden erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die Grundlage für die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im geplanten Sondergebiet stellt die konkrete Planung des Vorhabens dar, für die im Wesentlichen technische Prämissen bestimmend sind.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999, Heft 3) in Verbindung mit den Bewertungsvorgaben für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 27.05.2011.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

5.3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei" der Stadt Neukalen war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Photovoltaikanlage und von Gewerbegebieten die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen stark vorbelasteten Standortes sowie der spezifischen Auswirkungen von PV-Freiflächenanlagen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust, Versiegelung, Verschattung und Barrierewirkung als wenig erheblich zu werten. Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie anderen Arten von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts können ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Nutzung wird auf Grund der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich ihres Störgrades teilweise eingeschränkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das vorbelastete Landschaftsbild wird durch die streng geometrisch angeordneten Solarmodultische technisch überprägt und erneut beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen sind die Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, das naturschutzfachlich geeignete Management für die Modulzwischenflächen, die Bodenfreiheit der Einzäunung, die Erhaltung der randlichen Eingrünung, die Renaturierung des Kleingewässers, die Entwicklung weitere Röhrichtbestände und Riede sowie die Schaffung eines Zauneidechsenhabitats.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der zum Ausgleich für weitere Vorhaben genutzt werden soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Photovoltaikanlage Alte Ziegelei" der Stadt Neukalen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden. Dagegen stellt die Erzeugung von Solarenergie einen positiven Effekt für den Klimaschutz dar.