

## Gemeinde Upahl

### Vorlage öffentlich

VO/10GV/2023-0639

öffentlich

# Zustimmende Kenntnisnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl“ der Stadt Grevesmühlen hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 14.11.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	23.11.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

**Es wird folgender Beschluss der Stadtvertretung Grevesmühlen zustimmend zur Kenntnis genommen:**

1. Das Gremium hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:

Siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Stadtvertretung beschließt die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu beantragen sowie nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen.

**Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind im ALLRIS hinterlegt oder können bei der Verwaltung eingesehen werden.**

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18.04.2023 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die

öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 15.05.2023 bis zum 23.06.2023 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung kam es zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung, in die Planzeichnung wurde lediglich die Darstellung eines Bodendenkmals nachrichtlich übernommen.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen kann somit den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss fassen, sodass die Planung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt werden kann

## Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

## Anlage/n

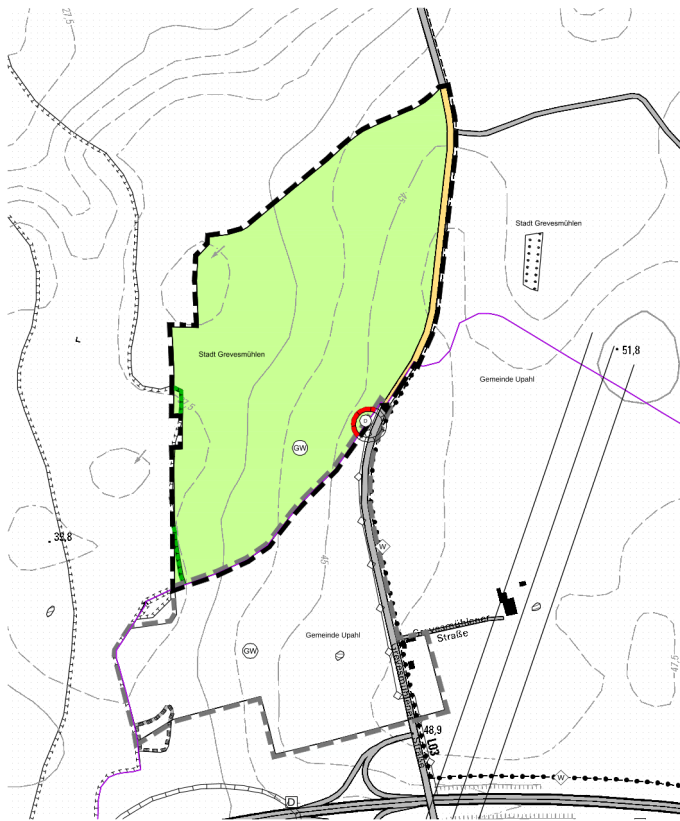
1	2023-11-09 Beschluss 9 11 23-Plan 1_5000 (2) (öffentlich)
2	2023-11-09 Grevesmühlen 7. Ä F-Plan_Begründung Feststellungsbeschluss (öffentlich)
3	2023-11-09 Grevesmühlen 7. Ä F-Plan_Umweltbericht 09.11.2023 (öffentlich)
4	2023-11-09 GVM 7.Ä FNP Abwägung 09.11.2023 (öffentlich)
5	GVM B 49_Zwischenabwägung 09.11.2023 (öffentlich)

--	--

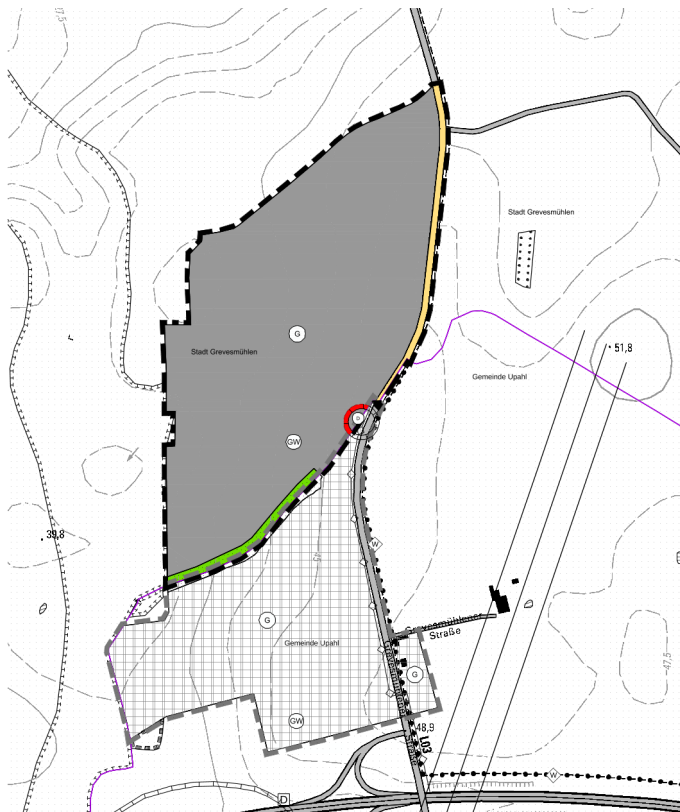
# STADT GREVESMÜHLEN

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1: 5000



**Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Grevesmühlen**  
 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen**  
 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

### Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Bauflächen und Baugebiete** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche - Gemarkungshecke

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassererwinnung

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 9 BauGB)

Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Isoldendenkmal

**Sonstige Planzeichen**

Grenze der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Höhenlinien

**Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches**

**Bauflächen und Baugebiete** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Hauptwanderweg

**Hauptversorgungsleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

elektrische Freileitung, unterirdisch

**Wasserflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 9 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

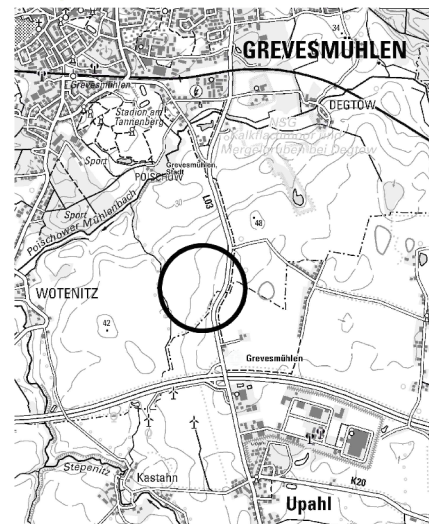
Grenze der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uphal

Gemeindegrenze zwischen Grevesmühlen und Uphal

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.11.2022 beauftragt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2022 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 18.04.2023 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 15.08.2023 bis zum 22.08.2023 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie im Internet unter [www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen-bekanntgegeben](http://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen-bekanntgegeben) worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... erteilt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschlusses der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiernit ausgesetzt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (insb. § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung i.V.V. hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/NAV 2022

### STADT GREVESMÜHLEN

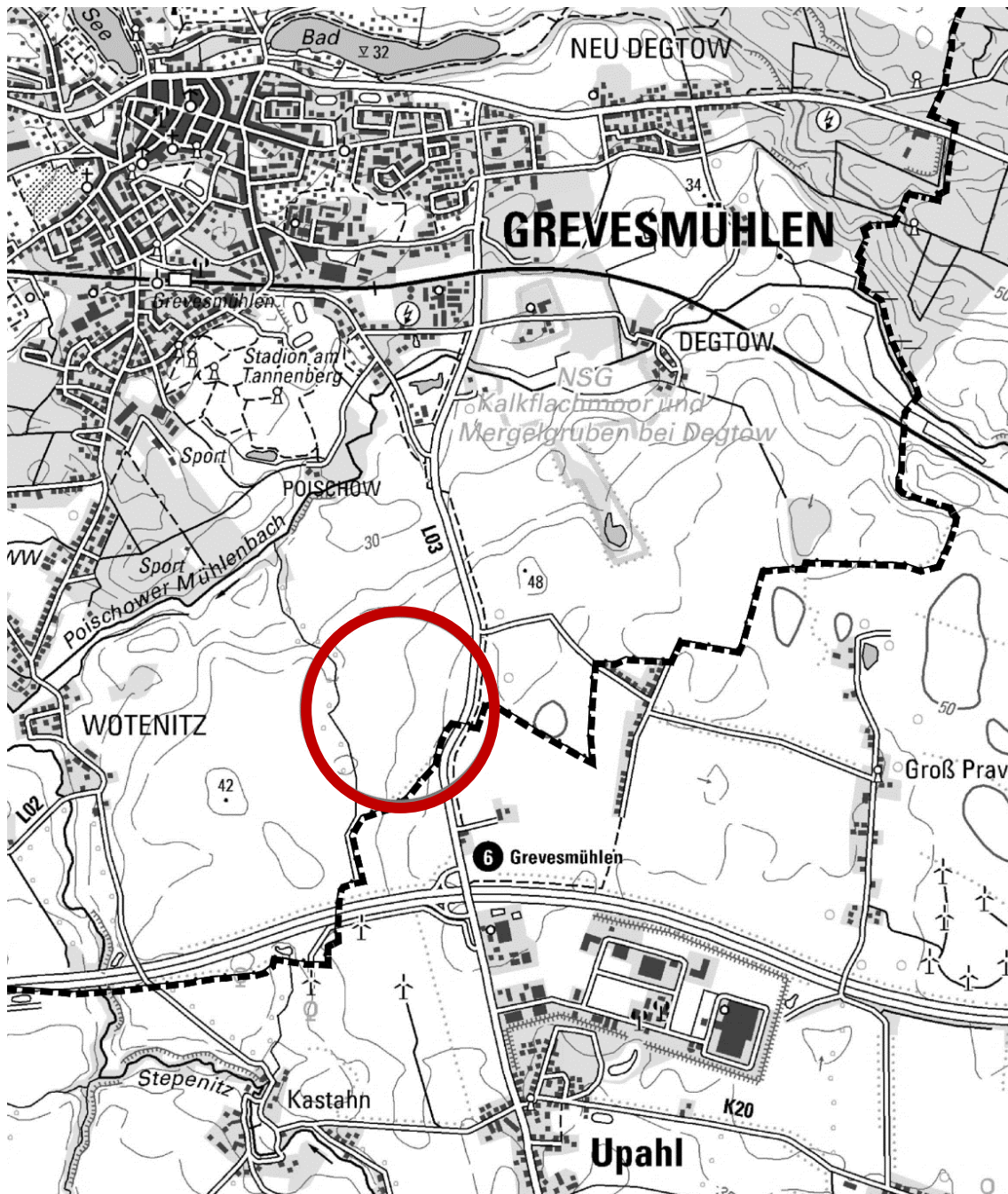
### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 09.11.2023



Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
 Autor: Hufmannstr. 9, 23566 Wismar  
 Tel. 03841 47040 0 • info@bh.wismar.de



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# STADT GREVESMÜHLEN

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

# Stadt Grevesmühlen

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen .....	3
1.3 Planverfahren.....	4
1.4 Planungsvorgaben .....	4
<b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Bestandsaufnahme .....	9
2.3 Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	13
2.4 Flächenbilanz .....	14
<b>3. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Erschließung und Planungskosten</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>18</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt derzeit die Entwicklung eines Großgewerbebestandes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl entsprechend der Ausweisung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Dazu stellt sie den Bebauungsplan Nr. 49 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl aufstellt.

Da die Flächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der aktuell gültigen Fassung entspricht, wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen notwendig.

Die Stadt Grevesmühlen will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Süden des Stadtgebietes schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Stadtgebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen unabdingbar.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Stadt Grevesmühlen entschieden, die Ausweisung des Großgewerbegebietes südlich des Siedlungsbereiches vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet und wird in Kapitel 2 näher erläutert.

Ziel der Planung ist es, auch größere Gewerbegrundstücke anbieten zu können, die im Rest des Stadtgebietes nicht zur Verfügung stehen bzw. aufgrund von Emissionen nicht uneingeschränkt für Gewerbebetriebe nutzbar sind. Durch die räumliche Verknüpfung mit der Gemeinde Upahl können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Aufgrund der Lage der Autobahnanschlussstelle Grevesmühlen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl können die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbebestandes profitieren.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort ist zudem Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern von 2016 und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen sowie der landesweiten Wirtschaftspolitik. Durch die Lage direkt nördlich der Bundesautobahn 20 sollen zudem die Verkehrsströme sinnvoll geleitet werden. Für die Stadt Grevesmühlen, in Kooperation mit der Gemeinde Upahl, steht deshalb die Schaffung eines Großgewerbebestandes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

## 1.2 Plangrundlagen

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ notwendig. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft sowie zu kleineren Teilen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“. Zusätzlich dazu wird die 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen erarbeitet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen genutzt.

Des Weiteren wurden das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 berücksichtigt.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung der Stadt Grevesmühlen. Sämtliche

Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### 1.3 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 31. Januar 2022 in einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23. März 2022 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen. Die notwendigen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 49 werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es handelt sich dabei um ein Verkehrsgutachten, eine Schalltechnische Untersuchung, eine hydrogeologische Untersuchung sowie einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 27. Oktober 2022 in einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22. November 2022 bis 23. Dezember 2022 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen sowie im Internet durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24. November 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

- In der Alternativenprüfung zum Standort des Großgewerbegebietes werden Aussagen zur Trinkwasserschutzzone ergänzt.
- In der Begründung wird der Hinweis zum Denkmalschutz entsprechend des vorhandenen Bodendenkmals „Wotenitz, Fundplatz 12“ angepasst.
- In der Begründung werden Aussagen zum Immissionsschutz ergänzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18. April 2023 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 15. Mai 2023 bis zum 22. Juni 2023 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme spiegelt teilweise eine grundsätzlich ablehnende Haltung der Planung gegenüber wider sowie weist auf Belange hin, die im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanes zu berücksichtigen

sind. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der privaten Stellungnahme keine Änderungen.

Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Im Ergebnis der Abwägung kam es zu keinen wesentlichen Änderungen an der Planung, es wurde lediglich ein Bodendenkmal nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 1.4 Planungsvorgaben

Die Stadt Grevesmühlen hat derzeit 10 440 Einwohner (Stand Dezember 2021). Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Des Weiteren befindet sich das Stadtgebiet innerhalb der Metropolregion Hamburg.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 werden der Stadt Grevesmühlen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Grevesmühlen wird zum einen als Mittelzentrum ausgewiesen: „Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden“ (LEP M-V, S. 26). Das LEP M-V weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Die Nachbargemeinde Upahl befindet sich zudem im Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Vorteile der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl sind dabei die Anbindung an das internationale Straßennetz über die Bundesautobahn 20 sowie an das internationale Eisenbahnnetz. Dies sind unter anderem Gründe für die Ausweisung eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen im Bereich der Autobahnabfahrt Grevesmühlen-Upahl. Im LEP M-V von 2016 wurde der Standort in die Auflistung der Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen aufgenommen, da nach Prüfung des Standortes die folgenden Kriterien erfüllt werden:

1. Es muss ein bereits im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankertes regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet sein.
2. Es muss ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet sein.
3. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet muss zu mehr als 50 % ausgelastet sein.
4. Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industrieansiedlung geeignet sein. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein.
5. Alternativ zu einem bestehenden, erweiterbaren Großstandort kommt eine Wiederbelebung von Konversionsflächen (Brachflächenaktivierung) mit einer Fläche von mindestens 100 ha in Betracht.
6. Der Standort muss über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn verfügen.
7. Der Standort muss über eine Gleisanbindung oder eine direkte Flughafenlage verfügen.
8. Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.
9. Der Standort sollte eine geringe Entfernung zu Ober- und Mittelzentren aufweisen.
10. Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.

Abb. 1: Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen, LEP M-V, S. 51.

Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 4.3.1 (2) Z LEP M-V folgendes definiert:

„An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen“ (LEP M-V, S. 50).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und sind gemäß LEP M-V abschließend abgewogen und zu beachten (vgl. LEP M-V, S. 18). Die Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl kommt mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Im Rahmen der Bebauungspläne wird zudem eine Standortanalyse der beiden Gemeinden durchgeführt.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen ist zwar bestrebt, auch touristische Einrichtungen auszubauen, sofern der Bedarf besteht. Im angestrebten Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit direktem Anschluss an die Autobahn, erscheint dies jedoch wenig attraktiv. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote haben vor allem in den benachbarten Gemeinden an der Küste Priorität.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Des Weiteren erläutert das LEP M-V, dass eine weitere Ausnahme die ausgewiesenen landesweiten und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte bilden. Die Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl kommt mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Planverfahren sind die Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzonen IIIA/IIIB zu ermitteln und zu bewerten. Ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde wird erarbeitet. Ggf. sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt darüber hinaus über einen Landschaftsplan. Dieser wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls geändert. Die relevanten Aussagen der 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen werden im Umweltbericht dargestellt.

## 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 30 ha befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Grevesmühlen, südlich der Ortslage und nördlich der Bundesautobahn 20.

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“.

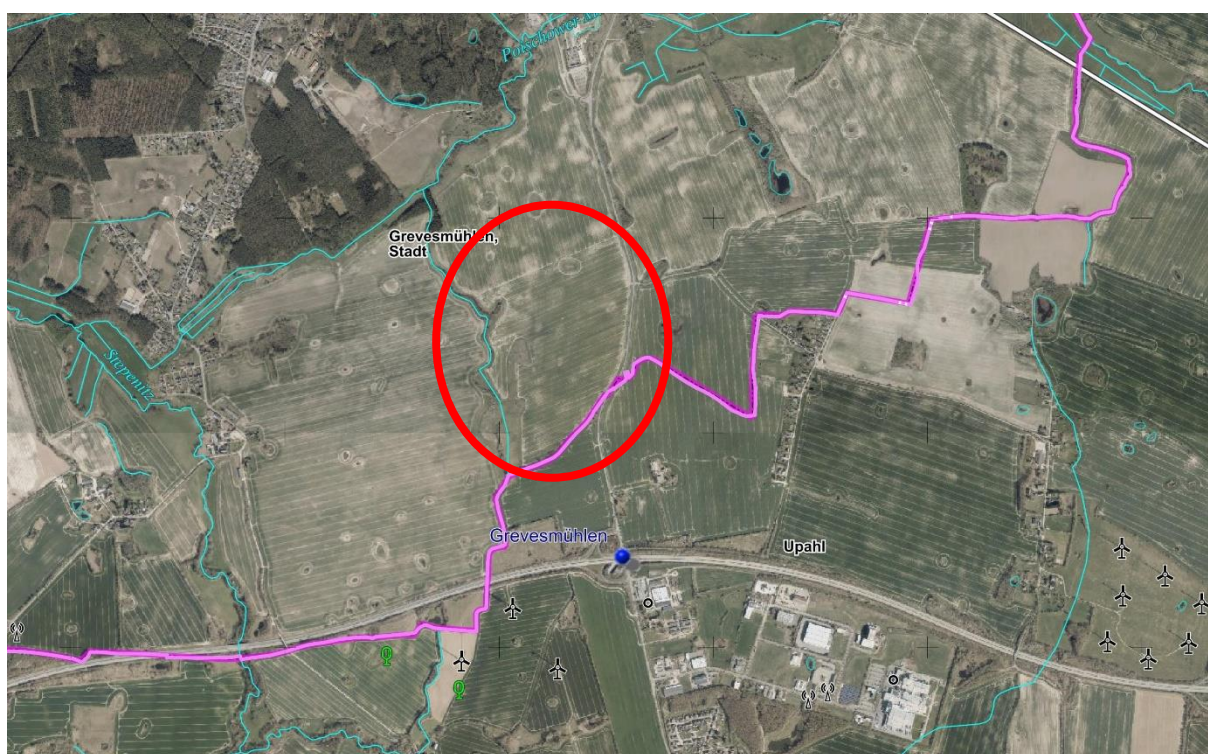


Abb. 2: Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2022.

### 2.1 Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) sowie untergeordnet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt.

Nördlich, östlich und westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl. Westlich werden zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb eines Schutzgebietes für Grundwassergewinnung. Es handelt sich dabei um das Wasserschutzgebiet Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Der Änderungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B sowie im Nordwesten in der Trinkwasserschutzzone III A. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der Trinkwasserschutzzonen im Änderungsbereich sowie der Umgebung dargestellt.

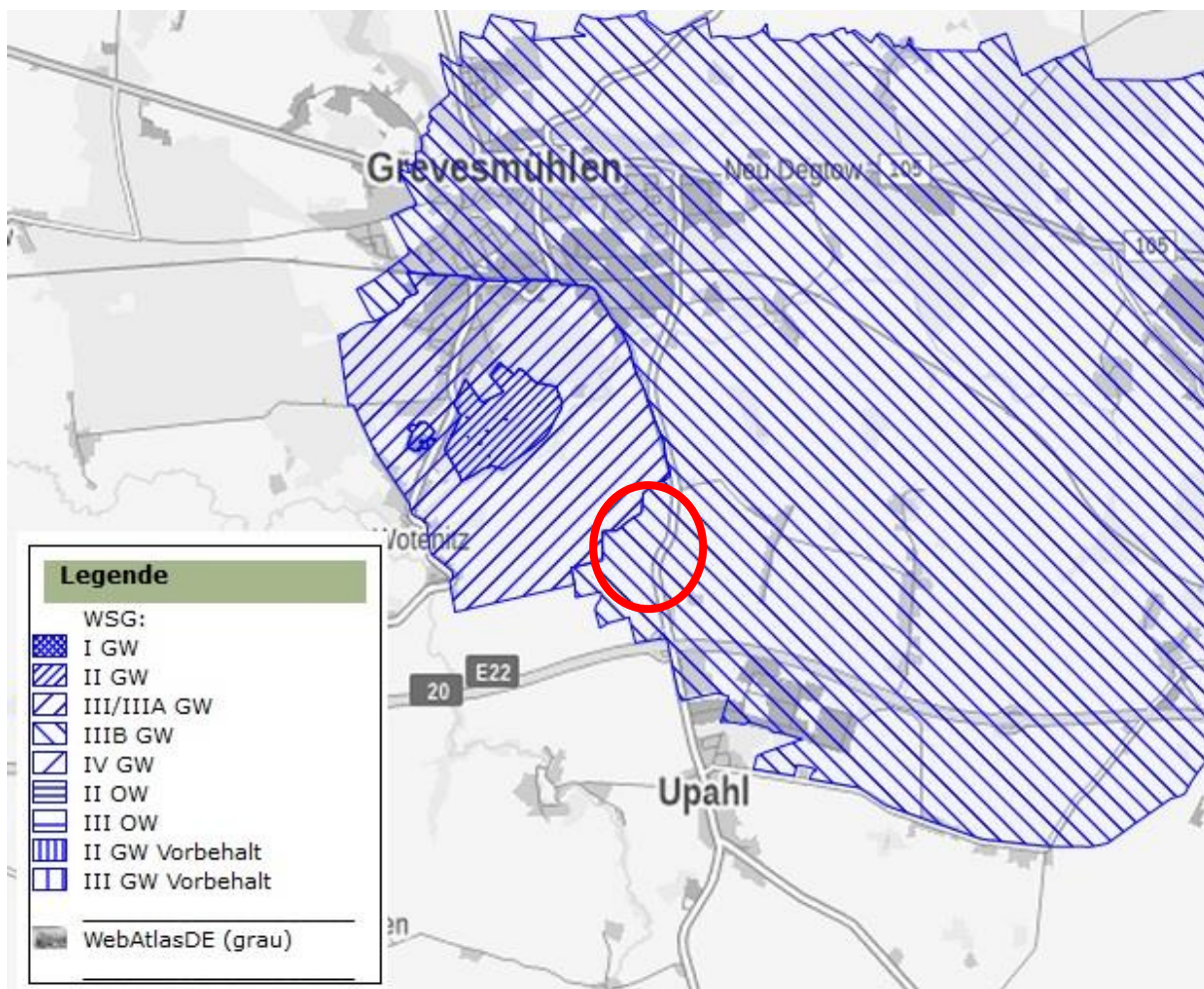


Abb. 3: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.

Der Änderungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Im Jahr 2022 wurde hier Gerste angebaut, die im Juli des Jahres geerntet wurde. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet.

Im Bereich der Landesstraße L03 befindet sich das Bodendenkmal „Wotenitz, Fundplatz 12“. Das Denkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise zu Boden- und Baudenkmalern sind entsprechend zu berücksichtigen.

## 2.2 Alternativenprüfung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Großgewerbstandortes zu schaffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Diese sollen im Folgenden näher erläutert werden.

### (1) Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ befindet sich im Nordwesten des Siedlungsbereiches von Grevesmühlen und wird im Norden durch Ackerflächen, Wald und den Vielbecker See, im Osten durch die Flächen des Zweckverbandes Grevesmühlen und Wohnbebauung, im Süden durch die Bundesstraße 105 und angrenzende Ackerflächen sowie im Westen durch Ackerflächen begrenzt.

In diesem Gebiet befindet sich eine großflächige Photovoltaikanlage, Flächen des Zweckverbandes Grevesmühlen sowie Recyclingunternehmen. Der Stadt Grevesmühlen stehen innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen noch etwa 0,8 ha zur Verfügung, weitere Flächen sind privat und stehen derzeit nicht für eine Vermarktung zur Verfügung.

Das „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“ befindet sich als einziger größerer Gewerbestandort innerhalb des Stadtgebietes von Grevesmühlen nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 grenzt westlich an die bestehende Trinkwasserschutzzone an.

Eine Erweiterung wäre in nordwestliche oder westliche Richtung möglich, auch stünden hier ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Ackerwertzahlen umfassen eine Spanne von 22 bis 48 und wären somit für die Ausweisung von Gewerbeflächen eher geeignet. Allerdings befinden sich auf den Flächen viele kleinere Moorflächen mit hochwertigen Bodenzahlen. Nördlich angrenzend befindet sich das Kiebitzmoor. Zudem verlaufen durch das Gebiet mehrere Gräben, die in Verlängerung in den Vielbecker See fließen. Mögliche Erweiterungsflächen nach Westen würden keine Trinkwasserschutzzonen berühren.

Die Lage an der Bundesstraße wirkt sich für das Gebiet positiv aus, für Fahrzeuge über 3,5 t ist die Zufahrt außerhalb der Ortslage Grevesmühlen verpflichtend. Die weitere Zufahrt östlich des Gebietes ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung für Fahrzeuge über 3,5 t gesperrt worden. Allerdings ist die Bundesstraße in Grevesmühlen eine Ortsdurchfahrt. Um die Anschlussstelle der Autobahn zu erreichen, ist es stets notwendig durch Grevesmühlen zu fahren. Bei einer Erweiterung in der geplanten Größe des Großgewerbegebietes würde dies zu einer enormen Erhöhung des bereits stark ausgeprägten Verkehrsaufkommens führen. Aufgrund dessen sieht die Stadt Grevesmühlen im Rahmen der Abwägung diesen Standort als nicht geeignet an. Durch eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Nordwest würden nachteilige Entwicklungen für das gesamte Stadtgebiet sowie die Bevölkerung entstehen. Deshalb wird der Standort an der Autobahn als bevorzugt bewertet.

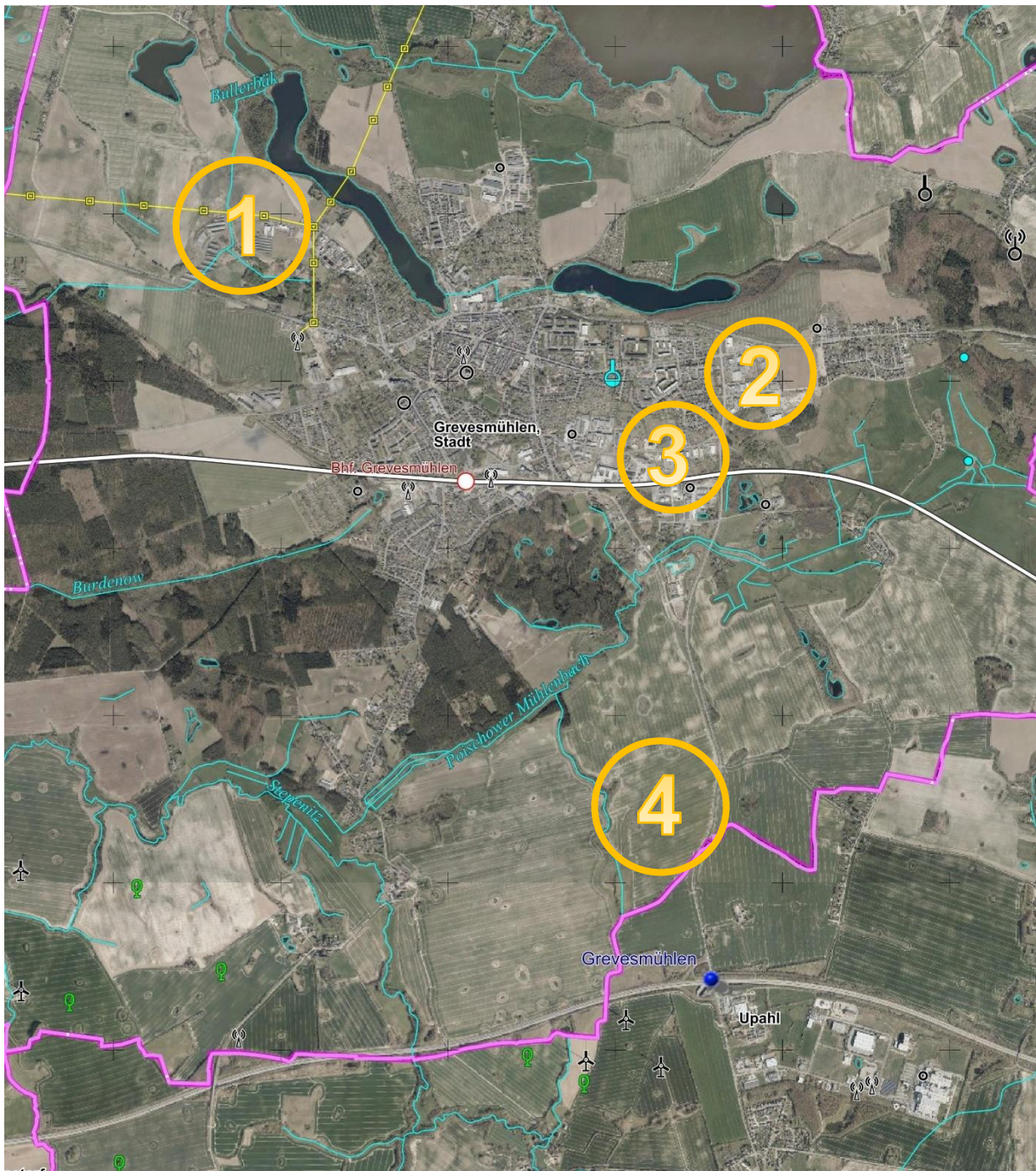


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Standortalternativen für den Großgewerbestandort innerhalb des Stadtgebietes von Grevesmühlen, © GeoBasis DE/M-V 2022.

## (2) Gewerbegebiet am Langen Steinschlag

Das Gewerbegebiet am Langen Steinschlag befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes von Grevesmühlen und wird im Norden durch die Bundesstraße 105 sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch Wald und Ausgleichsflächen sowie im Westen durch die Landesstraße 03 und angrenzende Wohnbebauung sowie Kleingärten begrenzt. Für dieses Gewerbegebiet wurde zu Beginn der 1990er Jahre der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet B 105/Grüner Weg“ der Stadt Grevesmühlen aufgestellt.

In diesem Gewerbegebiet sind die Stadtwerke Grevesmühlen, die Polizei, die Freiwillige Feuerwehr, die NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH sowie der Entsorgungsbetrieb GER ansässig. Des Weiteren befinden sich am Langen Steinschlag ein großflächiger Baustoffhandel, produzierendes Gewerbe und kleinere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Unternehmen. In den vergangenen Jahren hat zudem ein ortsansässiger Autohändler seinen Standort an die Landesstraße verlegt und ein Baumarkt hat den Standort eines Discounters nachgenutzt. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Das Gewerbegebiet am Langen Steinschlag liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzverordnung Grevesmühlen-Wotenitz. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 1 galt die Wasserschutzverordnung noch nicht. Diese wurde im Jahr 1992 wirksam. Nichtsdestotrotz haben sich Gewerbebetriebe und Unternehmen an die wirksame Wasserschutzverordnung zu halten, sodass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone kommt.

Aufgrund der Lage an der Bundes- sowie Landesstraße ist der Standort geeignet, die durch ein Gewerbegebiet erzeugten Verkehre sinnvoll zu lenken und Wohnbebauung weitestgehend von Beeinträchtigungen zu verschonen. Eine Erweiterung wäre aufgrund der Gegebenheiten aber lediglich in nördliche oder östliche Richtung möglich. Eine Erweiterung nach Osten muss aufgrund der vorhandenen Ortslage Neu Degtow ausgeschlossen werden. Diese befindet sich etwa 230 m entfernt und ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Ein Heranrücken ist mindestens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch.

Nördlich der Bundesstraße wäre eine Erweiterung der Gewerbeflächen denkbar. Hier befinden sich derzeit Ackerflächen, die eine Fläche von etwa 16 ha umfassen. Die Ackerwertzahlen variieren zwischen 31 und 58, ähnlich der am geplanten Großgewerbebestandort. Allerdings wäre die Flächennutzung durch den vorhandenen Wald am Plogensee und dem damit einhergehenden Waldabstand nur eingeschränkt nutzbar. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen wäre dieser Standort zwar für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen geeignet, allerdings nur in eingeschränktem Umfang. Unter Berücksichtigung der Standortfaktoren, auch bezüglich des Verkehrsaufkommens insgesamt, wird deshalb der Standort an der Autobahn als bevorzugt bewertet.

### (3) Gewerbegebiet am Grünen Weg

Das Gewerbegebiet am Grünen Weg befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Grevesmühlen und wird im Norden durch Wohnbebauung und Grünflächen, im Osten durch die Landesstraße 03 sowie angrenzenden Ausgleichsflächen, im Süden durch die Bahnlinie Lübeck – Bad Kleinen sowie im Westen durch Wohnbebauung sowie Kleingärten begrenzt.

Dieses Gewerbegebiet wird teilweise durch die Bebauungspläne Nr. 21 „Südlicher Kapellenberg“ sowie Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges der Stadt Grevesmühlen planungsrechtlich gesichert. Die westlichen Bereiche sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Die beiden genannten Bebauungspläne wurden in den Jahren 1999 und 2000 rechtskräftig.

Innerhalb des Gebietes sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden, diese reichen von Automobilverkäufern und -werkstätten über eine großflächige Metallbearbeitungsfirma bis hin zu kleineren gewerblichen und dienstleistungsorientierten Unternehmen

und Lagerflächen und -hallen. Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut, kleinere Restflächen sind für die Stadt Grevesmühlen nicht verfügbar.

Das Gewerbegebiet am Grünen Weg liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzverordnung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 22 wurden nach Ausweisung des Wasserschutzgebietes rechtskräftig. Die angesiedelten Unternehmen haben sich entsprechend an die Bestimmungen der übergeordneten Planungen zu halten.

Aufgrund der Lage im Südosten der Stadt Grevesmühlen ist der Standort geeignet, die durch ein Gewerbegebiet erzeugten Verkehre sinnvoll zu lenken. Mit der Anbindung des Grünen Weges an die Landesstraße 03 besteht eine nahezu direkte Anbindung an die Autobahn 20.

Allerdings ist eine Erweiterung aufgrund von fehlenden Erweiterungsflächen auszuschließen. Südlich befinden sich bereits Gewerbeflächen am Degtower Weg, auch diese werden vollständig genutzt. Des Weiteren befindet sich südöstlich des Gewerbegebietes das Naturschutzgebiet „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“.

Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ist dieser Standort nicht für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen geeignet.

#### (4) Standort an der Autobahn 20

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, ist der in Aussicht genommene Großgewerbestandort im Rahmen der Ausweisungen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern festgelegt worden. Dieser Standort bietet aufgrund der Nähe zur Autobahn enorme Vorteile. Zudem können durch die interkommunale Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Upahl die innergebietlichen Verkehrswege an einem Standort koordiniert werden und Flächen zur Verfügung gestellt werden, die an anderen Standorten für größere Gewerbeunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

#### Fazit

Der Stadt Grevesmühlen stehen derzeit keine größeren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Innerhalb des Gewerbegebietes Nordwest sind noch Flächen in Größe von 0,8 ha verfügbar. Die beiden anderen Gewerbegebiete sind vollständig bebaut bzw. in privater Hand. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen unabdingbar.

Wie zuvor dargelegt, sind Erweiterungen der bestehenden Gebiete als problematisch zu bewerten. Die Flächen im Norden des Siedlungsbereiches werden von Wald, Ausgleichsflächen oder Wohnbauflächen berührt. Die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Nordwest an die Autobahn 20 ist zwangsläufig nur durch die Stadt zu realisieren.

Bezogen auf die vorhandenen Trinkwasserschutzzonen stellt die Stadt Grevesmühlen fest, dass, bis auf eine Ausnahme, alle Gewerbegebiete innerhalb von Trinkwasserschutzzonen liegen. Die damit einhergehenden Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten und die Umsetzung von gewerblichen Ansiedlungen ist dennoch möglich.

Die Stadt Grevesmühlen spricht sich deshalb für den gewählten Standort an der südlichen Stadtgrenze aus. Zum einen wird dieser Standort im Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 ausgewiesen und als landesbedeutsam bewertet. Auch

die Kooperation der Stadt Grevesmühlen mit der Gemeinde Upahl kann daraus abgeleitet werden. Zum anderen besteht an diesem Standort die Möglichkeit, eine nahezu direkte Anbindung an die Bundesautobahn 20 zu schaffen. Dieser strategische Vorteil sollte unbedingt genutzt werden, da so nicht nur die Stadt Grevesmühlen, sondern auch die Gemeinde Upahl, ihre jeweilige Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen schützen kann.

Zu guter Letzt sieht die Stadt Grevesmühlen eine enorme Chance in der Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl. Durch die interkommunale Zusammenarbeit können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl können so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbstandortes profitieren.

### **2.3 Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung großflächiger Gewerbeflächen im Süden des Stadtgebietes zu schaffen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 49 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen aus.

Die Landesstraße als Hauptverkehrsstraße bleibt auch im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches soll nunmehr als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Lediglich im Bereich der Gemeindegrenze wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“ dargestellt. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine parzellenscharfe Darstellung gewährleistet, sollen im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen nur die wichtigsten Parameter aufgenommen werden. Die Planung wird innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49 konkretisiert.

Aufgrund ihrer Ausprägung und Wirkung auf das Landschaftsbild soll die Gemarkungshecke künftig in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Dies gilt ebenso für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl auf der anderen Seite der Gemeindegrenze. Die Hecke soll künftig weitestgehend erhalten und nur für die südliche Anbindung an die Landesstraße unterbrochen werden. Für die Stadt Grevesmühlen ist die Hecke ein prägendes Landschaftselement, das nunmehr Berücksichtigung im Flächennutzungsplan findet.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“.

## 2.4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 30 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Bisherige Flächennutzungsplanung		7. Änderung des Flächennutzungsplanes	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b> davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<b>292 700 m<sup>2</sup></b>  2 150 m <sup>2</sup>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>286 485 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</b>	<b>7 400 m<sup>2</sup></b>	<b>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</b>	<b>7 400 m<sup>2</sup></b>
		<b>Grünflächen</b>	<b>6 215 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>300 100 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>300 100 m<sup>2</sup></b>

## 3. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für die beiden sich ergänzenden Bebauungspläne zu erstellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und bewertet. Sollten Maßnahmen notwendig werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, so werden diese in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für die Gewerbeflächen des interkommunalen Gewerbegebietes ist vorgesehen, diese als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung auszuweisen. Zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft der vorhandenen Gewerbeflächen wird auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 zurückgegriffen. Es ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten LEK vorgesehen.

Die Richtwerte der TA Lärm gelten für die Summe einwirkender Gewerbegeräusche. Die Einwirkung von Geräuschen aus anderen Gewerbebetrieben als dem geplanten Vorhaben, sind ggf. als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, OIL-Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtoter Weg) vorhanden.

Soweit planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen o. ä. für dem Vorhaben benachbarte Gebiete vorhanden sind, werden diese für die Ermittlung der Vorbelastung genutzt (z.B. Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl). Um den Aufwand für detaillierte Untersuchungen einzelner Betriebe (ohne planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen) zur Bestimmung der Vorbelastung zu vermeiden, wird folgende Verfahrensweise verfolgt:

Aus der Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten wird eine plausible, pauschale Emission (flächenbezogene Schalleistung) für die Einschätzung der Vorbelastung hergeleitet oder es werden Erfahrungswerte aus anderen Untersuchungen für vergleichbare Anlagen verwendet. Maximal werden die schalltechnischen Planungswerte für uneingeschränkte Emission nach DIN 18005 angenommen. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft des Plangebietes erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die so abgeleitete Vorbelastung wird bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung berücksichtigt.

Weiterhin ist das Plangebiet mit Verkehrsgeräuschen (Bundesautobahn 20, Landesstraße L03) beaufschlagt. Hierzu wird in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche prognostiziert. Für das Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen unter Einbezug der weiterhin zu erwartenden Geräuscheinwirkungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist die schalltechnische Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Nachbarschaft zu beurteilen. Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschemission werden die prognostizierten Geräuscheinwirkungen der relevanten Straßenabschnitte mit und ohne planinduzierten Mehrverkehr gegenübergestellt, um Aussagen zu den zu erwartenden Pegelerhöhungen der relevanten Straßenabschnitten zu treffen. Diesbezüglich werden für die zu untersuchenden Straßenquerschnitte die in der noch zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt.

In der folgenden Abbildung sind die zu untersuchenden Immissionsorte außerhalb der Bebauungsplangebiete der Stadt Grevesmühlen sowie der Gemeinde Upahl dargestellt:

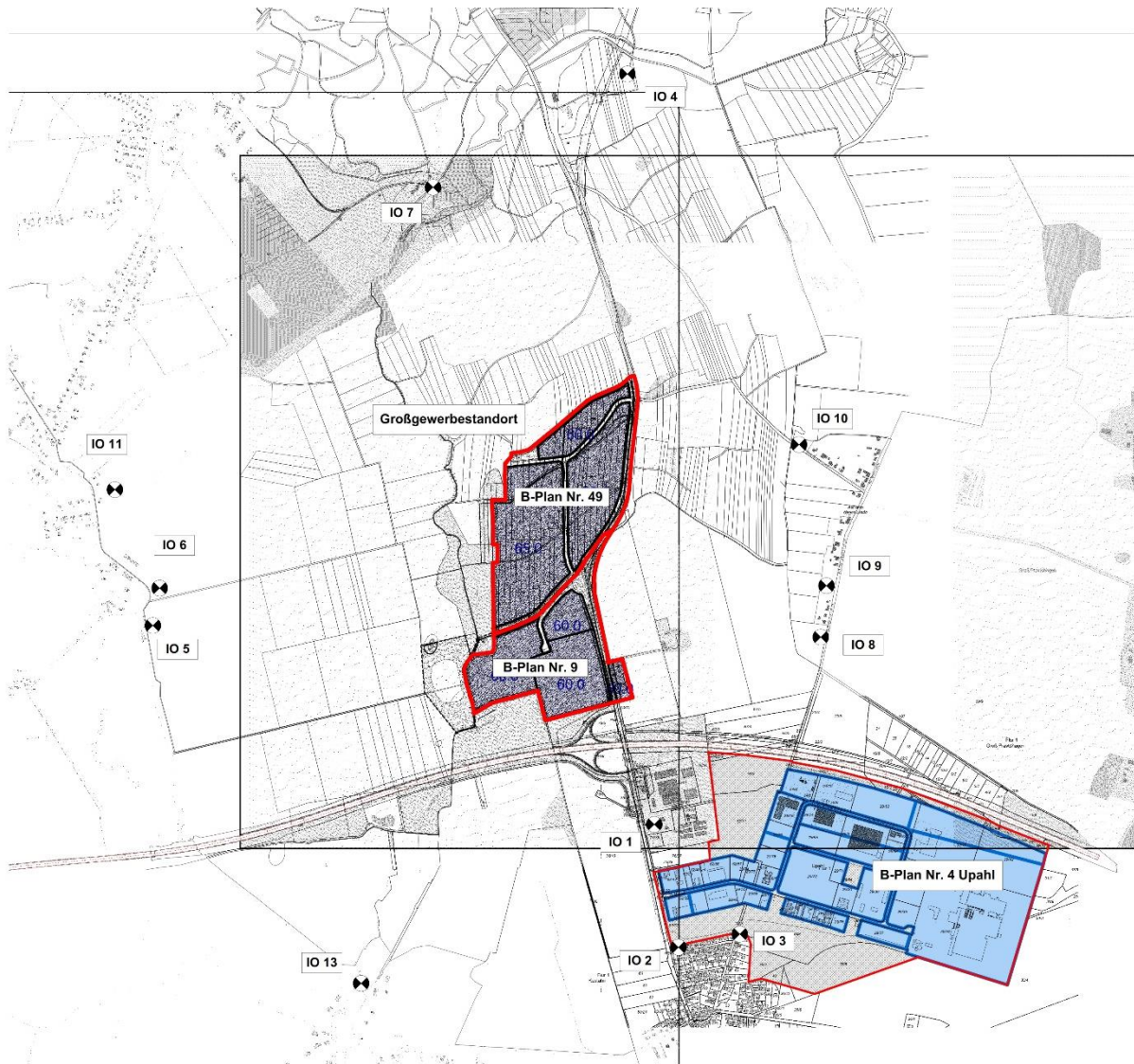


Abb. 5: Übersicht über die festgelegten, zu untersuchenden Immissionsorte außerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen sowie Nr. 9 der Gemeinde Upahl, © ALN Akustik Labor Nord, 2023.

Die Immissionsorte werden wie folgt definiert:

Tab. 2: Ausgewählte maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft des Großgewerbstandortes.

<b>Immissionspunkt</b>	<b>Nutzungsgebiet*</b>	<b>Art der Nutzung</b>
IO 1	Gewerbegebiet	Wohnhaus
IO 2	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 3	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 4	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 5	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 6	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 7	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 8	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 9	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 10	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 11	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 13**	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus

\*Schutzbedürftigkeit ermittelt nach vorhandenen Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen

\*\* IO 12 wurde nach Prüfung der Stadt Grevesmühlen als nicht schutzbedürftig i.S.d. einschlägigen Regelwerke eingestuft, da es sich um eine ungenehmigte Nutzung im Außenbereich handelt. Dieser IO entfällt deshalb.

Die vollständige Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 49.

#### **4. Erschließung und Planungskosten**

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich direkt an der Landesstraße L03 zwischen Grevesmühlen und Schwerin. Südlich des Änderungsbereiches ist über die Anschlussstelle Grevesmühlen der Bundesautobahn 20 eine Anbindung an das überregionale Autobahnnetz vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 ist vorgesehen, die innergebietliche Haupterschließung an die Landesstraße anzubinden. Hierzu ist die Anlage von mindestens einem Kreisverkehr vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zum Vorentwurf durch das Ingenieurbüro Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG bmH mit Sitz in Waren (Müritz) Verkehrszählungen durchgeführt und erste Prognosefälle berechnet. Daraus ergibt sich unter anderem, dass auch für die Autobahnauffahrt nach Lübeck eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt mit der Landesstraße notwendig wird. Konkrete Ausführungen dazu trifft der Bebauungsplan. Erste Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin diesbezüglich fanden bereits im Zuge der Konzeption der Planung statt.

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches muss neu hergestellt werden. Entlang der Landesstraße sind Leitungen der Ver- und Entsorger vorhanden. Teilweise ist ein Anschluss an vorhandene Leitungen möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit ein weiterer Ausbau der vorhandenen Leitungen für die innergebietliche Erschließung möglich ist. Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 49 konkret geplant und im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Trägern abgestimmt.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt des Vorwurfs überwiegend in privatem Besitz. Die Stadt Grevesmühlen hat bereits Verhandlungen mit den Flächeneigentümern zum Grunderwerb aufgenommen, ggf. wird ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Grevesmühlen.

## **5. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

Im Änderungsbereich ist das Bodendenkmal „Wotenitz, Fundplatz 12“ auf den Flurstücken 228 (teilw.), 229 (teilw.), 230 (teilw.) und 235 (teilw.) der Flur 13 in der Gemarkung Grevesmühlen und auf den Flurstücken 73/12 (teilw.), 73/16 (teilw.), 73/17 (teilw.), 73/19 (teilw.) und 77/8 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Upahl betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Der Änderungsbereich ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der

unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

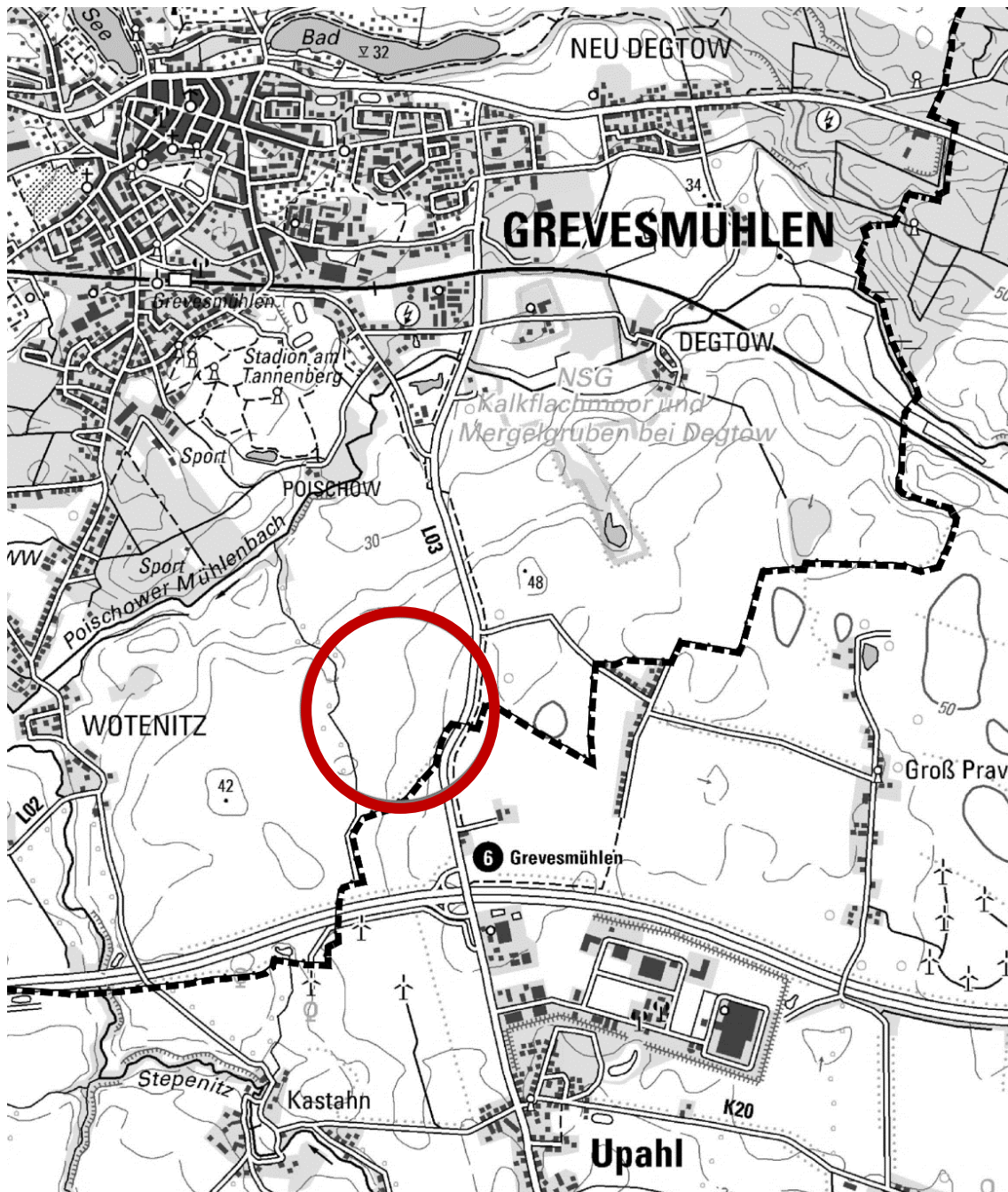
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Weiterhin befindet sich der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# STADT GREVESMÜHLEN

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Anlage Umweltbericht

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

# Stadt Grevesmühlen

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Anlage Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	4
<b>2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung.....</b>	<b>8</b>
2.1 Fachgesetze.....	8
2.2 Fachplanungen.....	11
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	22
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>25</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	25
3.2 Schutzgut Mensch.....	25
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	27
3.4 Schutzgut Boden .....	35
3.5 Schutzgut Wasser .....	37
3.6 Schutzgut Fläche.....	39
3.7 Schutzgut Luft und Klima .....	40
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	41
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	42
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	45
3.11 Störfälle .....	46
<b>4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>46</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	46
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	48
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	48
<b>5. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>51</b>
5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	51
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	51
<b>6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>52</b>
<b>7. Literatur und Quellen.....</b>	<b>55</b>

Hinweis: Aufgrund der parallelen Bearbeitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Terminologie des Bebauungsplanes zurückgegriffen.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

#### 1.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt derzeit die Entwicklung eines Großgewerbebestandes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl entsprechend der Ausweisung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Dazu stellt sie den Bebauungsplan Nr. 49 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ aufstellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 will die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Süden des Stadtgebietes, schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Stadtgebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen unabdingbar.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Stadt Grevesmühlen entschieden, die Ausweisung des Großgewerbegebietes südlich des Siedlungsbereiches vorzunehmen.

Ziel der Planung ist es, auch größere Gewerbegrundstücke, anbieten zu können, die im Rest des Stadtgebietes nicht zur Verfügung stehen bzw. aufgrund von Emissionen nicht uneingeschränkt für Gewerbebetriebe nutzbar sind. Durch die räumliche Verknüpfung mit der Gemeinde Upahl können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Aufgrund der Lage der Autobahnanschlussstelle Grevesmühlen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl können die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbebestandes profitieren.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort ist zudem Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern von 2016 und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen sowie der landesweiten Wirtschaftspolitik. Durch die Lage direkt nördlich der Bundesautobahn 20 sollen zudem die Verkehrsströme sinnvoll geleitet werden. Für die Stadt Grevesmühlen, in Kooperation mit der Gemeinde Upahl, steht deshalb die Schaffung eines Großgewerbebestandes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

Des Weiteren hat sich die Stadt Grevesmühlen mit Möglichkeiten zur Ausweisung eines „Grünen Gewerbegebietes“ auseinandergesetzt. Für das Großgewerbegebiet sind

dabei Energie- und Wärmekonzepte zu erstellen und Festsetzungen zu treffen, die nicht nur ein Einfügen des Gebietes ermöglichen, sondern in der Lage sind Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren und das Kleinklima am Standort zu verbessern.

Für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen werden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Die entsprechenden Fachgutachten werden im Rahmen des Entwurfes der Planung konkretisiert. Der Vorentwurf enthält allgemeine Ausführungen zu den Bodenverhältnissen, zur Verkehrsplanung, zum Schallschutz sowie zur Konzeption der Ver- und Entsorgung.

### 1.1.2 Lage des Plangebietes

#### Allgemeine Lage

Das Gebiet wird naturräumlich dem Höhenrücken und der mecklenburgischen Seenplatte zugeordnet. Das Stadtgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Gemeinden Damshagen und Warnow,
- im Osten durch die Gemeinden Hohenkirchen und Gägelow,
- im Süden durch die Gemeinde Upahl sowie
- im Westen durch die Gemeinden Bernstorf und Stepenitztal.

Durch das Plangebiet verläuft im Osten die Landesstraße L03 zwischen Grevesmühlen und Schwerin. Südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn 20 mit der Anschlussstelle Grevesmühlen.

#### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Hecke begrenzt. Außerdem befindet sich die Landesstraße 03 im Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich südliche der Stadt Grevesmühlen und nördlich der Bundesautobahn 20 im Landkreis Nordwestmecklenburg des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es besitzt eine Flächengröße von rund 30 ha.

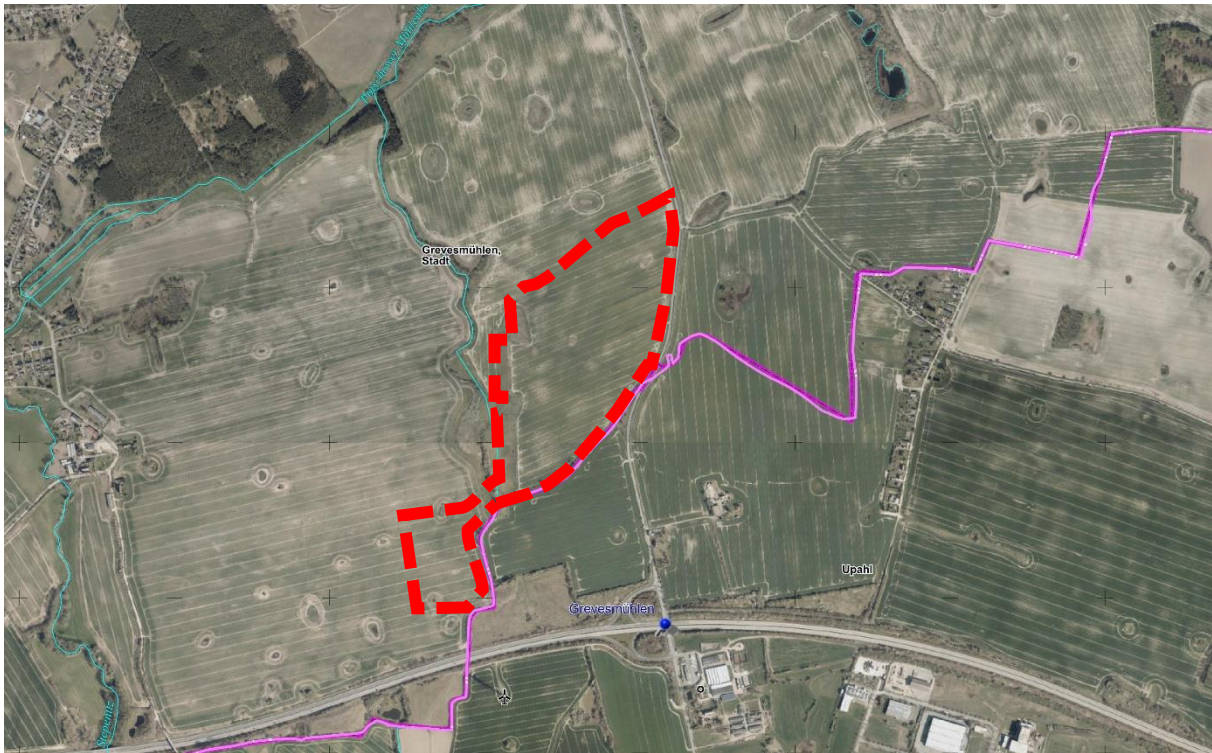


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2022.

### 1.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 will die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Süden des Stadtgebietes, schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Stadtgebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen unabdingbar.

## **1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

### 1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt bzw. Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Zum Detaillierungsgrad fanden bereits zum Vorentwurf Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg statt. Diese werden im vorliegenden Umweltbericht zum Vorentwurf berücksichtigt. Aus der betreffenden Rechtsnorm ergibt sich auch hier eine Begrenzung der Prüfungsdichte, insbesondere in Abhängigkeit von Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

#### *Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d.h. in § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

*Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB:*

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

1.2.3 Methodik der Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgte im Regelfall verbal argumentativ.

Neben diesen regulären Schritten wurden für den vorliegenden Bebauungsplan weitere Fachuntersuchungen durchgeführt. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Schutzgebietsausweisungen und gesetzlich geschützten Biotopen.

#### 1.2.4 Verfahrensablauf der Planung

Im Zusammenhang mit den naturschutzfachlichen Belangen fanden im Vorfeld des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Aus Sicht der uNB ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Natura 2000-Gebieten, die sich in näherer Umgebung des Plangebietes befinden, zu untersuchen. Daneben spielt die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine wesentliche Rolle für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der Abstimmungsinhalte wiedergegeben.

- Die Biotopkartierung ist über den üblichen 200 m-Radius hinaus zu erweitern, um mögliche Störwirkungen hochwertiger Biotopstrukturen und Arten zu erfassen und artenschutzrechtlich zu bewerten. Die mehr kartierten Biotoptypen haben keine Relevanz für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Kartierungen über den 200 m Radius hinaus sind ausschließlich für den Artenschutz entscheidend.
- Im Rahmen der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind die Tierarten nach den Angaben der Anlage 2 der HzE (2018) aufzunehmen.
- Das Wohnhaus und alle Strukturen im Plangebiet (Gemeinde Upahl) sind auf die Eignung als Quartier für verschiedene Tierarten zu betrachten und zu bewerten.
- Liegt keine Nutzung des Wohnhauses als Quartier vor, ist dieses so zu verschließen, dass eine spätere Nutzung ausgeschlossen werden kann.
- Vor dem Abriss des Wohnhauses hat erneut eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu erfolgen.
- Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat ebenfalls für das Gebäude 200 m östlich des Plangebietes zu erfolgen.
- Aussagen zum Landschaftsbild:  
Pylone sind nach dem Windkrafteinsatz zu bewerten.  
Der Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben hat nach den Regelungen der HzE (2018) zu erfolgen. Eine Landschaftsbildbewertung hat erst ab einer Gebäudehöhe von 25 m zu erfolgen.  
Gestalterische Maßnahmen zur Einbindung in die freie Landschaft werden empfohlen.
- Der Poischer Mühlenbach ist nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu betrachten.
- Die Schutzgüter Boden und Fläche sind umfangreich zu betrachten und zu bewerten.

## 2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung

### 2.1 Fachgesetze

#### 2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Tab. 1: Fachgesetze für die Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

#### 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### *Eingriffsregelung*

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung

erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

#### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER, Rabenhorst) erarbeitet, der die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften bildet. Im vorliegenden Vorentwurf wurde die artenschutzfachliche Ersteinschätzung des Gutachterbüros berücksichtigt.

#### 2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### *Baumschutz*

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

#### *Biotopschutz*

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

#### 2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund § 107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne,

Maßnahmenprogramme und sonstigen Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendigen fachlichen Voraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

## **2.2 Fachplanungen**

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Stadt Grevesmühlen zusammenfassend dargestellt.

### 2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Grevesmühlen bzw. das Plangebiet befindet sich:

- im Tourismusentwicklungsraum
- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)

### 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

*Naturräumliche Gliederung:*

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

*Großlandschaft:* Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Poischer Mühlenbach (nördlich des Plangebietes) und die Stepenitz (westlich des Plangebietes) als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt. Die umliegenden Bereiche und der Geltungsbereich selbst unterliegen keiner Schutzwürdigkeit (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden im Plangebiet ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008) dargestellt.
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist das Plangebiet als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet ist niederschlagsbegünstigt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1-gering bewertet.

- Der Poischower Mühlenbach, nördlich des Plangebietes und die Stepenitz, westlich des Plangebietes sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ausgewiesen. Ebenso ist dieser Bereich als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ gekennzeichnet (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (siehe Karte 11, GLRP WM, 2008).

Generell kann dem Gebiet zwischen Grevesmühlen und Upahl aufgrund der Ausweisung von Gewässerabschnitten als Natura 2000-Gebiete eine mittlere Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Die wertvollen Naturbereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes.

### 2.2.3 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Als wichtige übergeordnete Planung wird das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 berücksichtigt. Es dient als „querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen“ (LEP M-V, 2016, S. 17).

Im LEP M-V werden der Stadt Grevesmühlen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Grevesmühlen wird zum einen als Mittelzentrum ausgewiesen: „Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden“ (LEP M-V, S. 26). Das LEP M-V weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Die Nachbargemeinde Upahl befindet sich zudem im Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Vorteile der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl sind dabei die Anbindung an das internationale Straßennetz über die Bundesautobahn 20 sowie an das internationale Eisenbahnnetz. Dies sind unter anderem Gründe für die Ausweisung eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen im Bereich der Autobahnabfahrt Grevesmühlen-Upahl. Im LEP M-V von 2016 wurde der Standort in die Auflistung der Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen aufgenommen, da nach Prüfung des Standortes die folgenden Kriterien erfüllt werden:

1. Es muss ein bereits im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankertes regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet sein.
2. Es muss ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet sein.
3. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet muss zu mehr als 50 % ausgelastet sein.
4. Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industrieansiedlung geeignet sein. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein.
5. Alternativ zu einem bestehenden, erweiterbaren Großstandort kommt eine Wiederbelebung von Konversionsflächen (Brachflächenaktivierung) mit einer Fläche von mindestens 100 ha in Betracht.
6. Der Standort muss über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn verfügen.
7. Der Standort muss über eine Gleisanbindung oder eine direkte Flughafenlage verfügen.
8. Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.
9. Der Standort sollte eine geringe Entfernung zu Ober- und Mittelzentren aufweisen.
10. Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.

Abb. 2: Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen, LEP M-V, S. 51.

Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 4.3.1 (2) **Z** LEP M-V folgendes definiert:

„An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen“ (LEP M-V, S. 50).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und sind gemäß LEP M-V abschließend abgewogen und zu beachten (vgl. LEP M-V, S. 18). Die Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl kommen mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Im Rahmen der Bebauungspläne wird zudem eine Standortanalyse der beiden Gemeinden durchgeführt.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen ist zwar bestrebt, auch touristische Einrichtungen auszubauen, sofern der Bedarf besteht. Im Bebauungsplan Nr. 49 wird diese Funktion jedoch nur untergeordnet betrachtet. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote haben vor allem in den benachbarten Gemeinden an der Küste Priorität.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Des Weiteren erläutert das LEP M-V, dass eine weitere Ausnahme die ausgewiesenen landesweiten und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte bilden. Die Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl kommen mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Planverfahren sind die Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzonen IIIA/IIIB zu ermitteln und zu bewerten. Ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde wird erarbeitet. Ggf. sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 erfolgen umfangreiche Untersuchungen mit den betroffenen Natura 2000 - Schutzgebieten.

#### 2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise im westlichen Randbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes decken sich somit nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 49.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, befindet sich die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen parallel zum hier behandelten Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

#### 2.2.5 Landschaftsplan

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan vor. Aufgrund der Veränderungen in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung entstehen, erfolgte die 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen für den planungsrelevanten Bereich parallel zu den Bauleitplänen.

Die zusammenfassende Bewertung und Konfliktdarstellung, die sich aus der 1. Änderung des Landschaftsplanes ergeben, sind nachfolgend dargestellt.

Für die einzelnen Schutzgüter wird nachfolgend eine zusammenhängende Bewertung vorgenommen. Dabei wird den bewerteten Flächen je Schutzgut ein Punktwert zugewiesen. Für die Punktzahl wurde eine 5-stufige Skala gewählt. Da für die Schutzgüter teilweise eine unterschiedliche Skalierung vorgenommen wurde (siehe Tabelle), wurde eine praktikable Zuordnung auf maximal 5 Bewertungsstufen vorgenommen.

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Punktzuweisung:

Tab. 2: Punktzuweisung der Schutzgüter, Quelle: 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen (Stand Entwurf 16.03.2023).

Bewertung	Punkte	Boden	Wasser	Bio- tope	Arten- und Lebensraum- potenzial	Land- schafts- bild	landsch. Frei- räume
Ohne Wer- tung	<b>0</b>				x		<b>x</b>
Gering bis mittel	<b>1</b>		x	0	x		<b>x</b>
mittel	<b>2</b>				<b>x</b>		
Mittel bis hoch	<b>2</b>	<b>x</b>		1		<b>x</b>	
hoch	<b>3</b>			2			
Hoch – sehr hoch	<b>4</b>		x*	3			
Sehr hoch	<b>5</b>			4			

(\*) – Feuchtbiotope

Die vergebenen Punkte je Flächeneinheit wurden addiert und gleichfalls wieder 5 Größenklassen zugeordnet. Die Größenklassenzuordnung wurde wie folgt vorgenommen:

Tab. 3: Größenklassenzuordnung der Schutzgüter, Quelle: 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen (Stand Entwurf 16.03.2023).

Punktzahl	Größenklasse	Bewertung	Bemerkung / Lage im Gebiet
0 - 5	I	Sehr gering	Bebaute Ortslagen, Gewerbeflächen und Verkehrsflächen, allg. bebaute Flächen, Ackerflächen mit geringer Habitatqualität
6 - 8	II	gering	Überwiegend Ackerflächen, Intensivgrünland und Siedlungsgrün
9 - 11	III	Gering bis mittel	Frischgrünland und Gehölzstrukturen in der Feldflur außerhalb von größeren Freiräumen, Ruderalfluren und degradierte Feuchtstandorte
12 - 15	IV	mittel	Feuchtbiotope, Gewässer
> 15	V	hoch	Nicht vorhanden

In der Bundeskompensationsverordnung wird eine Einteilung in 6 Stufen wie folgt empfohlen:

1. sehr gering: Biotopwerte 0 bis 4,
2. gering: Biotopwerte 5 bis 9,
3. mittel: Biotopwerte 10 bis 15,
4. hoch: Biotopwerte 16 bis 18,
5. sehr hoch: Biotopwerte 19 bis 21,
6. hervorragend: Biotopwerte 22 bis 24.

Dieser Empfehlung konnte aber aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt werden. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der LINFOS-Datenbank erfolgt in der Regel

4-stufig, die Bewertung der Biotoptypen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ 5-stufig. Eine andere Einteilung, insbesondere der Bewertung der Biotoptypen erfordert eine vollständige Neudefinition der Bewertungseinheiten für die Biotoptypen. Dies ist auf der Ebene des Landschaftsplanes aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen und der Kartiergenauigkeit nicht möglich.

Weiterhin wurde in diesem Änderungsbereich nur ein kleiner Flächenausschnitt behandelt, in dem standortbedingt nur relativ geringe Bewertungen möglich waren. Um hier Unterschiede herausstellen zu können, wurden deshalb Zwischenstufen für die Bewertung gewählt.

Im vorhandenen Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen erfolgte lediglich eine Bewertung der Biotoptypen. Eine zusammenfassende Bewertung aller Schutzgüter erfolgte nicht. Vergleichsweise wurden die entsprechenden Bewertungen in Abb. 21 und Abb. 22 deshalb nochmal gegenübergestellt.

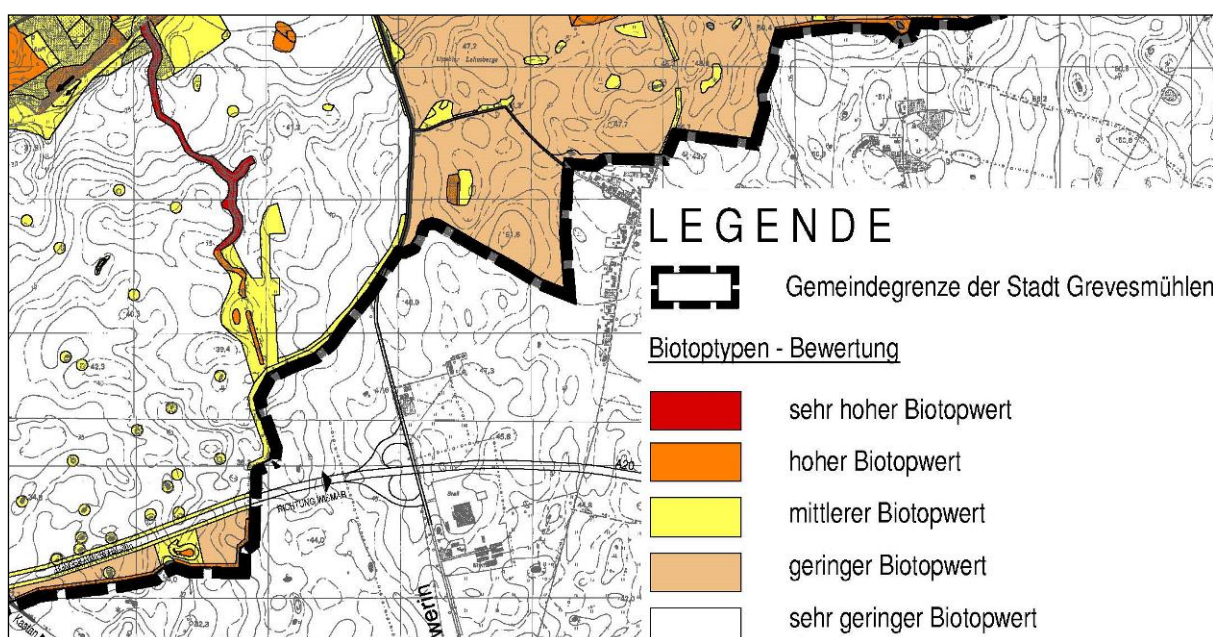


Abb. 3: Bewertung der Biotoptypen für den Änderungsbereich (Landschaftsplan GVM 2008)

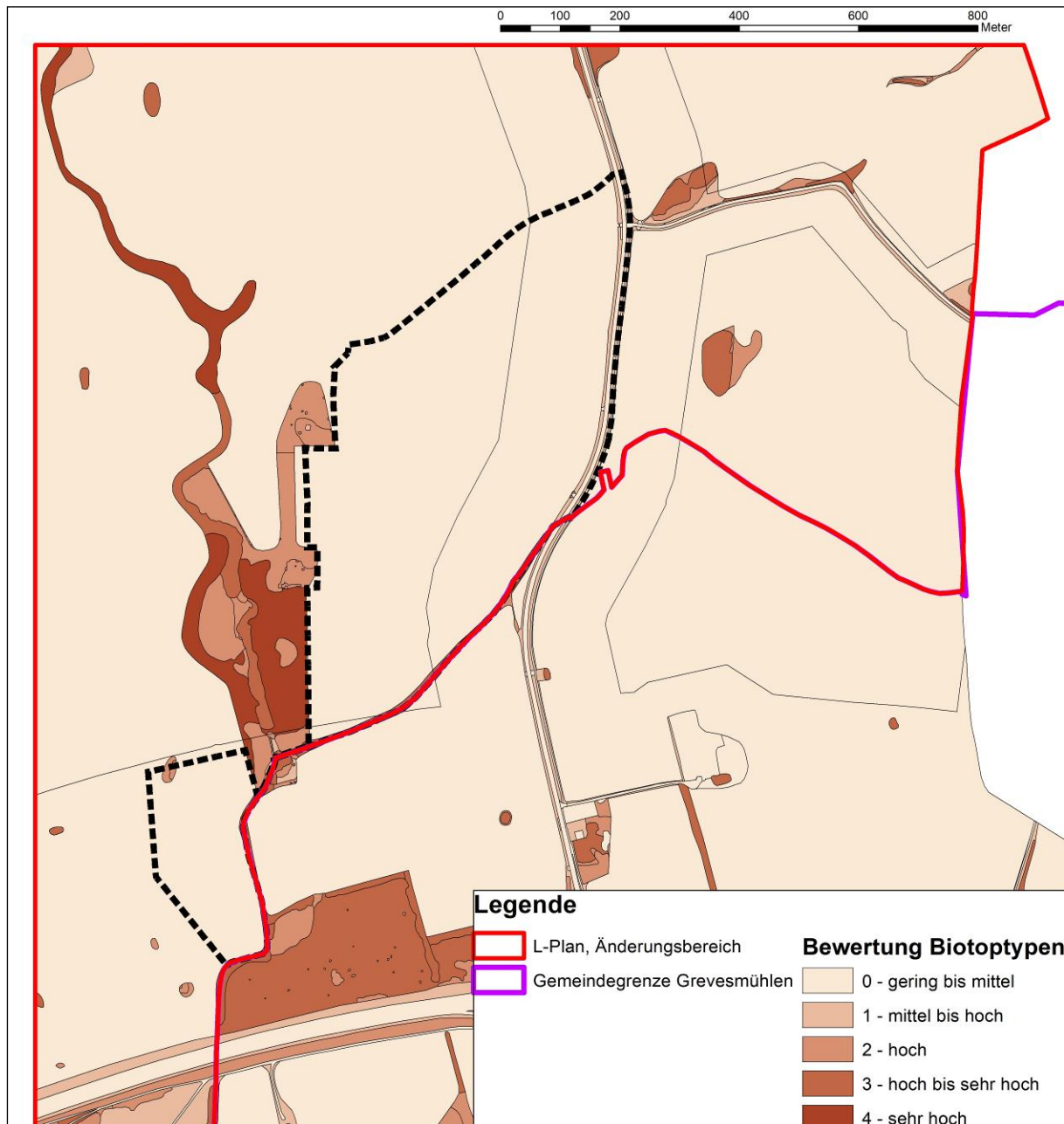


Abb. 4: Bewertung der Biotoptypen für den Änderungsbereich (Änderungsbereich Landschaftsplan GVM 2023)

Auch unter Berücksichtigung einer aktualisierten Biotopkartierung sowie auch neuer Kartieranleitungen und Bewertungskriterien hat sich im Vergleich zum Jahr 2008 die Bewertung nur unwesentlich verändert. Eine deutliche Verbesserung der Biotopwerte ist in den langjährig entwickelten Frischgrünlandflächen auszumachen.

Das Ergebnis der zusammenfassenden Bewertung der Schutzgüter ist in Abbildung 23 dargestellt. Die Schwerpunktbereiche für den Naturschutz sind hier sehr deutlich sichtbar.

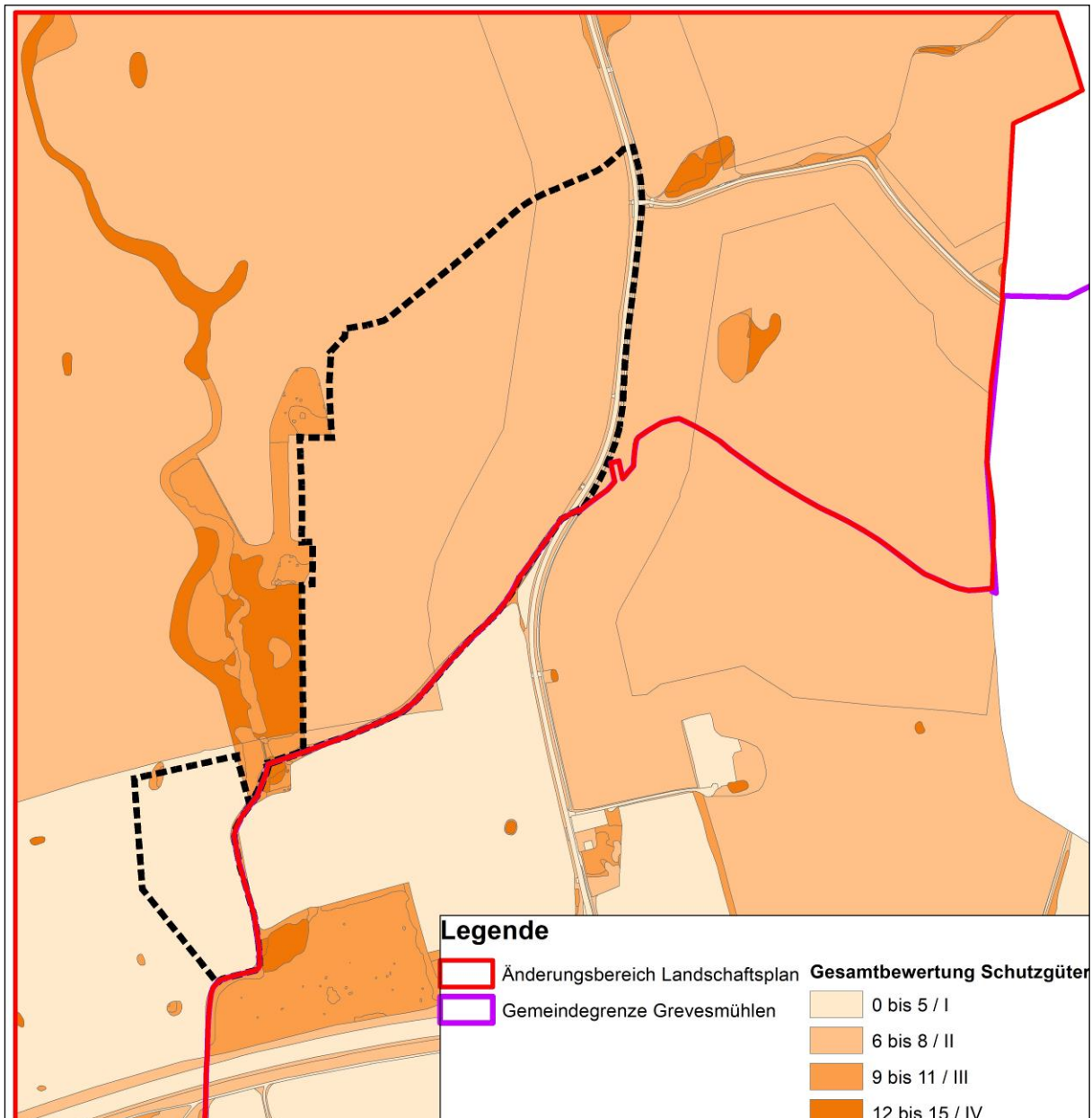


Abb. 5: Gesamtbewertung Schutzgüter (5-stufige Skalierung gem. Tabelle)

Nachfolgend werden die Hauptnutzungskonflikte im Plangebiet tabellarisch zusammengefasst.

Mit der Konfliktdarstellung werden negative Auswirkungen vorhandener und geplanter Nutzungen auf die Schutzgüter wiedergegeben.

Die Schutzgüter werden wie folgt abgekürzt:

- A Arten und Biotope
- B Boden
- W Wasser
- K Klima / Luft
- L Landschaftsbild
- S Siedlung / Mensch

## Landwirtschaft

	<b>Konfliktpunkt bzw. Lage des Konfliktpunktes</b>	<b>Konfliktbeschreibung</b>	<b>Betroffene Schutzgüter</b>	<b>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung</b>
allgemein	Ackerbewirtschaftung entlang von Fließgewässern, im Bereich von Hohlformen, Gehölzen und sonstigen Kleinstrukturen	Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Biotope und Lebensräume durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie intensiver Nutzung; Entwässerung	A, B, W	Schaffung von Pufferzonen entlang von Fließgewässern (Ohne Nutzung bzw. Extensivnutzung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Dünger)
allgemein	Intensive, großräumige Ackerbewirtschaftung	Gefahr von Winderosion: Belastung des Bodens und Grundwassers durch Nährstoff- und Pestizideinträge; Verarmung der Landschaft; Fehlender Biotopverbund; Verinselung von Lebensräumen	A, B, W, L	Kleinräumigere Bewirtschaftung; Umstellung auf ökologischen Landbau oder Grünlandnutzung; Anlegen von Heckenstrukturen und Feldgehölzen
allgemein	Anbau genveränderter Ackerfrüchte	Ausbreitung nicht kontrollierbar, Verdrängung und Veränderung heimischer Arten, Anbauggebiete extrem homogen durch großflächigen Einsatz von Insektiziden und Herbiziden	A, B, W, L	Verzicht auf Anbau genveränderter Feldfrüchte
allgemein	Gesamtes nördliches Gemeindegebiet	Verlust von Magerrasen durch Nutzungsauflassung	A	Extensive Pflege von Trockenstandorten

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebiets auf dieser Fläche nicht herleiten. Allgemein besteht natürlich ein Strukturdefizit, das durch Anpflanzungen von Hecken und Einzelgehölzen beseitigt werden könnte. Allerdings sind die Ackerflächen auch potenzielle Rastflächen, so dass hier ein möglicher naturschutzfachlicher Widerspruch lokal abzuklären wäre.

## Forstwirtschaft / Gehölze

Im Änderungsbereich kein Nutzungskonflikt, da keine Waldflächen vorhanden sind

### Fischerei und Jagd

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
allgemein	Gesamtes Plangebiet	Invasive Arten, insbesondere Marderhund	A,	verstärkte Bejagung invasiver Arten

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Wasserwirtschaft / Hydrologie

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
allgemein	Entwässerungsgräben	Entwässerung hydromorpher Böden – Mineralisation, Veränderung natürlicher Vegetationsstrukturen	W, B, A, L	Rückbau

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches des landschaftsplanes auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Tourismus und Erholung

Sowohl konkrete als auch allgemeine Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebiets sowie der untergeordneten Bedeutung des Gebietes für Tourismus und Erholung auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Siedlung, Industrie und Gewerbe

	Konfliktpunkt oder Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Beseitigung des Konfliktes/ der Beeinträchtigung
S01	Neuer Gewerbebestandort B-Plan Nr. 49 „Interkommunales Gewerbegebiet“	Geplante Gewerbefläche auf Ackerfläche  Natura 2000-Gebiete in 650m Entfernung,  Betroffenheit von geschützten Biotopen (Hecke)  Landschaftsbild und Verbrauch von freiem Landschaftsraum  Verlust von ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen	B, L, (W) (K)	Prüfung auf Verträglichkeit mit Schutzzwecken nahegelegener Natura 2000-Gebiete  Prüfung auf Beeinträchtigung wertvoller und geschützter Biotope im Planwirkungsbereich – funktionaler Ausgleich

### Verkehr

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
V01	Bundesautobahn 20	Zerschneidungsachse, allgemein Beeinträchtigung Fauna (Störung, Tötung) Landschaftsbild Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen	A, L, K, S	-
allgemein	Kreisstraßen / Bundes- und Landesstraßen Ortsdurchfahrten	Erhöhung der Verkehrsdensität, Beeinträchtigung Fauna (Störung, Tötung) Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen	K, A, S	-

### Abfallwirtschaft

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches auf dieser Fläche nicht herleiten.

## Energiewirtschaft / Rohstoffgewinnung

Im Änderungsbereich des Landschaftsplanes ergeben sich derzeit keine Konfliktpunkte bezüglich dieser Raumnutzung.

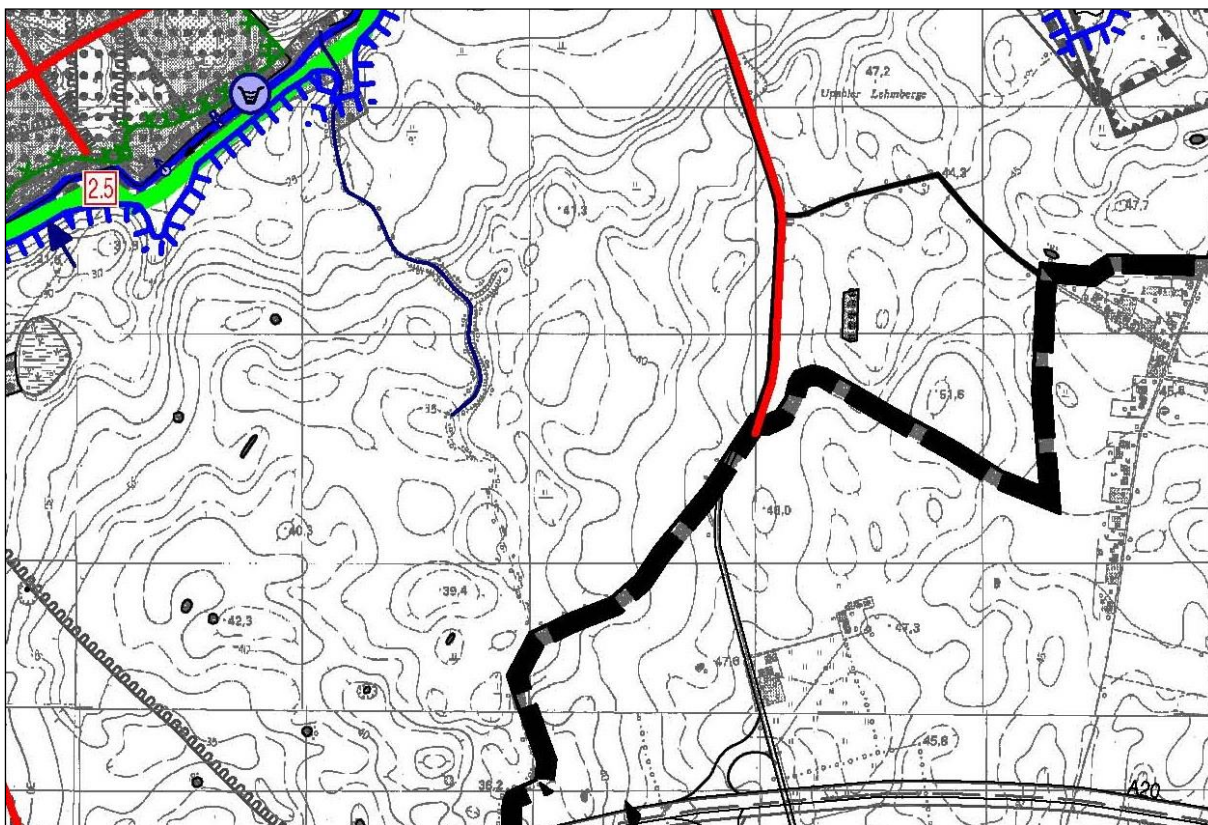


Abb. 6: Ausschnitt aus der Konfliktkarte zum Landschaftsplan (2008) – ohne Darstellung konkreter Konfliktbereiche für das Änderungsgebiet

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 2.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes:

- NSG Nr. N 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (Entfernung ca. 730 m)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 730 m)
- EU – Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 650 m)

Aufgrund der mittelbaren Betroffenheit von Schutzgebieten sind weitere Untersuchung erforderlich. Diese werden im Folgenden benannt:

- Unterlagen zur Natura 2000 Verträglichkeit für die Schutzgebiete GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“

*Unterlagen zur Natura 2000 Verträglichkeit*

Zeitgleich mit Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 bzw. der parallel erarbeiteten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen Untersuchungen zur Natura 2000 Verträglichkeit der vorliegenden Planung.

Diese Untersuchungen beziehen sich auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Die Natura 2000-Prüfungen sind als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich insbesondere mit den betriebsbedingten Auswirkungen des Lärms, der durch die Gewerbebetriebe verursacht wird, sowie mit Auswirkungen auf den Poischower-Mühlenbach, der nördlich des Plangebietes zum GGB gehört, auseinandergesetzt

### 2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope:

- NWM09255 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südlichen Rand des Plangebietes
- NWM09266 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südöstlichen Rand des Plangebietes

In einem Umkreis von ca. 50 m (Wirkzone I) befinden sich 3 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM09261 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich direkt angrenzend an das Plangebiet
- NWM09261 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich direkt angrenzend an das Plangebiet
- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend

In einem Umkreis von ca. 200 m (Wirkzone II) befinden sich 9 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM09276 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – nördlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- NWM09290 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – nordöstlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung
- NWM09285 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – nordöstlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung, größere Ausprägung als zur Biotopkartierung 1996 und verbunden mit dem Biotop NWM 09288

- NWM09288 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – nordöstlich des Plangebietes in ca. 130 m Entfernung, größere Ausprägung als zur Biotopkartierung 1996 und verbunden mit dem Biotop NWM 09285
- NWM09277 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung
- NWM09263 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung
- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – westlich des Plangebietes in ca. 115 m Entfernung
- NWM09267 - Naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich des Plangebietes in ca. 175 m Entfernung
- Röhricht (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) – westlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung

Innerhalb des Plangebietes ist am Plangebietsrand eine geschützte Heckenstruktur vorhanden. Zum einen handelt es sich um eine Hecke, die an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft und im Geoportal MV nach der Kartierung aus dem Jahr 1996 noch als Hecken aufgenommen wurde. Zum anderen befindet sich ein Soll innerhalb des Plangebietes in dem Bereich (südöstliches Plangebiet), der als Fläche für einen Teilausgleich genutzt wird. Die Hecke kann im Zuge der Planung teilweise erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Biotopkartierung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 konnten weitere gesetzlich geschützten Biotope bzw. Veränderungen der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Feldgehölze, Feldhecken und Kleingewässer. Zudem befindet sich der Bachlauf des Poischower Mühlenbachs im nahen Umfeld des Geltungsbereiches.

Gemäß § 20 Abs. 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der benannten geschützten Biotope führen, unzulässig:

Aufgrund der mittelbaren und unmittelbaren Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen (Wirkzone I) wird im Rahmen des Entwurfsverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im vorliegenden Fall ist die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### 3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

##### 3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

##### *Lärmemissionen*

Zur Beurteilung der Lärmsituation in diesem Bereich und die nähere Umgebung des Plangebietes wird zum Entwurf eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Akustik Labor Nord angefertigt. Diese Untersuchung bezieht Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe mit ein.

Ergänzende Untersuchungen werden bezüglich der Lärmbelastung auf das Europäische Vogelschutzgebiet im Rahmen der Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit für das SPA durchgeführt. Diese beziehen sich jedoch im Wesentlichen auf die Beeinträchtigungen empfindlicher Vogelarten und werden somit unter Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Die nächste Wohnbebauung befindet sich südöstlich in ca. 380 m Entfernung zum Plangebiet. Diese Wohnnutzung wird aufgegeben bevor das Großgewerbegebiet entsteht. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 340 m ein Gewerbebetrieb. Die nächstgelegene Ortslage Groß Pravtshagen befindet sich in ca. 800 m Entfernung, östlich des Geltungsbereichs. Südlich des Plangebietes schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl für den interkommunalen Großgewerbebestandort überplant wird. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Poischower Mühlenbach und im Norden schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

#### *Erholungsnutzung*

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung keine Eignung als Erholungsraum.

### 3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Lärmmissionen*

Mit der Entwurfserarbeitung wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Akustik Labor Nord durchgeführt und die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Überplanung erfolgt die Bebauung einer Ackerfläche. Durch die Bebauung kommt es zu einer Verschlechterung der visuellen Wahrnehmung. Die nächste Ortslage befindet sich allerdings in ca. 800 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung wird die Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmung gemildert. Zudem sind bereits Störungen der visuellen Wahrnehmung durch die naheliegende Autobahn, die Landesstraße und mehrere Windkraftanlagen vorhanden. Zur Gestaltung des Gewerbegebietes verläuft zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße ein Grünstreifen. Dieser ist als Blühstreifen zu entwickeln. Diese Beeinträchtigung wird unter dem Schutzgut Landschaftsbild ausführlich betrachtet und bewertet.

#### *Erholungsnutzung*

Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist für die Umsetzung der Planungsziele unbedeutend. Das Plangebiet erhält mit der Durchführung der Planung keine Freizeit- und Erholungsfunktion.

### 3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt aktuell, mit der Ausnahme der Bewirtschaftung der Ackerfläche, kaum einer menschlichen Nutzung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes unverändert.

### 3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung steht die Schaffung eines Großgewerbstandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund. Mit der Entwurfserarbeitung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung. Die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes wird durch die Errichtung des Gewerbegebietes beeinträchtigt. Es werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die die visuellen Beeinträchtigungen minimieren.

## **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

### 3.3.1 Bewertungskriterien

#### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### *Pflanzen*

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

#### *Biologische Vielfalt*

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

### 3.3.2 Basisszenario

#### *Tiere*

### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1
- Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### **Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-

Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen sind.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird zum Entwurf von dem Gutachterbüro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung durchgeführt. Diese Ersteinschätzung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 legt dar, inwieweit diesbezüglich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) vom Vorhaben betroffen sein können, ist jedoch nicht gleichzusetzen mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Dieser wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

#### *Pflanzen*

##### Baumbestand

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben. Neben der vorliegenden Vermessungsgrundlage wurden Bestandserfassungen im Plangebiet durchgeführt.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

##### Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

### Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung durch das Büro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst erstellt. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird durch den Biotoptyp Lehacker charakterisiert. Dieser Biotoptyp besitzt eine geringe Wertigkeit.

### *Biologische Vielfalt*

Im Bereich der Ackerfläche mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden.

Eine höhere Bewertung in Bezug auf die biologische Vielfalt ist den Heckenstrukturen zuzuordnen.

### 3.3.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Tiere*

#### **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

#### ➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden. Somit kommt es nicht zu einem Gebäudeabbruch und es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

#### ➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Hecke vorhanden. Soweit möglich bleibt diese Hecke erhalten. Dennoch ist mit der Umsetzung der Planungsziele ein geringer Anteil der Hecke für die neue Erschließungsstraße zu entnehmen.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umsetzung der Planungsziele findet eine komplette Neuordnung des Plangebietes statt. Aufgrund der bestehenden Habitatausstattung konnte die (potentielle) Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien ermittelt werden.

➤ Lärm

Die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen sensibleren Bereiche des SPA werden in den Lärmuntersuchungen zum Entwurf berücksichtigt.

Die Arten innerhalb der Heckenstruktur oder auf der derzeitigen Ackerfläche werden als wenig lärmempfindlich eingestuft.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Die Planung beinhaltet keine mobilen oder immobilen Einrichtungen, die zur Kollision mit Tieren führen können.

### **Zusammenfassung Artengruppen - Abprüfung der Verbotstatbestände**

#### *Säugetiere ohne Fledermäuse*

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### *Fledermäuse*

Bei den zu fällenden Bäumen kann eine Quartiereignung ohne weitere Vorabuntersuchung nicht ausgeschlossen werden. Sollten die Fällungen in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. vorgenommen werden, kann eine Gefährdung der Fledermäuse ausgeschlossen werden, da ausreichend große, innen hohle Bäume mit entsprechender Eignung als Winterquartier im Plangebiet nicht vorkommen. Sollte die Fällzeitenbeschränkung zugunsten der Fledermäuse nicht eingehalten werden können, kann eine Vorabuntersuchung unmittelbar vor Fällung der betroffenen Gehölze durch ein geeignetes Gutachterbüro durchgeführt werden. Wenn keine Quartiere festgestellt werden sollten, können die Fällungen auch außerhalb des Zeitraums 1.11.-28.2. vorgenommen werden. Werden bei der Kontrolle Fledermausquartiere nachgewiesen, sind die Fällungen bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form des Angebotes von Ersatzquartieren („Fledermauskästen“) erforderlich.

#### *Reptilien*

Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet kann auf der Grundlage der 2022 durchgeführten Gebietserfassungen und des Habitatpotentials aufgrund des Ackerstandortes ausgeschlossen werden das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitate für die nach Anhang IV der RRH-Richtlinie geschützten und in Mecklenburg-Vorpommern

vorkommenden Reptilienarten wie Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte und Schling- bzw. Glattnatter.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### *Amphibien*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um die Schaffung eines Großgewerbegebietes in einem derzeit im Wesentlichen als Ackerfläche genutzten Bereich. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### *Fische und Rundmäuler*

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### *Libellen*

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeigneten Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellenarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

#### *Käfer*

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

#### *Tag- und Nachfalter*

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten. Es fehlen u.a. geeignete Futterpflanzen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

### *Weichtiere*

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### *Brutvögel*

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2022 eine Brutvogelkartierung vorgenommen. Dabei wurden Arten der Gehölz-, Boden-, Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter festgestellt. Die nachgewiesenen und potentiellen Brutvogelarten sind der artenschutzfachlichen Ersteinschätzung (siehe Anlage zum Umweltbericht) zu entnehmen.

Für Brutvögel sind FCS- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um den Verlust von Habitatstrukturen auszugleichen. Baudingte Störungen während der Rodungsarbeiten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Es ist im Wesentlichen der Erhalt von Gehölzbeständen vorgesehen.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Gegebenenfalls notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden mit der Entwurfserarbeitung und dem damit vollständig vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Entwurfserarbeitung und dem damit vollständig vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt.

### **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes – Favorable conservation status (FCS)**

#### **FCS-Maßnahmen**

- Verlust von Ackerfläche, die ein Feldlerchenhabitat darstellen
- Neuanlage von Feldlerchenhabitaten in ausreichendem Umfang

Mit der Umsetzung der Planungsziele sollen Grünstrukturen (Mähwiese, Hecke) innerhalb des Plangebietes geschaffen werden

### *Festsetzungen*

Zum Entwurf folgt eine konkrete Festsetzung zu der FCS-Maßnahme

### *Pflanzen*

#### Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Baumbestand.

### *Biologische Vielfalt*

Im Wesentlichen ist das Plangebiet durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt. Dementsprechend ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes bereits jetzt begrenzt.

Mit der Überplanung werden überwiegend bereits anthropogen überformte Bereiche wieder genutzt. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünstrukturen und Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

#### 3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche erhalten. Die Anzahl der vorhandenen Arten würden erhalten bleiben.

Bei der hier vorliegenden Planung steht jedoch die Erfüllung der Ziele der Raumordnung im Vordergrund.

#### 3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

### *Tiere*

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet, die erste Möglichkeiten zur Vermeidung aufzeigt.

### *Pflanzen*

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung werden zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen, z.B. entlang der Landesstraße, vorgesehen.

### *Biologische Vielfalt*

In Bezug auf die biologische Vielfalt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine hochwertige Heckenstruktur. Diese bleibt mit der vorliegenden Planung nahezu vollständig erhalten und wird durch einen umliegenden Grünstreifen von den Gewerbeflächen abgegrenzt. Es ist lediglich eine Teilbeseitigung für die Erschließungsstraße vorgesehen. Für die Teilbeseitigung wird zum Entwurf eine Ausnahmeantrag gemäß § 20 an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### 3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

#### 3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich des Plangebietes folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

#### 3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird ein hydrogeologisches Gutachten durch das Baustofflabor Adler erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Umweltbericht für den Entwurf ergänzt. Daraufhin können Aussagen zur Versickerungsfähigkeit getroffen werden. Das Entwässerungskonzept wird beim Schutzgut Wasser erläutert.

Innerhalb des Plangebietes wird der Boden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Dadurch ist von anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur auszugehen.

Es erfolgt die Nutzung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. Durch diese Nutzung ist der Boden im Plangebiet bereits anthropogen beeinträchtigt. Die vom Projekt ausgehenden potentiellen Konflikte bestehen somit in der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung von rund 21 ha. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung oder Biotopveränderungen und Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 4: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche eingeschränkt. In der artenschutzfachlichen Ersteinschätzung werden potentielle Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt. Als potentiell gefährdete Arten sind insbesondere Bodenbrüter zu erwähnen.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Mithilfe des hydrogeologischen Gutachtens wird dieser Punkt weiter ausgeführt.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Mithilfe des hydrogeologischen Gutachtens wird dieser Punkt weiter ausgeführt.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen in vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt.

#### 3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes weiter bestehen bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehende Vorbelastung wurde bereits eingegangen, so dass von einer beeinträchtigten Bodenfunktion auszugehen ist.

Bei der hier betrachteten Planung steht die Wahrung der Funktionen als Mittelzentrum der Stadt Grevesmühlen und die Umsetzung der Ziele der Raumordnung im Vordergrund.

#### 3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Umnutzung einer Ackerfläche kann dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung entsprochen werden in diesem ausgewählten Bereich einen interkommunalen Großgewerbestandort zu entwickeln. Es werden Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung geprüft.

Durch die entstehende Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Der Eingriff in die Bodenfunktionen und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für Versiegelung berücksichtigt.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### 3.5.1 Bewertungskriterien

##### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

##### *Oberflächengewässer*

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

##### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

#### 3.5.2 Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank für den Geltungsbereich mit >10 m angegeben. Somit kann grundsätzlich von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Die Grundwasserressourcen werden im Plangebiet als genutztes Dargebot angegeben.

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Westlich und südlich des Geltungsbereiches befindet sich jeweils ein Graben, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A und III B.

#### 3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Grundwasser*

Generell besteht die Möglichkeit einer Erhöhung der Grundwassergefährdung durch die Errichtung eines Gewerbegebietes. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Durch die großflächigen Versiegelungen, die durch das interkommunale Gewerbegebiet möglich sind, ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser teilweise zu versickern und teilweise in Regenrückhalte- oder

Versickerungsbecken aufzufangen. Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Aussagen zum Entwurf werden diese Aussagen mit der Entwurfserarbeitung präzisiert und detailliert. Das anfallende unbelastete Regenwasser der Verkehrsflächen und der Gewerbegebietsflächen soll in die Vorflut des Poischer Mühlenbachs eingeleitet werden. Dabei werden die Maßgaben der WRRL untersucht und beachtet. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht mehr Wasser eingeleitet wird, als es derzeit mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fall ist. Das überschüssige Wasser wird in Regenrückhaltebecken aufgefangen.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich und südlich des Geltungsbereiches befindet sich jeweils ein Graben, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Bezüglich der Trinkwasserschutzzone werden entsprechende Festsetzungen getroffen um Veränderungen dieser auszuschließen. Außerdem wird zum Entwurf ein Ausnahmeantrag für das Großgewerbegebiet gestellt. Hierzu wird mit dem Bebauungsplan Nr. 49 ein Fachbeitrag Grundwasser in Kombination mit einem Hydrologischen Gutachten erarbeitet.

### 3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftliche Ackerfläche und damit geringfügige Beeinträchtigungen erhalten bleiben.

### 3.5.5 Bewertung

#### *Grundwasser*

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden ein Hydrologisches Gutachten sowie ein Bodengutachten erstellt, welche in den Umweltbericht einbezogen werden.

#### *Oberflächengewässer*

Da es keine Oberflächengewässer im Plangebiet gibt, entstehen keine Beeinträchtigungen.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 49 wird für den Graben, westlich des Plangebietes, ein Fachbeitrag Wasser erarbeitet.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen werden entsprechende Festsetzungen getroffen um Veränderungen dieser auszuschließen. Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

### **3.6 Schutzgut Fläche**

#### 3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

#### 3.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Überplanung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. In den übergeordneten Planungen (LEP) wird diese Fläche als Gewerbestandort genannt. Ein weiteres Kriterium für die Entwicklung eines Großgewerbestandortes in diesem Bereich ist die verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesautobahn 20. Im südlichen Teil befindet sich zudem eine Hecke, die die Grenze zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl darstellt. Dementsprechend befinden sich keine versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 30 ha, davon sind ca. 27 ha Ackerfläche. Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl, dieser wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen aufgestellt. Gemeinsam wird durch diese beiden Bebauungspläne die Schaffung eines Großgewerbegebietes ermöglicht. Dementsprechend sind bei dem Schutzgut Fläche kumulierende Wirkungen dieser Pläne zu betrachten. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 49 beträgt rund 30 ha, davon sind ca. 27 ha Ackerfläche und ca. 3 ha weitere kleinteilige Strukturen (Hecke). Die Gesamtgröße des interkommunalen Großgewerbestandortes beträgt rund 49 ha. Diese teilen sich auf in 43 ha Ackerfläche sowie 6 ha weitere kleinteilige Strukturen (Hecken, Landesstraße).

#### 3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bisher unversiegelten Fläche ist bei der vorliegenden Planung von einer hohen zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Es erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Versiegelung von ca. 21 ha. Zusätzlich erfolgt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine Versiegelung von ca. 15 ha.

Mit der Umsetzung der genannten Bebauungspläne wird eine Ackerfläche und Grünstrukturen in den Randbereichen in ein Großgewerbegebiet umgewandelt. Dadurch entstehen großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen. Insgesamt werden ca. 30 ha überplant. Die Grünstrukturen des gesamten Großgewerbegebietes bleiben weitestgehend erhalten. Zusätzlich dazu werden im Norden Grünstrukturen in Form einer Hecke und einer Mähwiese geschaffen. Die nördliche Hecke markiert das Ende des Großgewerbegebietes Richtung Norden und verhindert die Ausweitung des Gebietes in diese Richtung. In Richtung Süden begrenzen ebenfalls Heckenstrukturen und die Bundesautobahn 20 den Gewerbestandort. Im Osten stellt überwiegend die Landesstraße 03 die Grenze des interkommunalen Großgewerbestandortes dar, die Ausnahme bildet der Bereich des ehemaligen Wohnhauses im Südosten des Großgewerbegebietes. Die Zerschneidungswirkung des Großgewerbegebietes wird durch die

vorhandene Zerschneidung Flächen durch die A 20 und die L 03 gemindert. Eine Erweiterung des Großgewerbegebietes nach Westen ist möglich. Eine Minderung des Flächenverbrauchs stellt die Festsetzung von Parkpalletten ab 50 Stellplätzen dar. Dadurch soll eine Optimierung der Flächennutzung und eine Minderung des Flächenverbrauchs erzielt werden.

### 3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Fläche als Intensivackerfläche bestehen bleiben.

### 3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. Das LEP M-V sieht in diesem Bereich eine gewerbliche und industrielle Nutzung vor. Diese Nutzungen haben aufgrund der Betrachtung der Landesplanung Vorrang. Durch die Festsetzung von Parkpalletten ab 50 Stellplätzen erfolgt eine Minderung des Flächenverbrauchs. Zusätzlich ist pro angefangenen 2 000 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum innerhalb des interkommunalen Großgewerbegebietes zu pflanzen. Außerdem werden innerhalb des Großgewerbegebietes Retentionsflächengeschaffen, um das Niederschlagswasser zu versickern.

Die HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern schafft durch ihre Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Kompensationsminderung keinen Anreiz Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Mindestflächengrößen der angegebenen Ausgleichsmaßnahmen lassen keine Anrechnung kleinflächiger Grünstrukturen, wie sie innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden könnten, zu.

## **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

### 3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

### 3.7.2 Basisszenario

Das Klima im Plangebiet ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt deutlich über 600 mm. Große Windstärken sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Denn intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion.

### 3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern, Flächenversiegelungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Generell lässt sich jedoch die Aussage treffen, dass konventionell bewirtschafteten Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zuzuordnen ist. Grünstrukturen entstehen entlang der Landesstraße und im nördlichen Randbereich des Plangebietes durch Heckenpflanzungen, Blühstreifen und das Anlegen eines Blühstreifens. Ebenso werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen getroffen. So ist pro angefangene 2 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche je ein Großbaum (Baum I. Ordnung) zu pflanzen.

Durch das Gewerbegebiet entstehen großflächige Versiegelungen, die das Regional- und Standortklima beeinträchtigen. Außerdem erhöht sich der Verkehr in diesem Bereich. Dem soll durch eigens für das Großgewerbegebiet geplante Buslinien entgegen gewirkt werden. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken entstehen Dach- und Fassadenbegrünungen und Grünstrukturen (Blühstreifen, Großbäume, Mähwiese, Hecke) innerhalb des Großgewerbegebietes. Aus den genannten Gründen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

### 3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

### 3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

## **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### 3.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### 3.8.2 Basisszenario

Im Bereich der Landesstraße L 03 ist ein als Flächenumriss gekennzeichnetes vermutetes Bodendenkmal vorhanden. Dieses ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.

### 3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter

Unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

## **3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### 3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

### 3.9.2 Basisszenario

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

**Vielfalt**

Das Plangebiet hat ein leichtes Gefälle von Ost nach West. Prägend sind die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Heckenstruktur. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

**Eigenart und Schönheit**

Das Plangebiet besitzt mit der Ackerfläche und der Heckenstruktur landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen. Durch das vorhandene Gefälle ist das Relief des Plangebietes und der näheren Umgebung wahrnehmbar. Die Vegetation ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sehr eintönig und nur im Bereich der Hecke etwas vielfältiger. Im Westen wird das Plangebiet durch den Gewässerlauf, mit Gehölzen im Uferbereich, des Poischower Mühlenbachs begrenzt. An dieser Stelle erfolgt durch das Gewässer und seine Uferstrukturen eine klare Begrenzung des Geltungsbereiches.

**Natürlichkeit**

Wie bereits herausgestellt wurde, dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Als Biotopstruktur mit einer höheren Natürlichkeit ist nur die Hecke im Süden des Plangebietes vorhanden.

*Charakter/Erkennbarkeit*

Das Landschaftsbild ist aktuell durch die Ackerfläche und die Hecke im Süden geprägt. Das Gelände fällt von Osten nach West ab.

Die derzeitige Nutzung fügt sich in die umgebene Landschaft ein. Diese wird ebenfalls durch Ackerflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes wird zudem durch Windkraftanlagen beeinflusst.

*Erholung*

Derzeit unterliegt das Plangebiet kaum einer Freizeit und Erholungsnutzung. Ausnahme bildet ein Fahrradweg, der entlang der Landesstraße verläuft.

### 3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

*Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Mit der Umsetzung der Planung entstehen Flächen und Gebäude für Gewerbebetriebe. Die Ackerfläche wird vollständig überplant. Die vorhandene Hecke im Süden des Plangebietes bleibt zu einem großen Teil erhalten. Außerdem dienen Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes und am Rand des Geltungsbereiches für eine Eingliederung in die Landschaft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes

werden gewerblich Gebäude mit einer maximalen Höhe von 25 m ermöglicht. Die Eingriffsbewertung dafür erfolgt unter Punkt 5.3. Die vorhandenen Hecken im Randbereich des Plangebietes bleiben zu einem großen Teil erhalten. Außerdem dienen Grünstrukturen im und am Rand des Geltungsbereiches für eine Eingliederung in die Landschaft. Durch die Ergänzung von Gebäuden und Verkehrswegen etc. innerhalb des Plangebietes nimmt die Natürlichkeit innerhalb des Geltungsbereiches deutlich ab. Die Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Schaffung von Grünstrukturen insbesondere in den Randbereichen gemindert.

#### *Charakter/Erkennbarkeit*

Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit der Entwicklung des Großgewerbegebietes mit dem vorhandenen Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Verschiebung der Wahrnehmung von landwirtschaftstypischen Ackerflächen und durch Heckenstrukturen gegliedert zu Bereichen mit Bebauung. Eine vorhandene Störung des Landschaftsbildes liegt durch die A20 vor. Zudem sind südlich der A20 bereits Gewerbebetriebe vorhanden.

Wichtige Gestaltungselemente sind Grünstrukturen, die das Plangebiet zur freien Landschaft abgrenzen und es damit auch eingliedern. Soweit möglich wird die vorhandene Hecke im Süden des Geltungsbereiches erhalten. Im Norden des Plangebietes soll eine neue Hecke gepflanzt werden. Diese wird das Plangebiet nach Norden zur freien Landschaft abgrenzen. Im Osten und somit im höchstgelegenen Bereich des Plangebietes wird der Randbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Landesstraße als Blühstreifen gestaltet.

Die Firsthöhe der Gewerbegebäude wird auf maximal 25 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe verhindert eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und kann mithilfe der genannten Grünstrukturen in die Landschaft eingegliedert werden. Um die Eingliederung in die Landschaft zu verstärken werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung ist die Hecke im Süden des Plangebietes. Diese wird überwiegend erhalten. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl, welcher im Süden an das Plangebiet angrenzt, befindet sich diese Hecke innerhalb des Großgewerbegebietes. Somit erfolgt durch diese Hecke eine Gliederung des Großgewerbegebietes.

Zusammenfassend dargestellt, werden Grünstrukturen zur Einrahmung des Großgewerbebestandes erhalten und geschaffen. Zusätzlich dazu ist es vorgesehen einen Anteil der Dächer und Fassaden begrünt.

Die nächstgelegenen Ortslagen befinden sich westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1 300 m (Wotenitz) und östlich in ca. 800 m Entfernung (Groß Pravtshagen). Die Sichtachse von der Ortslage Wotenitz auf das Plangebiet wird durch verschiedene Gehölzstrukturen unterbrochen. Dadurch ist keine freie Sicht auf das geplante Großgewerbegebiet möglich und die Beeinträchtigungen werden in diesem

Bereich als gering eingestuft. Von der Ortslage Groß Pravtshagen ist die Sichtachse auf das Großgewerbegebiet freier. Sie wird lediglich durch Gehölzstrukturen, die sich auf den westlichen Grundstücksgrenzen der Einwohner dieser Ortslage befinden, unterbrochen. Allerdings verläuft die Landesstraße 03 zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Groß Pravtshagen, somit ergibt sich bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes in diesem Bereich. Die Nutzer der Landesstraße erfahren durch die vorliegende Planung eine geringe Beeinträchtigung des Erlebens des Landschaftsbildes, da sie nur für einen kurzen Moment den Abschnitt der Landschaft wahrnehmen. Aufgrund der Entfernung der Ortslagen zum Plangebiet und den bestehenden Vorbelastungen werden die Auswirkungen als mittel angesehen.

#### *Erholung*

Die Erholungsnutzung wird durch die Planung in diesem Bereich nicht gesteigert.

#### 3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensiv landwirtschaftliche Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben. Das Landschaftsbild bliebe unbeeinflusst.

#### 3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht die Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit einer guten verkehrlichen Anbindung in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 20. Zur Eingliederung des Großgewerbegebietes werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und zur Schaffung von Grünstrukturen getroffen, um die Fernwirkung zu begrenzen. Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild als mittel eingeschätzt.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Für die vorliegende Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Die Wechselwirkungen zwischen (klein-) klimatischen Veränderungen sind aufgrund der jetzigen Nutzung als Intensivackerfläche geringfügig. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung stark. Allerdings wird mit Maßnahmen wie Dachbegrünung und einem Entwässerungssystem diesen starken Beeinträchtigungen entgegengewirkt.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser. Diese werden Mithilfe verschiedener Maßnahmen reguliert.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese im planungsrelevanten Umfeld auch nicht zu erwarten.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen ist die Schaffung eines Großgewerbstandortes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen, die von der Landesstraße 03 abgehen. Derzeit befinden sich keine baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund sind keine Abrissarbeiten notwendig. Es sind überwiegend großformatige Gewerbegebäude sowie versiegelte Freiflächen (Stellplätze etc.) zu erwarten.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine ackerbaulich genutzte Fläche überplant. Ebenso erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung der im Süden gelegenen Heckenstruktur. Die neuen Erschließungsstraßen befinden sich ebenfalls auf dieser Ackerfläche. Im Vordergrund steht die Schaffung eines Großgewerbstandortes mit der verkehrsgünstigen Anbindung zur Bundesautobahn 20 in einem Bereich, der gemäß LEP dafür vorgesehen ist. Die Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Großgewerbegebietes werden durch verschiedene Maßnahmen gering gehalten. Es sind Grünstrukturen (Blühstreifen, Großbäume, Hecke, Mähwiese) sowie die Begrünung von Flachdächern (80 % der Dachfläche) vorgesehen. Die Versiegelung der Fläche wird zusätzlich durch die Schaffung von Parkpaletten begrenzt, diese sind zudem mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen (50 %) der Parkpaletten.

#### Art und Menge an Emissionen

Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind vor allem Luftverunreinigungen, die hauptsächlich von Anlagen und Fahrzeugen an die Umwelt abgegeben werden und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft verändern, sowie Geräusche. Ein Teil der emittierten Stoffe verursacht schädliche Wirkungen bei Mensch, Tier, Pflanze oder Sachgut. Diese Schäden gilt es zu dezimieren oder ganz zu vermeiden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für die beiden sich ergänzenden Bebauungspläne zu erstellen. Im Folgenden werden zunächst das Bearbeitungskonzept sowie der Untersuchungsumfang beschrieben.

Für die Gewerbeflächen des interkommunalen Gewerbegebietes ist vorgesehen, diese als Gewerbegebiet auszuweisen. Zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft der vorhandenen Gewerbeflächen wird auf das Instrument

der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 zurückgegriffen. Es ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten LEK vorgesehen. Für die Planung von Gewerbegebieten ist auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) 4 CN 7/16 vom 07. Dezember 2017 zu beachten. Entsprechend dem Beschluss ist mindestens eine uneingeschränkte Gewerbefläche auszuweisen, dies kann auch übergreifend über verschiedene Gewerbegebiete betrachtet werden.

Die Richtwerte der TA Lärm gelten für die Summe einwirkender Gewerbegeräusche. Die Einwirkung von Geräuschen aus anderen Gewerbebetrieben als dem geplanten Vorhaben, sind ggf. als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, OIL-Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtoter Weg) vorhanden.

Soweit planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen o. ä. für dem Vorhaben benachbarte Gebiete vorhanden sind, werden diese für die Ermittlung der Vorbelastung genutzt (z.B. Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl). Um den Aufwand für detaillierte Untersuchungen einzelner Betriebe (ohne planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen) zur Bestimmung der Vorbelastung zu vermeiden, wird folgende Verfahrensweise verfolgt:

Aus der Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten wird eine plausible, pauschale Emission (flächenbezogene Schalleistung) für die Einschätzung der Vorbelastung hergeleitet oder es werden Erfahrungswerte aus anderen Untersuchungen für vergleichbare Anlagen verwendet. Maximal werden die schalltechnischen Planungswerte für uneingeschränkte Emission nach DIN 18005 angenommen. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft des Plangebietes erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die so abgeleitete Vorbelastung wird bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung berücksichtigt.

Weiterhin ist das Plangebiet mit Verkehrsgeräuschen (Bundesautobahn 20, Landesstraße L03) beaufschlagt. Hierzu wird in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche prognostiziert. Für das Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen unter Einbezug der weiterhin zu erwartenden Geräuscheinwirkungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist die schalltechnische Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Nachbarschaft zu beurteilen. Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschimmission werden die prognostizierten Geräuscheinwirkungen der relevanten Straßenabschnitte mit und ohne planinduzierten Mehrverkehr gegenübergestellt, um Aussagen zu den zu erwartenden Pegelerhöhungen der relevanten Straßenabschnitten zu treffen. Diesbezüglich werden für die zu untersuchenden Straßenquerschnitte die in der noch zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Landkreis Nordwestmecklenburg bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Schaffung des Gewerbegebietes sind keine hervorzuhobenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen kumulierende Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Davon sind vor allem die Schutzgüter Fläche und Landschaft/Ortsbild betroffen.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Intensiv bewirtschafteten Ackerflächen wird keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion zugeordnet. Aus diesem Grund sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Genaue Ausführungen erfolgten unter dem Kapitel Schutzgut Luft und Klima (Punkt 3.7).

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche weiterhin bestehen. Von Seiten des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich vorgesehen.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### *Standortwahl*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, in Kooperation mit der Gemeinde Upahl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines interkommunalen Großgewerbstandortes nördlich der Autobahn 20 zu schaffen. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen und technischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets.

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl haben hierzu bereits umfangreiche Überlegungen vorgenommen, um die Flächen nördlich der Autobahn zum einen so effektiv wie möglich nutzen zu können sowie zum anderen ein Einfügen der Planung in den Bereich zu gewährleisten. Dazu werden unter anderem Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die den Großgewerbstandort erfassen und begrünen sollen. Es ist vorgesehen, den Großgewerbstandort in zwei Bauabschnitte zu unterteilen.



Abb. 7: Luftbild mit städtebaulicher Konzeption, Stand: April 2021, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes soll über einen Kreisverkehr erfolgen, der als Bestandteil der Landesstraße 03 geplant wird. Durch diesen Kreisverkehr können beide Bauabschnitte auf Upahler sowie Grevesmühlener Seite an die Landesstraße angeschlossen werden. Der Kreisverkehr ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Eine weitere Zuwegung zur Landesstraße soll am vorhandenen Knotenpunkt nach Groß Pravtshagen vorgesehen werden. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen sowie über einen Wirtschaftsweg entlang der Gemarkungshecke. Dabei muss im Rahmen der weiteren Planung vor allem die Topografie des anstehenden Geländes berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Gehölze der Feldhecke entlang der Gemeindegrenze bleiben überwiegend vorhanden, lediglich für die Anbindung an den geplanten Kreisverkehr müssen Bereiche entfernt werden.

#### *Städtebauliche Konzeption*

Im Laufe des Verfahrens wurden Anpassungen vorgenommen, die hochwertige Biotope sowie einige gesetzlich geschützte Biotope nicht mehr innerhalb des Plangebietes vorsehen. Außerdem bleiben die Heckenstrukturen weitestgehend erhalten und können von den vorhandenen Arten weiterhin genutzt werden.

#### *Vermeidungsgebot*

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde Upahl sowie die Stadt Grevesmühlen haben sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Großgewerbstandortes mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandersetzt.

Der Stadt Grevesmühlen stehen derzeit keine größeren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Innerhalb des Gewerbegebietes Nordwest sind noch Flächen in Größe von 0,8 ha verfügbar. Die beiden anderen Gewerbegebiete sind vollständig bebaut bzw. in privater Hand. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen unabdingbar.

Wie zuvor dargelegt, sind Erweiterungen der bestehenden Gebiete als problematisch zu bewerten. Die Flächen im Norden des Siedlungsbereiches werden von Wald, Ausgleichsflächen oder Wohnbauflächen berührt. Die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Nordwest an die Autobahn 20 ist zwangsläufig nur durch die Stadt zu realisieren.

Die Stadt Grevesmühlen spricht sich deshalb für den gewählten Standort an der südlichen Stadtgrenze aus. Zum einen wird dieser Standort im Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 ausgewiesen und als landesbedeutsam bewertet. Auch die Kooperation der Stadt Grevesmühlen mit der Gemeinde Upahl kann daraus abgeleitet werden. Zum anderen besteht an diesem Standort die Möglichkeit, eine nahezu direkte Anbindung an die Bundesautobahn 20 zu schaffen. Dieser strategische Vorteil sollte unbedingt genutzt werden, da so nicht nur die Stadt Grevesmühlen, sondern auch die Gemeinde Upahl, ihre jeweilige Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen schützen kann.

Zu guter Letzt sieht die Stadt Grevesmühlen eine enorme Chance in der Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl. Durch die interkommunale Zusammenarbeit können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl können so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbstandortes profitieren.

Im Vordergrund steht hier die LEP-Entwicklung eines landesbedeutsamen Gewerbegebietes an einem verkehrsgünstigen Standort. Während der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden die Flächen für den interkommunalen Großgewerbstandort überprüft. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Hochwertige und geschützte Biotop sowie es möglich ist bleiben erhalten
- Erhalt der südlichen Heckenstruktur
- Schaffung von Grünstrukturen (Hecke, Mähwiese) im Norden des Geltungsbereiches
- Baumpflanzungen
- Dachbegrünung
- PV-Anlagen
- Fassadenbegrünung
- Parkpaletten

Im Stadtgebiet sind keine anderen sinnvollen Flächen für das interkommunale Großgewerbegebiet vorhanden. In Bezug auf die Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich ist nicht von nennenswertem Mehrverkehr auszugehen.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 15 BNatSchG zu folgen, werden im nächsten Kapitel die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden erste Abstimmungen insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Daraufhin wurden schwerpunktmäßig die Aussagen zur FFH-/SPA-Verträglichkeit untersucht.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erheben. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Außerdem erfolgt die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung, eines Verkehrsgutachtens und eines hydrogeologischen Gutachtens.

Im Hinblick auf die Belange des speziellen Artenschutzes ergibt sich die Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes. Konkrete Aussagen dazu erfolgen in der Entwurfserarbeitung.

### **5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzliche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelte Maßnahme zur Kompensation ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren

zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Bereits in Vorbereitung des hier vorliegenden Vorentwurfes wurden zahlreiche Abstimmungen zwischen Fachplanern und Behörden geführt. Mit der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden sollen wichtige Hinweise für die Weiterentwicklung des Entwurfes gegeben werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Großgewerbegebietes im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Uphahl. Der im Rahmen des LEP M-V geprüften Ausweisung eines landesrelevanten Gewerbebestandes soll entsprochen werden.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 49 ha und befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Grevesmühlen. Es umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 20. Im Süden befindet sich eine Hecke. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Dazu zählt die Bewertung des Plangebietes in der näheren Umgebung von Natura 2000-Gebieten. Im Bereich der Stadt Grevesmühlen sind die Wasserläufe des Poischer Mühlenbachs und der Stepenitz, teilweise mit den umgebenden Uferbereichen, als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und als europäisches Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ ausgewiesen. Mit dem Vorentwurf wurden entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen vorbereitet.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

Aus Sicht der Stadt wird im Rahmen der Untersuchungen festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Naturschutzgebiet, welches sich mit einem der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung überlagert. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt. In Bezug auf das behandelte Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Es besteht keine Betroffenheit von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Biotopstruktur kartiert, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzt. Dies ist die Hecke im südlichen Randbereich des Plangebietes. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unmittelbar oder mittelbar betroffen. In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Rahmen des Entwurfs wird ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 NatSchAG M-V gestellt.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Es sind insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beachten. Es wurde ein Standort gewählt, der im Rahmen des LEP M-V als landesrelevanten Gewerbestandortes ausgewiesen ist. Anthropogene Vorbelastungen bestehen durch die südlich des Plangebietes gelegenen Autobahn und östlich verlaufende Landesstraße.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet. Im Rahmen des Vorentwurfes wurden Kartierungen von März bis Ende Juli 2022 durchgeführt. Diese umfasst die planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Es werden Bauzeitenregelungen getroffen sowie Ersatzquartiere bzw. Habitats geschaffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 zu vermeiden. Eine Betroffenheit der in M-V nach Anhang IV der FFH-RL vorkommender Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 zu vermeiden.

Eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebiete wurde erbracht.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

## 7. Literatur und Quellen

### Daten

Artenschutzfachliche Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“, STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER, 07.09.2022

Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS Datenbank), online unter: [www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de)

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung.

Landesamt für innere Verwaltung Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) <http://www.gaia-mv.de>

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Mecklenburg-Vorpommern (RREP WM). 169 Seiten.

### Literatur

BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. Wiesbaden.

HEYER, Ernst. (1972): Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-Teubner.

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

### Gesetze/Verordnungen/Erlasse

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

LUVPG M-V – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWaG M-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABl. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

# **STADT GREVESMÜHLEN**

7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
i.V.m. der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49  
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.11.2023

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
z.Hd. Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-505-18/23  
Datum: 28.06.2023

nachrichtlich: LK NWM (Fachdienst Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Stadt Grevesmühlen**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 23.05.2023 (Posteingang: 26.05.2023)  
Ihr Zeichen: 04-01/12/110-111-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung (Stand: März 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Großgewerbstandortes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl. Damit reagiert die Stadt Grevesmühlen auf die anhaltende Nachfrage insbesondere auch nach größeren Gewerbeflächen. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist Bereitstellung weiterer Gewerbegebietsflächen erforderlich. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen zur Kenntnis.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird die betreffende Fläche derzeit teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und im westlichen Randbereich teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Im Zuge der 7. Änderung soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

**Raumordnerische Bewertung**

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 21.12.2022 zugestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

**Bewertungsergebnis**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 21.12.2022 zugestimmt wurde und die Zustimmung weiter fort gilt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird nach Genehmigung ein rechtswirksames Exemplar der Planung zugesandt.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen

Bauamt

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow

Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 86314

**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 26.06.2023

**7. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen im ZH mit B-Plan Nr. 49**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 23.05.2023, hier eingegangen am 31.05.2023**

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im ZH mit B-Plan Nr. 49 mit Planzeichnung im Maßstab 1:5000, Planungsstand 17.03.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:

<b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Vorbeugender Brandschutz</li> <li>Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>Untere Bauordnungsbehörde</li> </ul>	<b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Wasserbehörde</li> <li>Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoch- und Straßenbau</li> </ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Auflistung der beteiligten Fachdienste und Fachgruppen wird zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt:

**Anlage****Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Großgewerbebestandort, der in Kooperation mit der Gemeinde Upahl geplant wird, geschaffen werden.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen*Planzeichnung:*

-

*Planzeichenerklärung:*

-

IV. Begründung

In der Begründung sind gem. § 2a BauGB nicht nur Ziel und Zweck der Planung, sondern auch die wesentlichen Auswirkungen darzulegen.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören alle erheblichen Folgen, die sich aus der Planung ergeben. Hierbei kann es um wirtschaftliche, verkehrliche, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Belange, Eigentumsverhältnisse und ähnliche gehen (vgl. OVG Lüneburg NJOZ 2009, 3079). Auch die Auswirkungen auf die Umwelt sind hierzu zu rechnen, wie die Verpflichtung zur Aufstellung eines Umweltberichts in § 2a S. 2 zeigt. Diese Belange, einschließlich der des Klimaschutzes sind auch dort für die Planbegründung von Bedeutung, wo im Rahmen der Planbegründung kein Umweltbericht erstellt werden muss. Denn sie gehören zu den nach § 1 Abs. 7 abwägungserheblichen Belangen und müssen deshalb jedenfalls dann in die Planbegründung eingehen, wenn sie für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 maßgebende Bedeutung haben.

(BeckOK BauGB/Schink, 58. Ed. 1.8.2021, BauGB § 2a Rn. 4e)

**Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Zu I.: Die Ausführungen zum Planungsziel werden zur Kenntnis genommen.

Zu II.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass hinsichtlich der Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen und Präambel keine Hinweise oder Einwände vorgebracht werden.

Zu III.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung keine Hinweise oder Einwände vorgebracht werden.

Zu IV.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass in der Begründung nicht nur Ziel und Zweck der Planung, sondern auch die wesentlichen Auswirkungen darzulegen sind. Diese werden überwiegend im Rahmen des Umweltberichts geprüft und dargestellt. Ebenso wird in der Begründung auf Belange des Immissionsschutzes sowie im Rahmen der Alternativenprüfung auf verkehrliche Auswirkungen eingegangen. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass diese Belange im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 wesentlich tiefgreifender geprüft werden können, da hierbei konkrete Planungen untersucht und Flächenfestsetzungen getroffen werden. Dies ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur abgestuft möglich und wurde seitens der Stadt Grevesmühlen in die Begründung eingestellt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Änderungen an der Planung vorzunehmen sind.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung****Untere Wasserbehörde**

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

**0. Ausnahmegenehmigung:**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B und geringfügig in der TWSZ III A der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen - Wotenitz ist eine Neuausweisung von B-Plangebiet unzulässig bzw. für Industrie und produzierendes Gewerbe verboten. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde kann in Aussicht gestellt werden, wenn mit dem Antrag ein standortbezogenes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt wird, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens für das Wasserschutzgebiet während der Errichtung und der weiteren Nutzung nachweist. Der dauerhafte Schutz des Grundwassers muss sichergestellt werden. Der Schutzzweck der Verordnung darf nicht gefährdet werden. Die Beurteilung der Auswirkung des Planes auf den Grundwasserkörper und eine Bewertung hinsichtlich der Schutzziele der WRRL gemäß § 47 ist einzuschließen. (zB. - Standortuntersuchung hinsichtlich maximaler Gründungstiefen von Bauwerken, Grundwasserneubildung, Umgang mit wassergefährdenden und allgemein wassergefährdenden Stoffen)  
Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

**1. Wasserversorgung:**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung****Untere Wasserbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Zu 0.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich der Änderungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III B und geringfügig der TWSZ III A der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bebauungsplan ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung zu stellen ist und dass ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt wird, wenn mit dem Antrag ein standortbezogenes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt wird, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens nachweist.

Die Hinweise zum dauerhaften Schutz des Grundwassers werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bescheid der unteren Wasserbehörde vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes vorliegen muss. Die Stadt erkennt die Notwendigkeit eines Hydrogeologischen Gutachtens und hat dieses in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus wasserrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts im Wege steht und die Planung die Schutzbelange ausreichend berücksichtigt. Die Ergebnisse werden dem Landkreis mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 vorgelegt.

Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Grevesmühlen besteht.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht grundsätzlich den Gemeinden obliegt und dass die Stadt Grevesmühlen diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. des beauftragten Zweckverbandes.

Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte unter Beteiligung des Zweckverbandes, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln. Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der Verdunstung als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch den entsorgungspflichtigen Zweckverband zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung.

**Rechtsgrundlagen**

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts  
**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
**BauGB** Baugesetzbuch

Zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser als Abwasser einzustufen ist und es damit der Abwasserbeseitigungspflicht des Zweckverbandes unterliegt.

Die Hinweise zum Niederschlagsentwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Der beauftragte Erschließungsplaner erarbeitet das Konzept in kontinuierlicher Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen. Das Konzept wird dem Landkreis mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 vorgelegt.

Die Hinweise bezüglich der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ werden zur Kenntnis genommen und sollen im Rahmen des Bebauungsplanes, soweit möglich, Berücksichtigung finden. Aufgrund der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung lässt sich jedoch eine Versickerung von Niederschlagswasser nahezu ausschließen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden hierzu konkretere Aussagen getroffen und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die Hinweise zur Festsetzung der Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung am geplanten Standort aufgrund des anstehenden Bodens ausgeschlossen werden kann.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

**Untere Naturschutzbehörde**

Stellungnahme unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Vogelschutzrichtlinie

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

### **1. Europäisches Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)**

Aufgrund der räumlichen Nähe der Änderungsflächen zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) ist seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V<sup>1</sup> nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen hat zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht, ob erhebliche Beeinträchtigungen des europäischen Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ durch die Änderung entstehen.

Bereits zum Vorentwurf lag eine SPA-Untersuchung mit ersten Erkenntnissen gemeinsam mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus. Aus dieser Untersuchung ging bereits hervor, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Auswirkungen auf das mittelbar angrenzende SPA-Gebiet ausgehen.

Zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Erkenntnisse, die Anlass zur Annahme bieten, das europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ würde durch das Planverfahren beeinträchtigt.

Die Ausführungen zur Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden berücksichtigt.

<sup>1</sup> Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007<sup>2</sup>, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017<sup>3</sup>) zu nutzen.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

## **2. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG**

Auf der Ebene der F-Planänderung ist über eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG zu entscheiden, da mehrere geschützte Biotope zerstört bzw. innerhalb der Wirkzone 1 lt. HzE erheblich beeinträchtigt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen B-Plan geschaffen werden sollen.

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine

<sup>2</sup> Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

<sup>3</sup> Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Der Hinweis auf die Summationsprüfung wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen zum interkommunalen Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen wurden zu jeder Zeit in Gänze berücksichtigt. Somit wurde diesem Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit entsprochen.

Die Stadt weist höflich darauf hin, dass die untere Naturschutzbehörde stets vollumfänglich und frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden wurde.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen äußert jedoch erhebliche Zweifel an der Forderung nach Ausnahmegenehmigungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Durch die vorbereitende Bauleitplanung kommt es zu keinen direkten Eingriffen in Biotope, zudem wird mit der vorliegenden Planung kein Baurecht geschaffen. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird geprüft, welche Biotope durch die Planung beeinträchtigt werden und welche Maßnahmen hinsichtlich des Biotopschutzes notwendig werden bzw. welcher Ausgleich zu erbringen ist.

Die Stadt Grevesmühlen wird deshalb im Zuge des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 einen Ausnahmeantrag für die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzliche geschützten Biotope erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zusenden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

### **3. Natura 2000/FFH:**

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann deshalb der Planänderung nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen sind.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Der Geltungsbereich der Änderungsflächen liegt in der Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, ein Gewässer am/im Plangebiet mündet in das GGB, hier in den Poischower Mühlenbach. Daher ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nachzuweisen, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiets-Landesverordnung M-V zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

### **4. Artenschutz**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Zu 3.: Die Stadt Grevesmühlen untersuchte bereits zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ durch die Änderung entstehen. Bereits zum Vorentwurf lag eine GGB-Untersuchung gemeinsam mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich aus und wurde dem Landkreis Nordwestmecklenburg übermittelt.

Die bereits vorliegende GGB-Untersuchung zum Vorentwurf kommt zu dem Ergebnis, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. Mit dem Entwurf der Änderung bleibt dieses Ergebnis bestehen.

Die Ausführungen zur Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden berücksichtigt. Die Stadt äußert ihr Bedauern, dass die untere Naturschutzbehörde trotz Zusage keine qualifizierte Stellungnahme zu den bereits zum Vorentwurf vorgelegten Natura 2000-Prüfungen abgegeben hat.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 wurden zudem weitere Untersuchungen bzgl. der Gewässer vorgenommen, da nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret untersucht werden kann, welche Auswirkungen das Großgewerbegebiet auf die angrenzenden Gewässer haben kann. Diese Untersuchungen werden dem Landkreis Nordwestmecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes übersandt.

Zu 4.: Die Ausführungen zum Thema Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten. Ebenfalls werden die gesetzlichen Regelungen des § 44 BNatSchG zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)<sup>4</sup>. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012<sup>5</sup>). Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008<sup>6</sup>). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

##### **5. Landschaftsplanung**

(Bearbeiterin: Frau Basse)

Im Zusammenhang mit der 7. Änderung des F-Planes der Stadt Grevesmühlen war obligatorisch der bestehende Landschaftsplan fortzuschreiben. Dies wurde berücksichtigt, indem separat der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen eingereicht wurde. Die Stellungnahme der uNB hierzu erfolgt gemäß § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V ebenfalls separat.

##### **6. Eingriffsregelung: Frau Hamann**

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Aus Sicht der Belange der Eingriffsregelung bestehen zur 7. Änderung des F-Planes der Stadt Grevesmühlen keine weiteren Hinweise.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist die Betrachtung der Arten nur grob erfolgt, da mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen ein vertiefender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet wird. Eine Artenschutzfachliche Ersteinschätzung wurde mit dem Vorentwurf der Planung bereits der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die weiteren Erkenntnisse der Kartierungen sowie Ausgleichserfordernisse dargelegt.

Zu 5.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sie mit der 1. Änderung des Landschaftsplanes der obligatorischen Pflicht nachgekommen ist, den vorhandenen Landschaftsplan aufgrund der vorliegenden Planung fortzuschreiben.

Zu 6.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Belange der Eingriffsregelung keine Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

<sup>4</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

<sup>5</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

<sup>6</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

**7. Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Entsprechend der Begründung zur 7. Änderung des F-Planes der Stadt Grevesmühlen sind im Plangebiet keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume vorhanden. Aus Sicht der Belange des Baum- und Alleenschutzes bestehen zur 7. Änderung des F-Planes der Stadt Grevesmühlen keine weiteren Hinweise.

Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis**

**Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Hinweise:

Für die erforderlichen Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

**FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**

**Als Straßenaufsichtsbehörde**

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Zu 7.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass entsprechend der Planunterlagen keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume betroffen sind und aus Sicht des Baum- und Alleenschutzes somit keine weiteren Hinweise vorgetragen werden.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Der Hinweis zu Verkehrsraumeinschränkungen wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich zu beachten.

**FD Kreisinfrastruktur/FG Hoch- und Straßenbau**

**Straßenaufsichtsbehörde**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde gemäß § 10 StrWG M-V keine Einwände gegen die Planung bestehen.

**Als Straßenbaulastträger**

zur o. a. 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

nach Durchsicht der Planungsunterlagen ergeben sich von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst zu dem o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Die Flächenausweisung in dem vorgesehenen B- Plan- Gebiet Nr. 49 im Parallelverfahren (lag uns bisher im Vorentwurf vor) macht die 7. Änderung der F-Planes notwendig. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die gesetzlichen Festsetzungen sowie Einschränkungen sind diesbezüglich zu beachten.

Zum Immissionsschutz ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten im Gewerbegebiet vorgesehen. In Bezug auf die Erstellung der „Schalltechnischen Untersuchung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird auf den Entwurf des B-Planes Nr. 49 verwiesen. Die Hinweise für die Festsetzungen im B-Plan Nr. 49 zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes sind zu beachten und ggf. nachzuweisen.

**FD Kataster und Vermessung**

**Siehe Anlage**

**Straßenbaulastträger**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass es seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände zur vorgelegten Planung gibt, da keine ihrer Straßen und Anlagen betroffen sind.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich seitens des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung ergeben.

Der Hinweis auf die Trinkwasserschutzzone wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanes vertiefend betrachtet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet, das sich mit der Trinkwasserschutzzone sowie den ober- und unterirdischen Gewässern beschäftigt.

Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Stabsstelle Wirtschaftsförderung,  
 Regionalentwicklung und Planen  
 Postfach 1565  
 23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
 Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222

**E-Mail** c.haberer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2023-B1-0052

Grevesmühlen, 01.06.2023

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
 01.06.2023

**Stellungnahme des KVA als TÖB**  
**7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

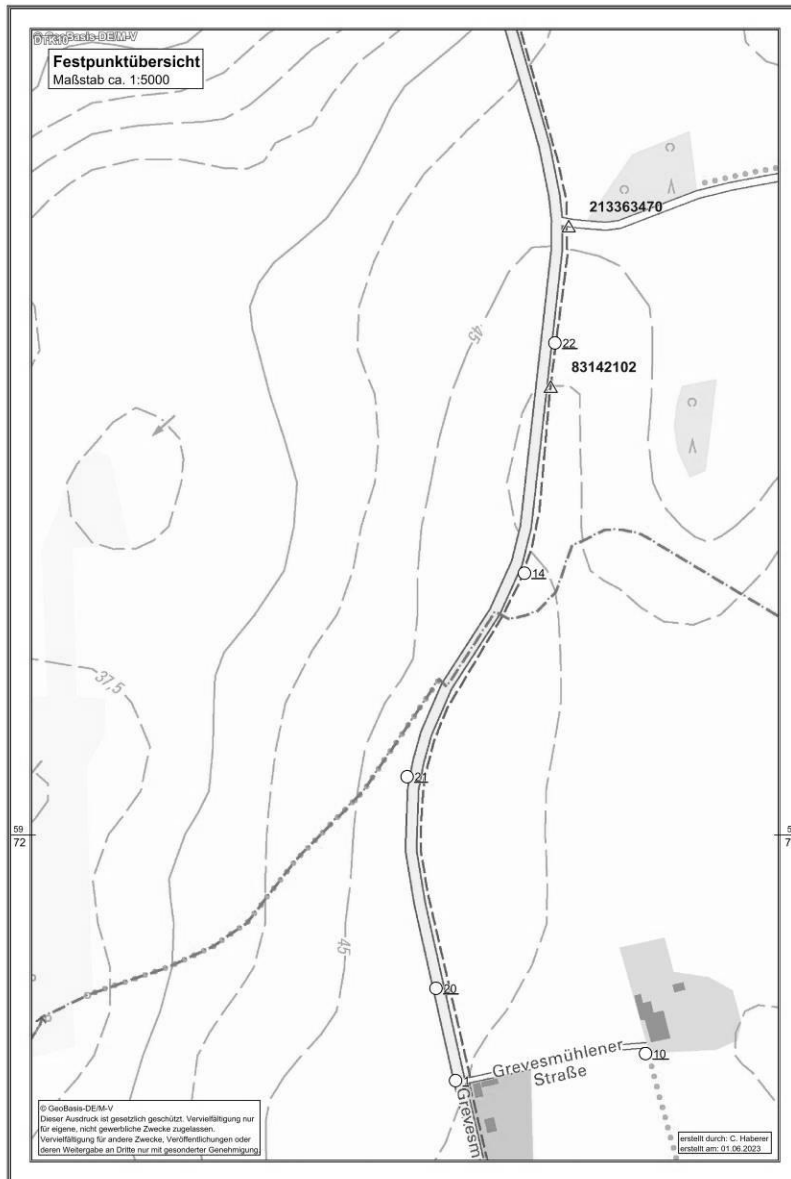
Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

C. Haberer

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Die Hinweise diesbezüglich werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



STALU Westmecklenburg Eileicherufer 13, 19053 Schwerin				
Stadt Grevesmühlen z.H. Frau Bichbäumer Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen				
Eingegangen 15. Juni 2023				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-183-23-5121-74026  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 13. Juni 2023

### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Ihr Schreiben vom 23. Mai 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

#### 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die 7. Änderung des FNP muss im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 49 betrachtet werden. Neue Erkenntnisse aus Sicht der Landwirtschaft konnten aus den Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass meine Stellungnahme vom Dezember 2022 bestehen bleibt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen wird es zum dauerhaften Entzug von 30,0100 ha kommen. Betroffen wird der Feldblock DEMVLI083AD40132 sein, der als Ackerland bewirtschaftet wird.

In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ betrachtet werden. Dieser soll eine zukünftige Größe von 19,1155 ha haben. Beide Flächen (insgesamt 49,1255 ha) werden zzt. als Ackerland mit einer Bodenpunktzahl von 53 bewirtschaftet.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den dauerhaften Entzug von Flächen für die Errichtung des o. g. „Interkommunalen Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat Einfluss auf das Pachtpreisniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus den vorgelegten Unterlagen aus Sicht der Landwirtschaft keine neuen Erkenntnisse hervorgehen und somit die Stellungnahme von Dezember 2022 bestehen bleibt. Diese wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt (Seite 19f.).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es mit der vorgelegten Planung zu einem dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Flächen kommen wird.

Der Hinweis auf die Planungen der Gemeinde Upahl wird zur Kenntnis genommen. Diese Kooperation ist notwendig, um einen interkommunalen Großgewerbstandort planen zu können, wie es im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegt wurde.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den Bodenpunktzahlen sowie zu den generellen Faktoren des Bodens als Produktionsfaktor zur Kenntnis. Wie in der Begründung bereits untersucht wurde, ist dieser Standort unter Beachtung aller abwägungsrelevanter Punkte am besten für die Ausweisung eines Großgewerbstandortes geeignet. Die Stadt weist darauf hin, dass es auch an den anderen geprüften Standorten zum Entzug von landwirtschaftlichen Flächen kommen würde, jedoch die weiteren Faktoren wie z.B. entstehende Verkehre, Lärmschutz, nur an diesem Standort vollumfängliche Berücksichtigung finden können.

Der entstehende Kompensationsbedarf soll neben internen Kompensationsmaßnahmen zusätzlich durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Neben einem finanziellen Ausgleich mit den Bodeneigentümern, muss auch mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verhandelt werden. Entsprechend des LEP 2016 müssen verschiedene Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ erfüllt werden. So heißt es unter Punkt 4, dass die Erweiterungsfläche mindestens 50 ha groß sein muss. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein. Dieses Kriterium wird durch die o. g. Satzungen über die B-Pläne Nr. 49 und 9 nicht erfüllt. Auch wenn in Upahl bereits ein Industrie- und Gewerbegebiet besteht, welches jedoch kleiner als 50 ha ist, sind das neue und das alte Industrie- und Gewerbegebiet nicht miteinander verbunden, das heißt, dass sie räumlich getrennt sind. Somit wird auch das Kriterium Nr. 2 nicht erfüllt, welches ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet verlangt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für die Landwirtschaft in einen „Interkommunalen Großgewerbebestandort Upahl/Grevesmühlen“ umgewidmet werden.

Es werden vorerst keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

## 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken werden deshalb nicht geäußert.

## 3. Naturschutz, Wasser und Boden

### 3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Der Hinweis, dass ein finanzieller Ausgleich nicht nur für die Bodeneigentümer, sondern auch für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb notwendig wäre, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im weiteren Verfahren beraten.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm ist der Standort Upahl-Grevesmühlen als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung festgelegt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Stellungnahme vom 21.12.2022 sowie vom 28.06.2023 erklärt, dass dem Programmpunkt des LEP mit der vorgelegten Planung entsprochen wird und dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass vorerst keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert werden.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet aktuell in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 3.1: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des StALU hinsichtlich des Naturschutzes nicht betroffen sind.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zu 3.2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3: Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.

**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke
Herr Jonuscheit	Windkraftanlage	Upahl	
Windenergie Kasthan GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Kastahn Flur 1	1; 61/2
Norddeutsche Kaffeewerke GmbH	Anlage zum Rösten und Gefriertrocknen	Upahl Flur 1	2/2, 7/1, 29/27, 30/14
Arla Foods Deutschland GmbH	Energiezentrale der Molkerei Upahl/Kälteanlage (Raumkühlung; Eiswassererzeugung/ Anlage zum Trocknen von Milch/ Anlage zur Verarbeitung von Milch	Upahl Flur 1	29/42, 30/20
Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlagen/BHKW (4 x)	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59
Bürgerwindpark Groß Pravtshagen GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Groß Pravtshagen	

Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Zu 4.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Auflistung der Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, zur Kenntnis. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen sowie Nr. 9 der Gemeinde Upahl wurden die Anlagen untersucht und bewertet. Das Gutachten wird dem StALU WM im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Der Hinweis auf den Bestandsschutz der Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
z.H. Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
PE 2299   23. Dez. 2022				
Bgm	HA/OA	F.N	Er.	KBS

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-365-22-5121/5122-74079  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 19. Dezember 2022

**7. Änderung des FNP und Satzung über den B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl**

Ihr Schreiben vom 24. November 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o.g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl wird es zum dauerhaften Entzug von 30,0100 ha kommen. Betroffen wird der Feldblock DEMVLI083AD40132 sein, der als Ackerland bewirtschaftet wird. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ betrachtet werden. Dieser soll eine zukünftige Größe von 19,1155 ha haben. Beide Flächen (insgesamt 49,1255 ha) werden zzt. als Ackerland mit einer Bodenpunktzahl von 53 bewirtschaftet.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den dauerhaften Entzug von Flächen für die Errichtung des o.g. „Interkommunalen Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat Einfluss auf das Pachtpreinsniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Der entstehende Kompensationsbedarf soll neben internen Kompensationsmaßnahmen zusätzlich durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Neben einem finanziellen Ausgleich mit den Bodeneigentümern, muss auch mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verhandelt werden.

**Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zum Vorentwurf vom 19.12.2022 (Hier Punkt 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten)**

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Ausführungen zu den Planungsabsichten und den geplanten Flächen wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Boden der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft ist und es durch die vorgelegte Planung eines Großgewerbestandortes zur Verringerung der Anbauflächen kommt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dies wiederum Auswirkungen auf wirtschaftliche Aspekte der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe hat. Die Stadt Grevesmühlen stimmt diesen Ausführungen zu, hat sich aber intensiv mit Vor- und Nachteilen der Gewerbeansiedlung beschäftigt. Dabei kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass es der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung dient, an diesem Standort Arbeitsplätze zu schaffen und die dazugehörigen Einnahmen zu generieren.

Der Hinweis, dass ein finanzieller Ausgleich nicht nur für die Bodeneigentümer, sondern auch für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb notwendig wäre, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im weiteren Verfahren beraten.

Entsprechend des LEP 2016 müssen verschiedene Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ erfüllt werden. So heißt es unter Punkt 4, dass die Erweiterungsfläche mindestens 50 ha groß sein muss. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein. Dieses Kriterium wird durch o.g. Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 49 und Nr. 9 nicht erfüllt. Auch wenn in Upahl bereits ein Industrie- und Gewerbegebiet besteht, welches jedoch kleiner als 50 ha ist, sind das neue und das alte Industrie- und Gewerbegebiet nicht miteinander verbunden, das heißt, dass sie räumlich getrennt sind. Somit wird auch das Kriterium Nr. 2 nicht erfüllt, welches ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet verlangt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für die Landwirtschaft in einen „Interkommunalen Großgewerbebestandort Upahl/Grevesmühlen“ umgewidmet werden.

Es werden vorerst keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

## 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

## 3. Naturschutz, Wasser und Boden

### 3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm ist der Standort Upahl-Grevesmühlen als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung festgelegt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Stellungnahme vom 21.12.2022 erklärt, dass dem Programmpunkt des LEP mit der vorgelegten Planung entsprochen wird und dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert werden.

**Von:** toeb@lung.mv-regierung.de  
**Gesendet:** 13.06.2023 07:27  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>  
**Betreff:** 21092 - 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49  
„Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 23.05.2023 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow

Telefon 0385/588 64 193

toeb@lung.mv-regierung.de

www.lung.mv-regierung.noclick\_de

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme abgibt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.



## Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401-Stralsund		Stadt Grevesmühlen Eingegangen		Bearb.: Frau Günther	
Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		27. Juni 2023		Fon: 03831 / 61 21 0 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de	
		www.bergamt-mv.de		Reg.Nr. 2819/23	
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS	Az. 506/13074/388-2023
Ihr Zeichen / vom 31.05.2023 04-01/12/110-111-	Mein Zeichen / vom Gü	Telefon 61 21 44	Datum 20.06.2023		

### STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### **7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Änderungsbereich zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung dieser vorliegen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Bergamtes Stralsund keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.

Straßenbauamt  
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
P12 946 / 16. Juni 2023				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Nieseler  
Telefon: 0385 588 81 316  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de  
  
Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15\_GVM\_FP 7Ä\_2023-107  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Datum: 16. Juni 2023

**Stellungnahme zur  
Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-  
Grevesmühlen“**

Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 23.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Stadt Grevesmühlen bzgl. der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 31.05.2023. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt. Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Verfahrensgebiet befindet sich die Landesstraße L 03.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unter Beachtung der nachstehenden Punkte keine Einwände.

- Bei der Erstellung und Schlussvermessung des geplanten Kreisverkehrs an der L03 ist das Straßenbauamt Schwerin, SG Grunderwerb zu beteiligen.
- Die Anbauverbotszone ist zwingend freizuhalten.
- Die Landesstraße 03 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzansprüche für von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Verfahrensgebiet die Landesstraße L 03 befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das geplante Vorhaben unter Beachtung der genannten Punkte keine Einwände bestehen.

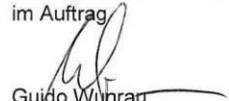
Zu a: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung sowie Bauausführung berücksichtigt.

Zu b: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen beachtet.

Zu c: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen sowie Nr. 9 der Gemeinde Uphal berücksichtigt.

- d) Es ergeht der Hinweis, dass das Straßenbauamt Schwerin entlang der L 03 Bepflanzungsplanungen im Sinne der Alleeenentwicklung im Land MV geplant hat. Dies sollte in der weiteren Planung zu den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 49 Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Guido Wunrau  
Dezernent  
Netz und Betrieb

Zu d): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren der Bebauungspläne weiter abzustimmen. Die Stadt Grevesmühlen weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der Leitungsverläufe eine Bepflanzung der Westseite der Landesstraße nur schwer umsetzbar wäre. Aus diesem Grund setzt die Stadt Grevesmühlen im Bebauungsplan Nr. 49 in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ fest, die als Blühstreifen zu entwickeln ist.

**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 111252 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt: DenkmalGIS  
Telefon: 0385 588 79 100  
e-mail: poststelle@lakd-mv.de  
Aktenzeichen: 230531\_010007E07  
Schwerin, den 14.06.2023

**Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Ihr Schreiben vom 31.05.2023**

**Ihr Aktenzeichen 04-01/12/110-111-**

**Gemeinde Grevesmühlen, Stadt**

**Grundstueck Flächennutzungsplan**

**Georeferenz kein**

**Vorhaben Beteiligung zur 7. Änderung**

**Hier eingegangen 31.05.2023 14:49:00**

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV).

Im Gebiet des o. g. Vorhabens ist ein als Flächenumriss gekennzeichnetes vermutetes Bodendenkmal bekannt. Darüber hinaus werden in der Umgebung des Plangebietes weitere Bodendenkmale vermutet.

Gemäß DSchG MV sind bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.

Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. Verbindliche amtliche Auskünfte zu tatsächlichen Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, können Sie daher nur dort erhalten.

Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Gebiet des Vorhabens ein als Flächenumriss gekennzeichnetes vermutetes Bodendenkmal befindet sowie weitere Bodendenkmale in der Umgebung des Änderungsbereiches vermutet werden. Das vermutete Bodendenkmal wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Der Hinweis zu den Denkmallisten wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste die untere Denkmalschutzbehörde ist und verbindliche amtliche Auskünfte nur dort erhalten werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nachweist (siehe § 5 DSchG MV).

Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG M-V ausgewiesen.

Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt. Die §§ 6, 7, 8 und 9 DSchG M-V gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPG), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus.

Da die bekannten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethode (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPG (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden.

Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden.

Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

HINWEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung":

Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen:

UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014.

[https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente\\_193/UVP-Kulturgueter\\_in\\_der\\_Planung.pdf](https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgueter_in_der_Planung.pdf)

HINWEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern:

Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG M-V ausgewiesen ist.

Der Hinweis zum Vorhandensein weiterer, noch unentdeckter Bodendenkmale wird zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil der Begründung der Planung.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Behörde angemerkt wird, dass frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden sollten, weist diesen jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes als unverhältnismäßig zurück. Die Stadt Grevesmühlen weiß, dass im Bereich der Landesstraße ein Bodendenkmal bekannt ist. Sofern in diesem Bereich Erdarbeiten notwendig werden, werden die gültigen Gesetze berücksichtigt.

In Bezug auf mögliche weitere Funde verweist die Stadt auf die Hinweise, die in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 49 gegeben werden.

Die Hinweise zur genannten Handreichung werden zur Kenntnis genommen.

Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.

Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen

um vermutete Bodendenkmale handelt.

Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste benachrichtigt werden.

Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,

dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung

vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn

gibt.

Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:

(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."

(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."

(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht

zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.

Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn

zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale

oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.

Die allgemeinen Hinweise zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zum Urteil des Verwaltungsgerichts Schwerin werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.

Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."

Vorgang besteht aus:  
ORI230531\_010007E07.xml  
ORI230531\_010007E07.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz  
C9750D2B166E72993B62ECCDD3CCA620  
14.06.2023 16:15:23

Die Stadt nimmt die Ausführungen zu den Zuständigkeiten zur Kenntnis.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-3213-2023

Schwerin, 14. August 2023

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Beteiligung zur 7. Änderung des FNP der Stadt Grevesmühlen**

Ihre Anfrage vom 31.05.2023; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Planung und der fehlenden Landesrelevanz das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird zur Kenntnis genommen und ist bereits Bestandteil der Planung.

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis zum Munitionsbergungsdienst wird zur Kenntnis genommen.



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

### Forstamt Grevesmühlen

**Stadt Grevesmühlen**  
**Rathausplatz 1**  
**23936 Grevesmühlen**

Bearbeitet von: Frau Kelm  
Telefon: 03881 7599-11  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: Rebecca.Kelm@lfoa-mv.de  
Aktenzeichen: 7444.381  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Gostorf, 05. Juni 2023

#### Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen

#### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“

**Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23. Mai 2023 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.**

#### Begründung:

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen in der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 13 ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes das Forstamt Grevesmühlen als Vertreter der Landesforstanstalt zuständig ist.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVVOBl. M-V S. 790)

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von der Änderung kein Wald i. S. § 2 LWaldG M-V betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

**Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die Walddefinition gemäß Landeswaldgesetz wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Änderung kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V betroffen ist.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass sich somit keine Zuständigkeit der Landesforstanstalt M-V ergibt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.

**Von:** Ebert, Robert <Robert.Ebert@lqmv.de>

**Gesendet:** 05.06.2023 14:23

**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>

**Betreff:** AW: Beteiligung zur 7. Änderung des FNP der Stadt Grevesmühlen

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt.

Mit Ihrer Nachricht/E-Mail vom 01.06.2023 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt.

Wir teilen Ihnen mit, dass wir diesbezüglich keine Hinweise und Anregungen zur Planung haben und keine Stellungnahme zum Inhalt der Planungsunterlagen abgeben.

Sollte es Ihrerseits Rückfragen geben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**i. A. Robert Ebert**  
Grundstücksverkehr

**T** +49 (3866) 404 -274  
**M** +49 (152) 02 19 3003

[Robert.Ebert@lqmv.de](mailto:Robert.Ebert@lqmv.de)

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH  
Lindenallee 2a  
19067 Leezen  
[www.lqmv.de](http://www.lqmv.de)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH keine Hinweise und Anregungen zur Planung vorgetragen werden und keine weitere Stellungnahme abgegeben wird.

**Von:** Moch, Jana <Jana.Moch@bundesimmobilien.de>

**Gesendet:** 12.06.2023 09:36

**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

**Betreff:** AW: Beteiligung zur 7. Änderung des FNP der Stadt Grevesmühlen

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere abgegebene Stellungnahme vom 12.12.2022 weiter ihre Gültigkeit behält, da sich Lage und Art des Vorhabens nicht wesentlich geändert haben. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass wir die Schaffung einer Zuwegung zu unseren westlich angrenzenden Flächen von der L03 für erforderlich halten, da diese mit Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung im B-Plangebiet nicht mehr zu erreichen sind.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Stellungnahme gleichlautend für den südlich angrenzenden Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Upahl (paralleles Verfahren) gilt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Jana Moch

---

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Direktion Berlin  
Sparte Portfoliomanagement  
Fasanenstr. 87, 10623 Berlin  
Telefon: 030 3181-2414, Fax: - 1460/-3855  
[Jana.Moch@bundesimmobilien.de](mailto:Jana.Moch@bundesimmobilien.de)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 12.12.2022 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Die Stellungnahme wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass insbesondere die Schaffung einer Zuwegung zu den westlichen Flächen für erforderlich gehalten wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 wird eine entsprechende Zufahrt über einen Wirtschaftsweg sichergestellt. Dieser verläuft bis zum Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes und erschließt ebenfalls die Flächen der BIMA. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden die für den Wirtschaftsweg benötigten Flächen berücksichtigt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme gleichlautend auch für die Planung der Gemeinde Upahl gilt. Die Stellungnahme wird entsprechend in die Abwägung der Gemeinde Upahl eingestellt.



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 12 01 53, 10591 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

vorab per Email an:  
info@grevesmuehlen.de

SPARTE **Portfoliomanagement**  
 GESCHÄFTSZEICHEN **BEPM.TöB/FIS 13-2022-0154.1104**  
 ANSPRECHPARTNERIN Jana Moch  
 ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
 Fasanenstraße 87  
 10623 Berlin  
 TEL +49 (0)30 3181-2414  
 FAX +49 (0)30 3181-1460  
 E-MAIL Jana.Moch@bundesimmobilien.de  
 INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 19.12.2022

#### **7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

Ihre E-Mail vom 25.11.2022

#### **Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Sie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfIA) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit nimmt die BfIA wie folgt Stellung:

Der von Ihnen geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen befindet sich genau angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 (Abschnitt VKE 2813 siehe Karte im Anhang), welche sich in Bundesbesitz befinden und durch unseren Bundesforstbetrieb Trave gepflegt werden bzw. die Pflege beaufsichtigt/koordiniert wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Flächen während der Bauphase erkenntlich abgrenzt sein sollten und nicht befahren werden dürfen. Hierbei ist eine Ökologische Baubegleitung bzw.-überwachung zu empfehlen.

Wir möchten ebenfalls darauf hinweisen, dass es aufgrund der Bodenarbeiten zu Grundwasserabsenkungen und nach Fertigstellung des Gewerbegebiets wiederum zu einem erhöhten Wasseraufkommen durch versiegelte Flächen kommen kann. Aus diesen Gründen ist dringend darauf zu achten, dass das Kompensationsziel von „Extensivgrünland auf Acker“ mit „Feldgehölzen/Hecken“ nicht beeinträchtigt oder zerstört wird.

#### **Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Vorentwurf vom 19.12.2022**

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich der geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen direkt angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Flächen während der Bauphase erkenntlich abgegrenzt werden sollten und nicht befahren werden dürfen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und kann als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen aufgenommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dies grundlegend untersucht und im Rahmen der inneren Erschließungsplanung umfassend berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen ist grundsätzlich auszuschließen. Das Entwässerungskonzept wird hierauf näher eingehen.

Wir bitten ebenfalls die dauerhafte Zuwegung zu den Flächen für die Bewirtschafter und uns als Eigentümer zu ermöglichen.

Bitte beteiligen und informieren Sie uns weiterhin über das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Moch

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten der Zuwegung werden im weiteren Verfahren geprüft.

Anlagen:

Karte mit Übersicht der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der BImA

Der beigefügte Übersichtsplan wird nachfolgend behandelt.



Der beigefügte Übersichtsplan wurde geprüft. Die Flächen befinden sich angrenzend an den Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird auf die angrenzenden Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben näher eingegangen.

Von: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>

Gesendet: 02.06.2023 09:57

An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

Betreff: Antwort: Beteiligung zur 7. Änderung des FNP der Stadt Grevesmühlen, BVVG AZ: 2023 Gestattungen

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 31.05.2023). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG-Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in der betroffenen **Flur 13** der **Gemarkung Grevesmühlen** sowie in der angrenzenden **Gemarkung Wotenitz** über keine Eigentumsflächen mehr. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen.

Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der BVVG derzeit nichts gegen die Realisierung des Vorhabens spricht, da keine Flächen der BVVG betroffen sind.

Der Hinweis zum Verzicht auf die weitere Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Die nachfolgenden Hinweise für den Fall einer Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen und ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt, sofern es zu einer Betroffenheit kommt.

werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße  
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein  
Gruppenleiter  
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH  
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern  
Werner-von-Siemens-Straße 4  
19061 Schwerin  
Tel.: +49 385 6434-240  
Fax: +49 385 6434-133

[www.bvvg.noclick.de](http://www.bvvg.noclick.de)

Geschäftsführung: Thomas Windmüller  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990  
USt-ID: DE 151744803  
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: [www.bvvg.noclick.de/datenschutz-informationen](http://www.bvvg.noclick.de/datenschutz-informationen)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Nur per E-Mail: [SBichbaeumer@grevesmuehlen.de](mailto:SBichbaeumer@grevesmuehlen.de)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-0807-23-FNP	Frau Dietz	0228 5504-4573	<a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a>	02.06.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Grevesmühlen

Bezug: Ihr Schreiben vom 31.05.2023 - Ihr Zeichen: 04-01/12/110-111-

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Belange der Bundeswehr werden berührt. Wir bitten Sie die Bundeswehr im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dietz

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Nur per E-Mail: [SBichbaeumer@grevesmuehlen.de](mailto:SBichbaeumer@grevesmuehlen.de)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt werden und somit keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bundeswehr berührt werden und die Bundeswehr daher weiter am Verfahren zu beteiligen ist. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wird die Bundeswehr erneut beteiligt.

**Polizeipräsidium Rostock**  
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen  
S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de

bearbeitet von: Michael Griefke, POK  
Telefon: 03841-203-319  
Telefax: 03841-203-306  
E-Mail: [sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de](mailto:sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de)  
Aktenzeichen: SBV b – 208 - 82891

Versand per E-Mail

Wismar, 06.Juni 2023

**Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen**

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49  
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

Ihr Anschreiben vom 23.05.2023

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden geprüft.  
Derzeit bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken bzw. es werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Michael Griefke  
(Elektronischer Versand, ohne Unterschrift gültig!)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass derzeit aus polizeilicher Sicht keine Bedenken oder Einwände bestehen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

**Tim Andersen**  
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

15. Juni 2023

#### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

##### „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Reg.-Nr. 0635 / 06

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.05.2023 (Posteingang 31.05.2023) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ (Planungsstand 17.03.2023).

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 49 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Wasserflächen sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen aus.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.

Die bereits in der Stellungnahme vom 16.12.2022 zum Vorentwurf aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen.

Insbesondere weisen wir in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin:

Die Ausführungen zu den Planungsinhalten der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass dem vorgelegten Entwurf die grundsätzliche Zustimmung erteilt werden kann.

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 16.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese wird nachfolgend in die Abwägung aufgenommen.

Zweckverband Grevesmühlen  
15. Juni 2023  
Seite 2/3

#### Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz-WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22. September 2010 sind zu beachten und einzuhalten.

Dem Zweckverband dürfen aus der Umsetzung der vorgesehenen Änderungen keine Kosten entstehen. Alle im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens in dem Teilbereich entstehenden Kosten sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu tragen.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

#### Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die erforderliche Bedarfsdeckung obliegt der Gemeinde Upahl.

#### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die angesprochenen verlegten Leitungsbestände sind für den geplanten Gewerbestandort nicht ohne Weiteres nutzbar. Die Errichtung einer neuen "äußeren" Erschließung ist erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung bedeutet das die Einbindung und Herstellung eines Leitungsbestandes bis zum Wasserwerk Wotenitz. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Verlegung einer neuen Abwasserdruckrohrleitung bis zur Kläranlage Grevesmühlen und die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Pumpwerks erforderlich.

Hinzu kommt die Verlegung von Trink-, Niederschlagswasser- und Schmutzwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden.

Die technische Planung ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 49 mit dem ZVG abzustimmen.

Sämtliche Kosten der „äußeren“ und „inneren“ Erschließung sind vom Erschließungsträger zu tragen. Hierfür ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 49 notwendig.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

#### Allgemeines

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Änderungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A und III B liegt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Betrachtung dieser im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens sowie eines Ausnahmeantrags. Diese Unterlagen sind mit der unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie dem Zweckverband weiter abzustimmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Zweckverband keine Kosten entstehen dürfen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücke dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen und entsprechend der Beitragssatzung des ZVG beitragspflichtig sind.

#### Löschwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz mit dem ZVG abzustimmen ist und im Plangebiet derzeit keine Hydranten vorhanden sind. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Erschließungsplanung entsprechend konkretisiert und kontinuierlich mit dem ZVG abgestimmt.

#### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die vorhandenen Leitungen nicht ohne Weiteres nutzbar sind und eine neue äußere Erschließung für den Großgewerbestandort hergestellt werden muss. Der Hinweis auf das DWA-Regelwerk wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Erschließungsplanung entsprechend konkretisiert und kontinuierlich mit dem ZVG abgestimmt.

Der Hinweis, dass die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen sind wird zur Kenntnis genommen.


Zweckverband Grevesmühlen

15. Juni 2023

Seite 3/3

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbornuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: -

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass jede weitere Planung und Änderungen dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Stadt Grevesmühlen ist bestrebt in Kooperation mit dem Zweckverband Grevesmühlen die Fragen der Ver- und Entsorgung zu bearbeiten und ist an einer engen Abstimmung stets interessiert.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

**Tim Andersen**  
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

21. Dezember 2022

#### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

##### „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Reg.-Nr. 0635 / 06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2022 (Posteingang 25.11.2022) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ (Planungsstand 27.10.2022).

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 49 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Wasserflächen sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen aus.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.

### Stellungnahme des Zweckverbands Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 21.12.2022

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Ausführungen zu den Planungsinhalten werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Planung aus Sicht des ZVG grundsätzlich zugestimmt wird.

Zweckverband Grevesmühlen  
21. Dezember 2022  
Seite 2/3

#### Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz-WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22. September 2010 sind zu beachten und einzuhalten.

Dem Zweckverband dürfen aus der Umsetzung der vorgesehenen Änderungen keine Kosten entstehen. Alle im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens in dem Teilbereich entstehenden Kosten sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu tragen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Werden mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt, sind nach DIN EN 1825 und DIN 4040 entsprechende Abscheider zu errichten und zu betreiben. Die Abscheider sind dem Zweckverband anzuzeigen.

Sind Baumpflanzungen beabsichtigt, sind die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

Danach ist u.a. gem. Pkt. 3.1 des DVGW- Arbeitsblattes -Planung- dem Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Lageplan M 1:500 vorzulegen, in den die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten

Mit dem Lageplan sind dem Zweckverband auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

#### Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die erforderliche Bedarfsdeckung obliegt der Gemeinde Upahl.

#### Zu Allgemeines:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in den Trinkwasserschutzzonen III A und III B befindet und dadurch die genannten Anforderungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und einzuhalten sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 wird ein Ausnahmeantrag bzgl. der Trinkwasserschutzzonen bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

#### Zu Löschwasser:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die angesprochenen verlegten Leitungsbestände sind für den geplanten Gewerbestandort nicht ohne Weiteres nutzbar. Die Errichtung einer neuen "äußeren" Erschließung ist erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung bedeutet das die Einbindung und Herstellung eines Leitungsbestandes bis zum Wasserwerk Wotenitz. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Verlegung einer neuen Abwasserdruckrohrleitung bis zur Kläranlage Grevesmühlen und die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Pumpwerks erforderlich.

Hinzu kommt die Verlegung von Trink-, Niederschlagswasser- und Schmutzwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden.

Die technische Planung ist vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG abzustimmen.

Sämtliche Kosten der „äußeren“ und „inneren“ Erschließung sind vom Erschließungsträger zu tragen. Hierfür ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbernuss  
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: Bestand Trinkwasser, Bestand Abwasser

Zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorhandenen Leitungsbestände für den geplanten Großgewerbestandort nicht ohne Weiteres nutzbar sind und die Errichtung einer neuen äußeren Erschließung erforderlich ist.

Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die innere Erschließung ebenfalls von Grund auf geplant werden muss und dass die jeweiligen technischen Grundlagen zu berücksichtigen sind.

Der ZVG wird weiterhin in die Planungen einbezogen, sodass die technische Planung rechtzeitig vor Satzungsbeschluss abgestimmt wird.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen sind und dafür eine Erschließungsvereinbarung notwendig wird.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
6.Juni 2023 | 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m dem Bebauungsplan Nr. 49 -  
Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen-  
AZ: 04-01/12/1120-111-

Vorgangsnummer: 105359221 / Lfd.Nr. 01460-2023 / Maßnahmen ID: Ost23\_2023\_47452  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu gegebener Zeit zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Freundliche Grüße

i.A.  
Ute Glaesel

Ute  
Glaesel

Digital  
unterschrieben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2023.06.06  
14:13:43 +02'00'

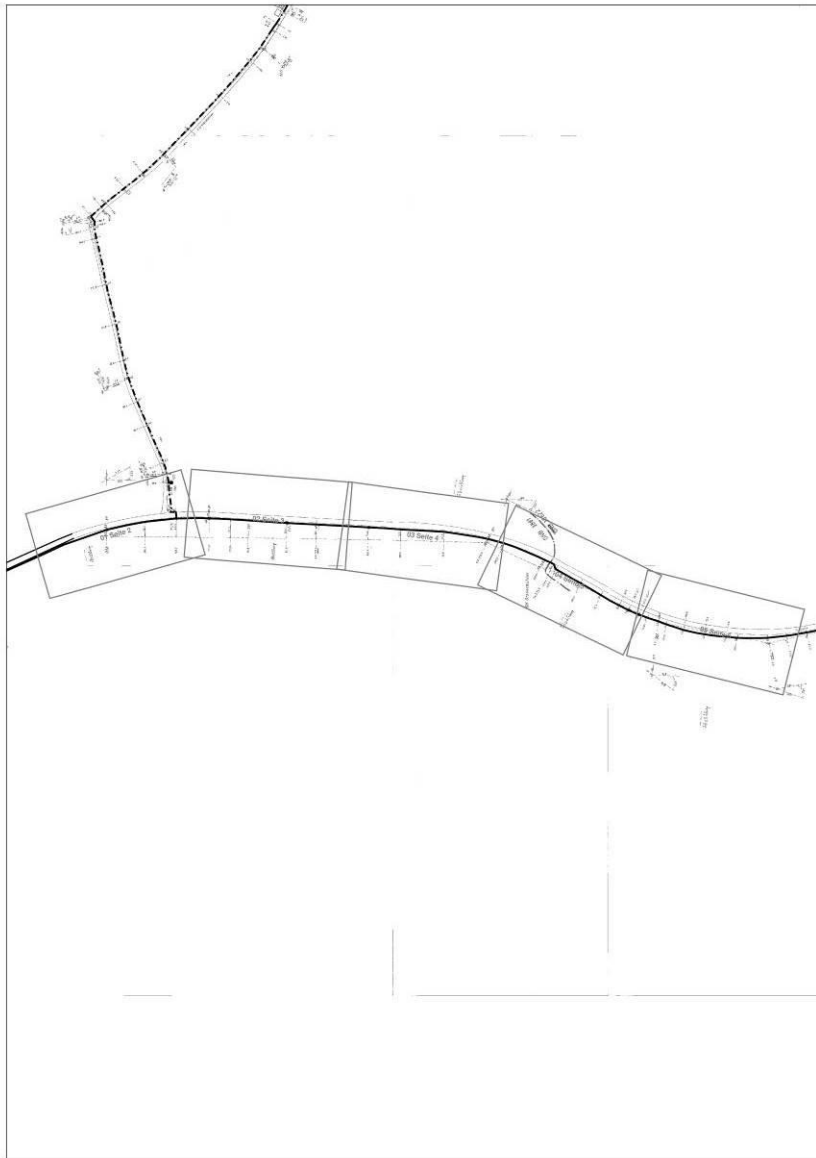
Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich Leitungen der Telekom befinden.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen weiterhin gewährleistet bleiben muss.

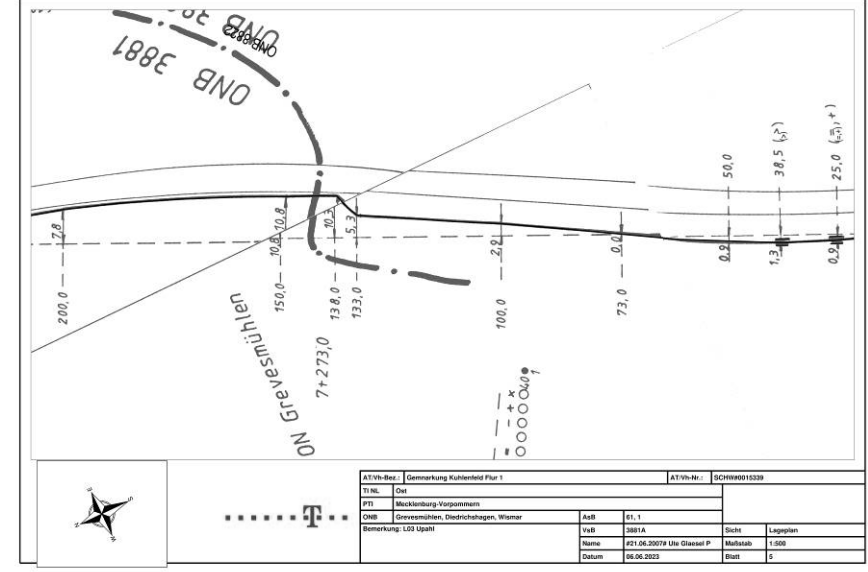
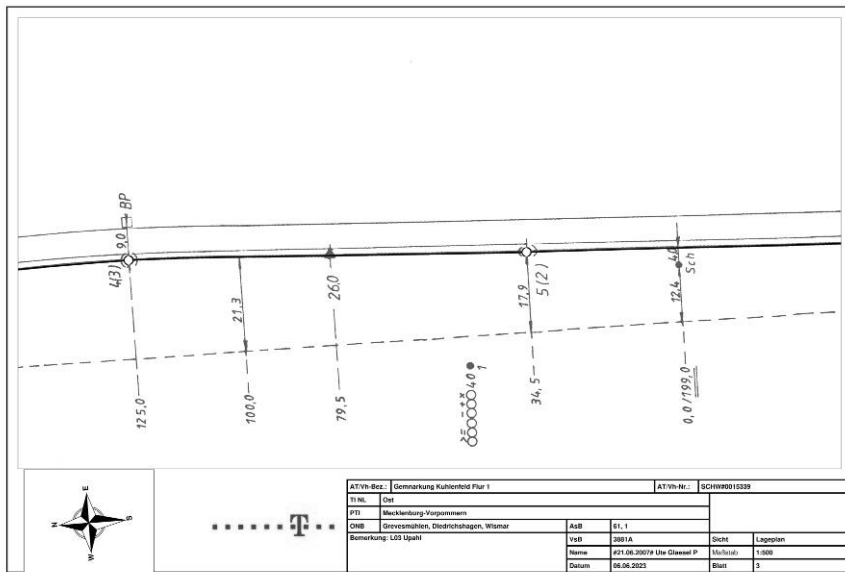
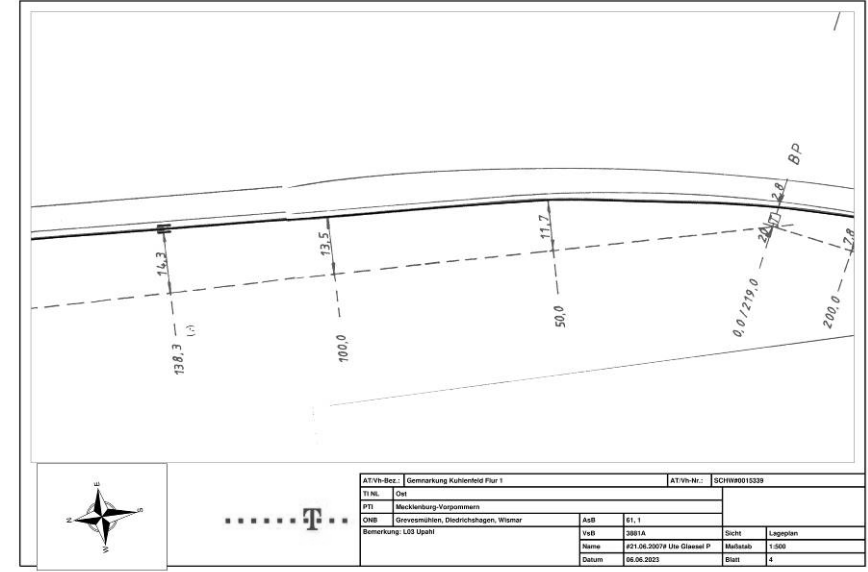
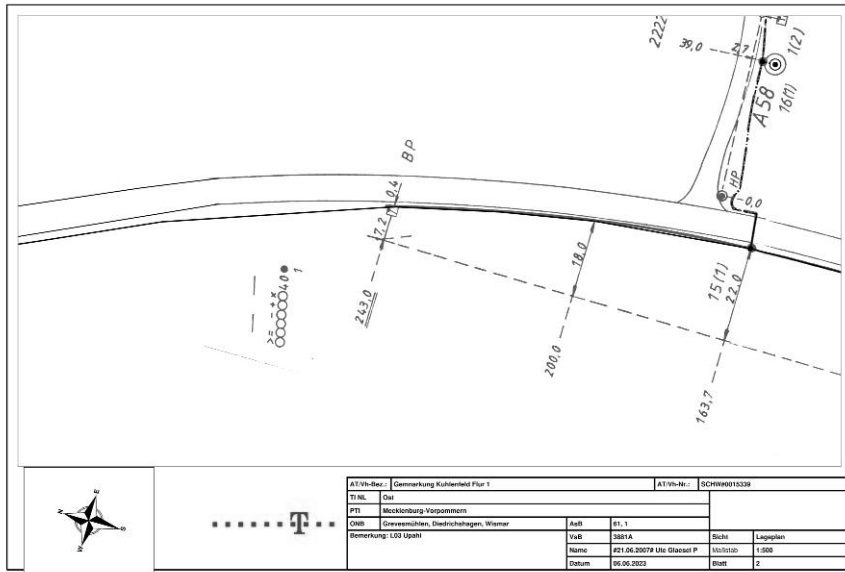
Der Hinweis auf den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Erschließungsplanung wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 49 präzisiert.

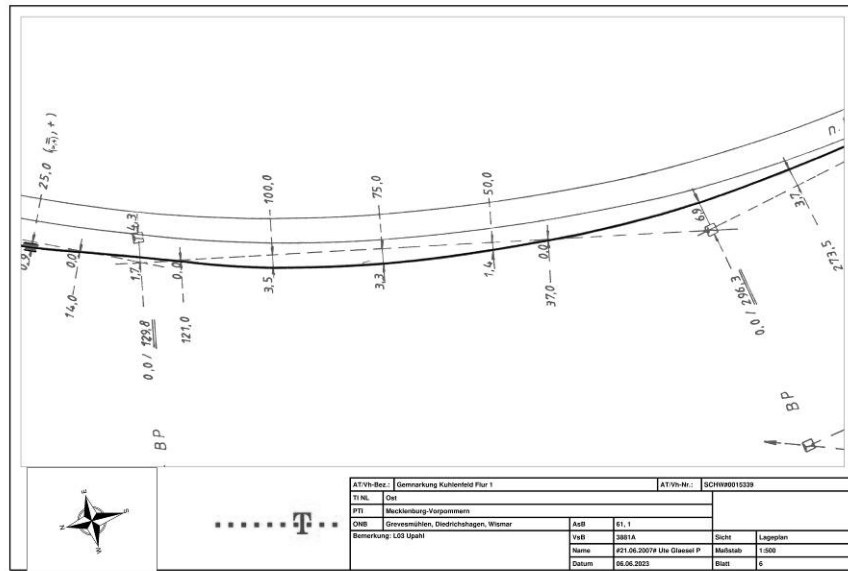


Der beigefügte Bestandsplan wurde überprüft. Entlang der Landesstraße sowie der Straße nach Groß Pravtshagen sind Telekommunikationsleitungen der Telekom vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen werden könnte.

# Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

# Abwägung der Stadt Grevesmühlen





**Von:** Netzdokumentation-SN <Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de>  
**Gesendet:** 07.06.2023 07:21  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de>  
**Cc:** "leitungsauskunft@wemacom.de" <leitungsauskunft@wemacom.de>  
**Betreff:** AW: Beteiligung zur 7. Änderung des FNP der Stadt Grevesmühlen

**Unser Zeichen: XTPD 2023/01510**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsauskunft | www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Die Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Der Hinweis zur Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Handschachtung und zur örtlichen Einweisung werden zur Kenntnis genommen.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Sara Bedau

Linientechnik/ Netzdokumentation



Büro Schwerin  
**netzkontor nord gmbh**  
Werkstraße 107  
19061 Schwerin

Postadresse  
**netzkontor nord gmbh**  
Otto-Hahn-Straße 2  
24941 Flensburg

Fon: +49 461 481 600-815  
Fax: +49 461 481 600-99  
E-Mail: [Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de](mailto:Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de)

[www.netzkontor-nord.de](http://www.netzkontor-nord.de)



**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** 20.06.2023 15:53  
**An:** "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>  
**Betreff:** Stellungnahme S01252050, VF und VDG, Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen, 04-01/12/110-111-, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Eckdrift 81 \* 19061 Schwerin

Stadt Grevesmühlen - Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01252050  
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com  
Datum: 20.06.2023  
Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen, 04-01/12/110-111-, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Vodafone keine Einwände gegen die Planung geltend macht.  
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Leitungen des Unternehmens befinden und derzeit keine Neuverlegung geplant ist.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
**23936 Grevesmühlen**

Ansprechpartner Ines Urbanneck  
Telefon 0341 3504 495  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 05777/23  
Reg.-Nr.: 05777/23  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!**  
Datum 06.06.2023

### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ - Entwurf

**Ihre Anfrage/n vom:** **an:** **Ihr Zeichen:**  
E-Mail 23.05.2023 GDMCOM 04-01/12/110-111-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Anlagenbetreiber nicht durch die Planung betroffen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.839294, 11.205202

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Die Stadt Grevesmühlen bestätigt hiermit, dass der dargestellte Bereich dem Änderungsbereich der vorgelegten Planung entspricht.



## Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ - Entwurf**

PE-Nr.: 05777/23

Reg.-Nr.: 05777/23

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von **Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden.  
Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

**Auflage:**  
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

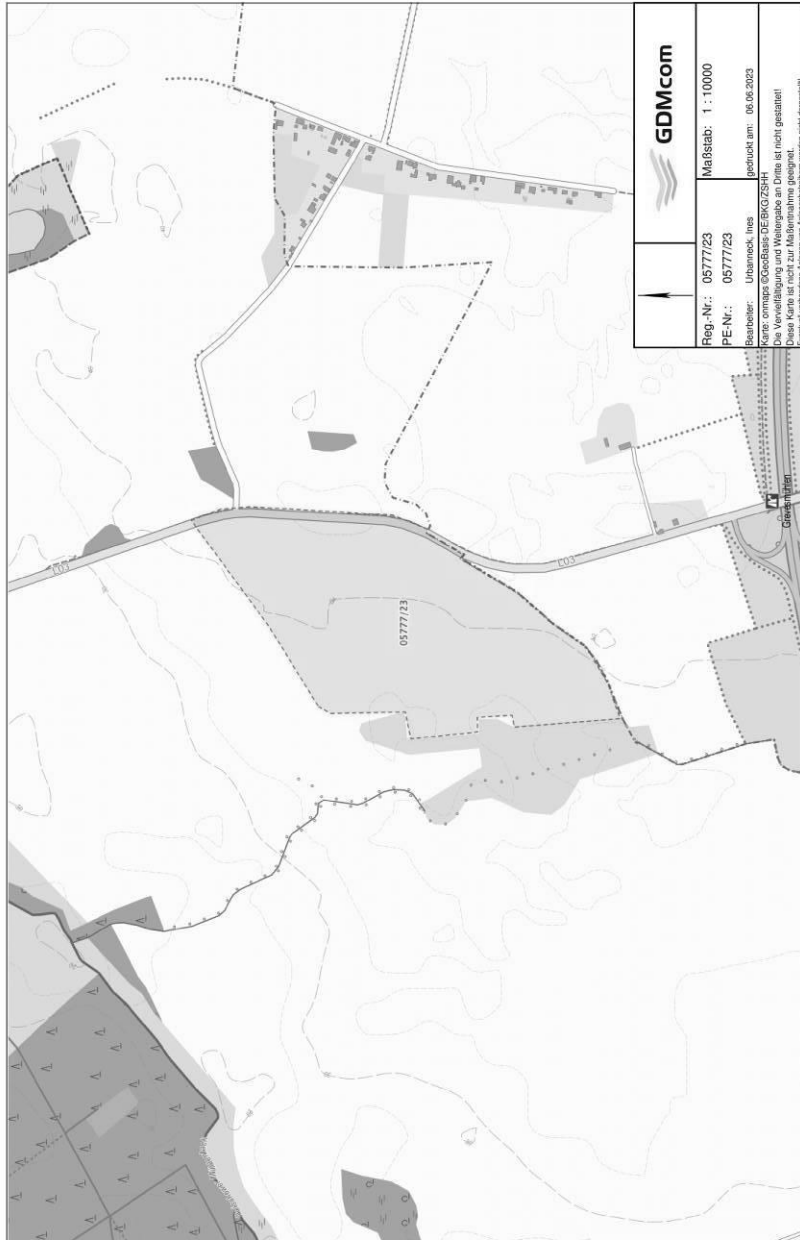
Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten Bereich keine Anlagen oder zurzeit laufende Planungen der genannten Anlagenbetreiber vorhanden sind und somit keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.

Die Auflage wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Die beigefügte Anlage wird zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heldestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**50Hertz Transmission GmbH**

TGZ  
Netzbetrieb Zentrale

Heldestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
02.06.2023

Unser Zeichen  
**2022-001501-03-TGZ**

Ansprechpartner/in  
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl  
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen  
04-01/12/110-111-

Ihre Nachricht vom  
23.05.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiaan Peeters

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Sylvia Borchering  
Dr. Frank Gölletz  
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

# Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal,  
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt  
Zimmer: 1.2.04  
Es schreibt Ihnen: A. Burmeister  
Durchwahl: 03881/723-223  
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen:  
Datum: 13.06.2023

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Löschwasserversorgung für o. g. Flächen ist derzeit nicht sichergestellt.

Derzeit befinden sich Planungsgebiet keine Löschwasserquellen.  
Für die als Gewerbefläche ausgewiesenen Teile des Planes ist eine Löschwasserversorgung  
von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A. Burmeister  
Datum: 13.06.2023 11:30 Uhr  
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit nicht sichergestellt ist.  
Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Löschwasserquellen vorhanden sind.  
Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass für die Gewerbeflächen eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen ist.  
Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 konkret geregelt.

**EINSCHREIBEN MIT RÜCKSCHEIN**

Stadt Grevesmühlen  
Herrn Bürgermeister Lars Prahler  
+49 3881 723185  
r.wagner@grevesmuehlen.de  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

19.06.2023

„Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl“ auf dem Poischower Feld in Grevesmühlen, hier :  
1. Änderung des Landschaftsplans und 7. Änderung des Flächennutzungsplans Grevesmühlen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Prahler,

Mit Datum 15.05.2023 wurden die beiden genannten, beabsichtigten Planänderungen öffentlich gemacht.

Hierzu stelle ich folgendes fest :

1. Die vorgesehenen Änderungen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes bedeuten einen gravierenden Eingriff in den Bestand, sowohl unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes als auch unter dem Gesichtspunkt der gewerblichen Nutzung. Ein solcher Eingriff darf nicht ohne Not geschehen und muss im einzelnen begründet sein. Die Änderung des Landschaftsplans ist unter dem Stichwort „Planungsanlass“ völlig unzureichend begründet. Unter 1.4 und 2. des Entwurfs für die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Versuch der Begründung vorgenommen, der jedoch in mehrerer Hinsicht nicht überzeugt. Um nur die folgenden Punkte anzuführen :

- 1.1 • Die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich den Angaben gemäß auf eine Fläche von circa 30 ha (laut Erläuterungen unter 1.4 : „Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industrieansiedlung geeignet sein.“).
- 1.2 • Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, ja um landwirtschaftliche Flächen mit einer Ackerzahl über 50, die besonders geschützt sind.
- 1.3 • Es handelt sich um eine Trinkwasserschutzzone.
- 1.4 • Es gibt, wie im Planentwurf beschrieben, nicht ausgeschöpfte Alternativen. Der Hinweis, dass an anderer Stelle eventuell privates Gelände beansprucht werden müsste, irritiert, denn auf dem Poischower Feld wird ebenso privates Gelände in Anspruch genommen.
- 1.5 • Die Kosten der Erschließung des „Großgewerbestandorts“ werden nicht ansatzweise beziffert, so dass diese Bedingung überhaupt nicht geprüft werden kann.
- 1.6 • Die Belange der Jagd werden nirgends in die Überlegungen einbezogen.

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1: Der geplante Großgewerbestandort umfasst die Planungen der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl. Die Pläne müssen daher zusammen betrachtet werden, so wie es auch in der Begründung zum Plan erläutert wird. Die Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP) sind somit auch immer auf den gesamten interkommunalen Großgewerbestandort zu beziehen.

Zu 1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die gemäß LEP ausgewiesenen Großgewerbestandorte werden bezüglich der Ackerzahlen Ausnahmen im LEP definiert. Auf Seite 59 werden diese in Abbildung 22 genannt. Die Großgewerbestandorte sind gemäß LEP abschließend abgewogen.

Zu 1.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass weite Teile des Stadtgebietes innerhalb von Trinkwasserschutzzonen liegen und dennoch Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe vorhanden sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 wird diesbezüglich ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet.

Zu 1.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass die tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet unter 1 ha liegen. Mit privaten Flächen sind in diesem Zusammenhang Gewerbeflächen zu verstehen, die von bereits angesiedelten Unternehmen für Erweiterungen vorgehalten werden und nicht private Flächen, wie sie im Großgewerbegebiet derzeit vorhanden sind. Somit ist die Ansiedlung eines Großgewerbegebietes mit größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen nicht an anderer Stelle möglich. Ein Vergleich mit privaten Flächen in vorhandenen Gewerbegebieten hinkt somit.

Zu 1.5: Die Kosten der Erschließung sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu nächst unerheblich. Mit dem Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen, sodass auch die Erschließung des Änderungsbereiches nicht aus der vorliegenden Planung hervorgeht.

Zu 1.6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den übergeordneten Planungen und Regelungen ergeben sich jedoch keine Belange gegenüber der Jagd, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

2. Der Bedarf an einem solchen „Großgewerbestandort“ in Grevesmühlen auf dem Poischower Feld ist in keiner Weise nachgewiesen, nicht einmal seine eventuellen Vorteile werden irgendwie konkret erläutert und beziffert. Es wird lediglich auf die Autobahnanbindung abgehoben und angedeutet, dass Erweiterungen dieses „Großgewerbestandorts“ möglich und demnach ins Auge gefasst sind, was die Angelegenheit nur noch problematischer macht.

3. Das Vorhaben kann weder unter dem Gesichtspunkt Gewerbe noch unter dem Gesichtspunkt Naturschutz wirklich beurteilt werden, da keine Details der künftigen Nutzung bekannt gemacht werden. Daher beschränken sich sämtliche Erörterungen und Stellungnahmen auf Hinweise zum rechtlichen Rahmen, zu den geltenden Gesetzen und einzuhaltenden Normen. Eine ordentliche Vorteils- und Nachteilsabwägung, nicht zuletzt im Verhältnis zu Alternativen im näheren und weiteren Umfeld, und eine Gefahrenbeurteilung sind so nicht möglich.

4. Der Agrarsektor ist in Grevesmühlen ein nicht unbedeutender Wirtschaftsfaktor. Das Vorhaben der Entziehung sehr großer, bester Ackerflächen stellt einen eklatanten Angriff auf die Landwirtschaft von Grevesmühlen als Gewerbe dar, zugunsten nicht näher benannter anderer Industrie- oder Dienstleistungsgewerbe. Und dies in einer Zeit, wo sich Engpässe unter anderem bei der Lebensmittel-Produktion entwickeln.

5. Eine Versiegelung von sehr gutem Land in der beabsichtigten Größenordnung wäre darüberhinaus eine Umweltsünde ersten Ranges. So etwas können die vorgesehenen „Ausgleichsmaßnahmen“ gar nicht ausgleichen. Es ist zudem überhaupt nicht ersichtlich, wo die sogenannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen.

6. Durch die Verlagerung und Ansiedlung von Industrie und Dienstleistungen an einen Ort mehrere Kilometer außerhalb der Stadt sind weitere Umweltbeeinträchtigungen, wie zum Beispiel eine Zunahme des Straßenverkehrs sowie Wasser- und Bodenverschmutzungen, zwingend zu erwarten. Die behauptete Anbindung an das Eisenbahnnetz wäre an anderer Stelle gewiss eher zu verwirklichen, als auf dem Poischower Feld.

7. Der beabsichtigte „Großgewerbestandort Grevesmühlen“ kann nicht ohne die Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden, ja mit ihm eine Einheit bildenden, beabsichtigten „Großgewerbestandorts Upahl“ beurteilt werden, da nur so das ganze Ausmaß der Maßnahme richtig zur Geltung kommt.

8. Die vorgelegten Unterlagen sind so ungenau, dass nicht erkennbar wird, inwieweit Grundstücke außerhalb des avisierten Gewerbegebiets in Mitleidenschaft gezogen werden. Nur dadurch, dass im Vorfeld schon eine Grenzfeststellung stattfand, wurde bekannt, dass zum Beispiel katasterplanmäßig vorhandene Wege in das Umlegungsgebiet ersatzlos einbezogen werden sollen. Dass die Wegegrundstücke in dem Gebiet nach dem Gesetz von 1993 wohl nicht als Weg gewidmet wurden und die aktuelle Nutzung dies zur Zeit nicht erfordert, ändert nichts an der Tatsache, dass die Wege seinerzeit bewusst vorgesehen wurden, um gefangene bzw. „Helikopter“-Grundstücke zu vermeiden. Dies bekäme besonderes Gewicht, falls die betreffenden Grundstücke, unter anderen Umständen, einmal unabhängig von den umliegenden genutzt oder verkauft werden sollten. Die Einbeziehung der Wege in die Umlegung lässt im übrigen die Vermutung zu, dass schon vollendete Tatsachen für eine eventuelle, künftige Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen werden sollen, mit noch einschneidenderen Auswirkungen auf das Poischower Feld und die Umgebung sowie die dortigen Eigentümer und Nutzer.

9. Eine „landesplanerische Pflicht“ zu den Planänderungen, wie unter 1.4 des Entwurfs zum Flächennutzungsplan behauptet, besteht nicht. Der vorgesehene, schwerwiegende Eingriff wird mit voller Absicht angegangen.

10. Das Vorhaben steht nicht in Übereinstimmung mit § 1a Abs. 2 des Bundesbaugesetzbuchs :

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden ; dabei sollen Ermittlungen zu den

Zu 2.: Zunächst weist die Stadt Grevesmühlen darauf hin, dass der interkommunale Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 ist und die Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl ihrer landesplanerischen Pflicht nachkommt. In Rahmen einer Standortanalyse wurde zudem begründet, warum die Ausweisung eines neuen Gebietes notwendig wird, da kaum noch Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete vorhanden sind. Auch in der Gemeinde Upahl sind keine größeren Flächen vorhanden, die nicht bereits durch ortsansässige Unternehmen reserviert bzw. gekauft wurden, um möglichst Betriebserweiterungen abzusichern. Eine Erweiterung über den bisher angedachten Standort hinaus ist derzeit nicht geplant. Allerdings ist es im Rahmen der städtebaulichen Planung sinnvoll, diese mitzudenken, sodass Flächen für Erschließungswege vorgehalten werden können.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Somit wurde die beabsichtigte Nutzung klar kommuniziert. Welche Betriebe sich künftig im Gebiet ansiedeln ist zum einen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht entscheidend, zum anderen handelt es sich um eine Angebotsplanung, sodass die Ansiedlung erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes geregelt werden kann. Die Stadt Grevesmühlen zieht lediglich einen möglichen Rahmen für die konkrete Ansiedlung von Unternehmen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden alle notwendigen Untersuchungen durchgeführt. Konkretere Gutachten und Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitet.

Zu 4.: Die Hinweise zur wirtschaftlichen Bedeutung der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen, genauso wie die Gemeinde Upahl, haben diese Belange in die Abwägung eingestellt und geprüft. Die landwirtschaftliche Produktion ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Allerdings ist es aus Sicht der Stadt ebenso wichtig Flächen für Gewerbe auszuweisen, um Potentiale vor Ort sowie im Land Mecklenburg-Vorpommern zu schaffen, da diese nachhaltigere Produktionsketten ermöglichen können.

2. Der Bedarf an einem solchen „Großgewerbestandort“ in Grevesmühlen auf dem Poischower Feld ist in keiner Weise nachgewiesen, nicht einmal seine eventuellen Vorteile werden irgendwie konkret erläutert und beziffert. Es wird lediglich auf die Autobahnanbindung abgehoben und angedeutet, dass Erweiterungen dieses „Großgewerbestandorts“ möglich und demnach ins Auge gefasst sind, was die Angelegenheit nur noch problematischer macht.

3. Das Vorhaben kann weder unter dem Gesichtspunkt Gewerbe noch unter dem Gesichtspunkt Naturschutz wirklich beurteilt werden, da keine Details der künftigen Nutzung bekannt gemacht werden. Daher beschränken sich sämtliche Erörterungen und Stellungnahmen auf Hinweise zum rechtlichen Rahmen, zu den geltenden Gesetzen und einzuhaltenden Normen. Eine ordentliche Vorteils- und Nachteilsabwägung, nicht zuletzt im Verhältnis zu Alternativen im näheren und weiteren Umfeld, und eine Gefahrenbeurteilung sind so nicht möglich.

4. Der Agrarsektor ist in Grevesmühlen ein nicht unbedeutender Wirtschaftsfaktor. Das Vorhaben der Entziehung sehr großer, bester Ackerflächen stellt einen eklatanten Angriff auf die Landwirtschaft von Grevesmühlen als Gewerbe dar, zugunsten nicht näher benannter anderer Industrie- oder Dienstleistungsgewerbe. Und dies in einer Zeit, wo sich Engpässe unter anderem bei der Lebensmittel-Produktion entwickeln.

5. Eine Versiegelung von sehr gutem Land in der beabsichtigten Größenordnung wäre darüberhinaus eine Umweltsünde ersten Ranges. So etwas können die vorgesehenen „Ausgleichsmaßnahmen“ gar nicht ausgleichen. Es ist zudem überhaupt nicht ersichtlich, wo die sogenannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen.

6. Durch die Verlagerung und Ansiedlung von Industrie und Dienstleistungen an einen Ort mehrere Kilometer außerhalb der Stadt sind weitere Umweltbeeinträchtigungen, wie zum Beispiel eine Zunahme des Straßenverkehrs sowie Wasser- und Bodenverschmutzungen, zwingend zu erwarten. Die behauptete Anbindung an das Eisenbahnnetz wäre an anderer Stelle gewiss eher zu verwirklichen, als auf dem Poischower Feld.

7. Der beabsichtigte „Großgewerbestandort Grevesmühlen“ kann nicht ohne die Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden, ja mit ihm eine Einheit bildenden, beabsichtigten „Großgewerbestandorts Uphahl“ beurteilt werden, da nur so das ganze Ausmaß der Maßnahme richtig zur Geltung kommt.

8. Die vorgelegten Unterlagen sind so ungenau, dass nicht erkennbar wird, inwieweit Grundstücke außerhalb des avisierten Gewerbegebiets in Mitleidenschaft gezogen werden. Nur dadurch, dass im Vorfeld schon eine Grenzfeststellung stattfand, wurde bekannt, dass zum Beispiel katasterplanmäßig vorhandene Wege in das Umlegungsgebiet ersatzlos einbezogen werden sollen. Dass die Wegegrundstücke in dem Gebiet nach dem Gesetz von 1993 wohl nicht als Weg gewidmet wurden und die aktuelle Nutzung dies zur Zeit nicht erfordert, ändert nichts an der Tatsache, dass die Wege seinerzeit bewusst vorgesehen wurden, um gefangene bzw. „Helikopter“-Grundstücke zu vermeiden. Dies bekäme besonderes Gewicht, falls die betreffenden Grundstücke, unter anderen Umständen, einmal unabhängig von den umliegenden genutzt oder verkauft werden sollten. Die Einbeziehung der Wege in die Umlegung lässt im übrigen die Vermutung zu, dass schon vollendete Tatsachen für eine eventuelle, künftige Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen werden sollen, mit noch einschneidenderen Auswirkungen auf das Poischower Feld und die Umgebung sowie die dortigen Eigentümer und Nutzer.

9. Eine „landesplanerische Pflicht“ zu den Planänderungen, wie unter 1.4 des Entwurfs zum Flächennutzungsplan behauptet, besteht nicht. Der vorgesehene, schwerwiegende Eingriff wird mit voller Absicht angegangen.

10. Das Vorhaben steht nicht in Übereinstimmung mit § 1a Abs. 2 des Bundesbaugesetzbuchs :

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden ; dabei sollen Ermittlungen zu den

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigt. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Dies ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vom Gesetzgeber vorgesehen und aufgrund fehlender Konkretisierungen nicht sinnvoll.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage des Plangebietes wurde eingehend im Rahmen einer Standortanalyse untersucht. Die Verlagerung an die Autobahn bietet nicht nur verkehrliche Vorteile, sondern dient auch dem Schutz der Anwohner der beiden Gemeinden. Bei einem Standort in der Nähe der Stadt Grevesmühlen würde es zu weitaus größeren Beeinträchtigungen in Bezug auf Verkehrslärm kommen, da zurzeit hauptsächlich die Autobahnzufahrt als Verkehrsvorteil genannt werden muss. Zudem lässt sich aufgrund der Standortwahl nicht grundsätzlich auf eine Zunahme der Wasser- und Bodenverschmutzungen schließen, da diese gesetzlich geregelt sind und entsprechende Schutzmaßnahmen an jedem Standort zu gewährleisten sind.

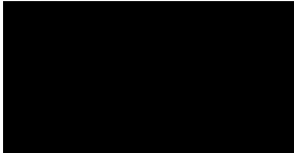
Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchungen wurden generell für den gesamten Großgewerbestandort durchgeführt. Dies betrifft die Umweltberichte, Gutachten sowie die Erschließungsplanung im Rahmen der Bebauungspläne. Da jedoch jede Gemeinde nur innerhalb ihrer eigenen Gemeindeflächen planen kann, werden die Pläne parallel aufgestellt.

Zu 8.: Die Ausführungen zu den Grundstücksverhältnissen sowie der Erreichbarkeit der Grundstücke werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine Flächennutzungsplanänderung. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Baugesetzbuch die „Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, sodass keine Betrachtung von einzelnen Grundstücken erfolgt. Da der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen parallel aufgestellt wird, wird auch zeitgleich ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes können die genannten Wege dann parzellenscharf berücksichtigt werden. Diese Thematik ist der Stadt bewusst, sodass der Entwurf der Bebauungsplan hierzu Aussagen trifft.

Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Auf Grundlage dieser Erwägungen gebe ich eine ablehnende Stellungnahme zu den genannten Planänderungen ab.

Mit freundlichem Gruß



Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nichtsdestotrotz ist das geplante Großgewerbegebiet Upahl-Grevesmühlen Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms M-V aus dem Jahr 2016 und wurde im Rahmen der Aufstellung des Programms entsprechend geprüft. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und ist somit ein wichtiger Baustein der wirtschaftlichen Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern.

Zu 10.: Das Zitat wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich im Rahmen von Planungen zu beachten. Der geplante Großgewerbebestandorte ist gemäß LEP mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Innerörtliche Flächen oder gar Baulücken stehen für eine derartige Planung nicht zur Verfügung. Kleinteilige Gewerbeflächen können das beabsichtigte Ziel nicht erfüllen. Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplanes Maßnahmen getroffen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden innerhalb der Gewerbeflächen gewährleisten sollen bzw. die Flächen bestmöglich ausnutzen, um weitere Flächen zu schonen. Somit hat sich die Stadt Grevesmühlen mit den genannten Gesetzesgrundlagen auseinandergesetzt und untereinander abgewogen.

# **STADT GREVESMÜHLEN**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49  
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Zwischenabwägung

Bearbeitungsstand 09.11.2023

<b>Behörde/TÖB/Nachbargemeinde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Seite</b>
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Hinweise	1
Landkreis Nordwestmecklenburg	Hinweise, Anmerkungen und Bedenken	4
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	Bedenken und Hinweise zum Immissionsschutz	37
Bergamt Stralsund	Keine Einwände	-
Straßenbauamt Schwerin	Keine Einwände	40
Landesamt für Innere Verwaltung M-V	Hinweise, Lageplan	42
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	Hinweise Munitionsfunde	46
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Zustimmung, keine Einwände oder Hinweise	-
Forstamt Grevesmühlen	Keine Betroffenheit	-
Landgesellschaft M-V mbH	Keine Betroffenheit	-
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Hinweise zu Flächeneigentum sowie Ausgleichsflächen	48
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Keine Betroffenheit	-
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Bedenken	-
Wasser und Bodenverband Stepenitz/Maurine	Hinweise	51
Zweckverband Grevesmühlen	Hinweise und Anmerkungen, Lagepläne	53
Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise, Bestandsplan	59
WEMACOM Telekommunikation GmbH	Keine Einwände, Bestandsplan	63
Vodafone Kabel Deutschland	Keine Betroffenheit	-
GDMcom GmbH	Keine Betroffenheit	-
50hertz Transmission GmbH	Keine Betroffenheit	-
Hauptzollamt Stralsund	Hinweise	65
Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen	Keine Einwände	-
Gemeinde Gägelow	Keine Bedenken	-
Gemeinde Stepenitztal	Keine Bedenken	-
Private Stellungnahme Nr. 1	Hinweise, Anmerkungen	67
Private Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl	Hinweise, Anmerkungen	69

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
z.Hd. Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-167/22 (B-Plan)  
110-505-45/22 (FNP)  
Datum: 21.12.2022

nachrichtlich: LK NWM (Fachdienst Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler  
Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ i. V. m. der 7. Änderung des Flächennut-  
zungsplans der Stadt Grevesmühlen**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 24.11.2022 (Posteingang: 25.11.2022)  
Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung haben der Vorentwurf des B-Plans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand Oktober 2022) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Großgewerbestandortes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl. Damit reagiert die Stadt Grevesmühlen auf die anhaltende Nachfrage insbesondere auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Stadtgebietes sind

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen zur Kenntnis.

derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise im westlichen Randbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 7. Änderung wird der Vorhabenbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Der Stadt Grevesmühlen wird gemäß LEP M-V und Programmsatz 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsätze 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP WM).

Das LEP M-V legt Standorte für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung fest. Unter Nr. 10 der Abbildung 19 wird hier das Industrie- und Gewerbegebiet Upahl/Grevesmühlen aufgeführt. Darüber hinaus wird der Bereich Grevesmühlen/Upahl gemäß Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM ebenfalls als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen (vgl. Programmsatz 4.3.1 (2) Z LEP M-V). Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist (vgl. Programmsatz 4.3.1 (4) Z LEP M-V).

Die industriellen und gewerblichen Großstandorte sollen vorrangig für flächenintensive Unternehmensansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Die Ansiedlungen sollen eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beitragen. Zudem soll die Erreichbarkeit der landesweit bedeutsamen industriellen und gewerblichen Großstandorte über leistungsfähige Verkehrsstrassen sichergestellt werden (vgl. Programmsätze 4.3.1 (6 und 7) LEP M-V und 4.3.1 (3) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden B-Plans hat die Stadt Grevesmühlen eine umfassende Standortanalyse durchgeführt. Hier wurde der Blick insbesondere auf die Erweiterung bestehende Gewerbegebiet innerhalb des Stadtgebietes gerichtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass entweder keine oder nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind. Auch mit Blick auf das mit der Planung verbundene Verkehrsaufkommen wird der Standort an der Autobahn seitens der Stadt Grevesmühlen als Vorzugsvariante eingestuft. Darüber hinaus können durch die räumliche Verknüpfung mit der Gemeinde Upahl Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. Programmsatz 7.2 (2) LEP M-V). Dies ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Grevesmühlen gemäß LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet wird und die genannten Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden sollen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das Industrie- und Gewerbegebiet Upahl/Grevesmühlen im LEP M-V als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung im LEP M-V festgelegt wurde. Es wird zur Kenntnis genommen, dass an diesen Standorten gewerbliche und industrielle Nutzungen Vorrang vor anderen Nutzungen haben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist. Reine Einzelhandelsbetriebe sind gemäß den textlichen Festsetzungen nicht vorgesehen. Die Stadt Grevesmühlen prüft zum Entwurf der Planung, ob weitere Einschränkungen in Bezug auf z.B. ausnahmsweise zulässige Werksverkäufe vorgenommen werden.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die industriellen und gewerblichen Großstandorte vorrangig für flächenintensive Unternehmensansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen und die Erreichbarkeit über leistungsfähige Verkehrsstrassen sichergestellt werden muss. Das Vorhaben entspricht den genannten Programmsätzen des LEP M-V und des RREP WM.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Vorhabenstandort im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung befindet. In der weiteren Planung wird dies berücksichtigt.

**Bewertungsergebnis**

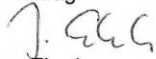
Der B-Plan Nr. 49 i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der B-Plan Nr. 49 i.V.m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 86314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 23.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl – Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 24.11.2022, hier eingegangen am 28.11.2022**

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Vorbeugender Brandschutz</li> <li>Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>Untere Bauordnungsbehörde</li> </ul>	<b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Wasserbehörde</li> <li>Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoch- und Straßenbau</li> </ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b>

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Auflistung der beteiligten Fachdienste bzw. Fachgruppen wird zur Kenntnis genommen.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li></ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt:

**Anlage****Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Stadt Grevesmühlen möchte mit der vorliegenden Planung den auf dem Gemeindegebiet liegenden Teil des Interkommunalen Großgewerbstandortes Uphal/ Grevesmühlen planerisch vorbereiten und zugleich ihrer Ziellanpassungspflicht aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) nachkommen, das eine Zielausweisung für einen Großgewerbstandort vorsieht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

## Zu 6

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich im Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

## Übersichtsplan:

Ich empfehle hier einen Maßstab zu wählen, der den Standort in der Örtlichkeit auch für Ortsfremde zweifelsfrei erkennen lässt, um der Anstoßfunktion gerecht zu werden.

*Planzeichnung:*

Sofern die baulichen Maßnahmen an der L 03 im B-Plan festgesetzt werden sollen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB, sind die Abschnitte der Landesstraße die neu ausgebaut werden kenntlich zu machen. Der Neubau ist zu vermaßen.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist die Umsetzung vorbereitet, aber nicht gesichert.

*Planzeichenerklärung:*

Keine Hinweise

**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**Zu I. Allgemeines

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen zur Kenntnis. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt damit ihrer Ziellanpassungspflicht aus dem RREP nachkommt.

Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen waren bereits zur frühzeitigen Beteiligung in das Bau- und Planungsportal eingestellt.

Der Hinweis auf die Änderung des BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Zu III. Planerische Festsetzungen*Übersichtsplan:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen prüft zum Entwurf der Planung eine andere Darstellung.

*Planzeichnung:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden entsprechend vermaßt.

*Planzeichenerklärung:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Planzeichenerklärung keine Hinweise vorgebracht werden.

*Text - Teil B:*

## Zu 1.1 Satz 2

Ich empfehle „allgemein“ durch „nur“ zu ersetzen, um Missverständnisse zu vermeiden. Darin ist dann auch die Festsetzung unter 1.3 enthalten und diese kann gestrichen werden.

## Zu 1.5

Es ist zu prüfen, ob der Umfang der Einzelhandelseinrichtungen auch eingegrenzt werden kann/ soll.

## Zu 1.7 und 1.8

In die Begründung sind dazu weitere Erläuterungen aufzunehmen, ggf. auch eine Erläuterungsskizze, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des abfallenden Geländes und notwendiger Geländeregulierungen bei größeren Bauvorhaben. Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein.

## Zu 3.1

Nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB können nur Flächen festgesetzt werden. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Die Zulässigkeit von Stellplätzen ergibt sich aus § 12 BauNVO. Danach kann auch eine Beschränkung auf Geschosse vorgenommen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Diese sind in der Begründung dazulegen.

In Ländern, die die Stellplatzpflicht „kommunalisiert“ haben (Rn. 311), können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festlegen (vgl. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO, § 52 Abs. 1 HessBO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 MecklVorpLBauO, § 85 Abs. 1 SaAnhBauO). Werden die hiernach möglichen Vorschriften der Gemeinde nicht erlassen, besteht keine Herstellungspflicht. Die genaue Ermittlung des „qualifizierten Bedarf“ an Stellplätzen und Garagen ist erst auf der Ebene des Planvollzugs möglich, denn erst hier sind alle relevanten Daten erkennbar, z. B. aus dem Bauantrag und den Bauvorlagen. Die Stellplatzvorschriften des Bauordnungsrechts richten sich an den Planvollzug; sie sie bei der Zulassung der in den Planvorlagen näher konkretisierten Vorhaben zu beachten. Bei der B-Planung kann nur auf den zu erwartenden Bedarf abgestellt werden. Hierzu sind Prognosen (zu Prognosen § 2 [96. Lfg. Dez.2015] Rn. 223 ff.) erforderlich. Diese sind aber nur möglich, wenn der B-Plan hinreichend konkrete Festsetzungen enthält. Anhaltspunkte für die Prognose können – soweit vorhanden – ggf. der jeweils maßgebenden Richtzahlentabelle (Rn. 276) entnommen werden, die auf sachverständig festgestellten Erfahrungswerten beruht. Im Hinblick auf Hauptnutzung ist von der planungs-Komm. z. BauGB, 113. Lfg. Januar 2020/120 Komm. z. BauGB, 113. Lfg. Januar 2020/121 rechtlich maximal möglichen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen abzustellen, denn nur diese ist aus dem B-Plan ablesbar. Der B-Plan ist fehlerhaft,

*Text – Teil B:*

Zu 1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend angepasst.

Zu 1.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zum Entwurf der Planung geprüft. Diesbezüglich befindet sich die Stadt Grevesmühlen auch in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Zu 1.7 und 1.8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Entwurfs werden Aussagen zum Gelände ergänzt.

Zu 3.1: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 3.1 des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, da es derzeit nicht vorgesehen ist, konkrete Flächen auf den privaten Gewerbeflächen für Stellplätze festzusetzen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung soll ein öffentlicher (Pendler-)Parkplatz für das Großgewerbegebiet festgesetzt werden. die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

falls die Gemeinde den „qualifizierten Bedarf“ nicht hinreichend ermittelt hat (OVG Lüneburg 5.12.2001 – 1 K 4852/99– Juris). Bei der Prognose besitzt die Gemeinde aber einen rechtlich nicht überprüfbaren Prognosespielraum bzw. eine Einschätzungsprärogative (hierzu § 2 [96. Lfg. Dez. 2015] Rn. 322 ff.; Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Abwägung in der Bauleitplanung [2018] Rn. 328 ff.). Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 309-315

Unter den örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von PV Anlagen nicht durchsetzbar, dazu ist eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB erforderlich. „Nach Nr. 23b können nunmehr Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder von bestimmten sonstigen baulichen Anlagen „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen“ für den Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Anknüpfend an Gebietsfestsetzungen dieser Art können bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehen werden, sondern nunmehr nach der inhaltlichen Erweiterung dieser Festsetzungsmöglichkeit durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 auch bei der Errichtung bestimmter sonstiger baulicher Anlagen, zB von Lärmschutzwänden oder -wällen. BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz 54. Edition § 9 Rn. 96 Stand: 01.01.2022“

Zu 3.3

Was ist hier der Festsetzungswille?

Sofern die Ladesäulen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, also nicht als Nebenanlagen dienen, können diese über § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, verbunden mit einer entsprechenden öffentlichen Widmung.

Die Begründung enthält dazu jedoch keine Aussagen.

Besondere Bedeutung kommt der Festsetzungsmöglichkeit von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Ladeinfrastruktur im Zusammenhang mit der Elektromobilität zu. Darunter fallen auch Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (hierzu Wahlhäuser UPR 2019, 321 (326)). Die Festsetzung dieser Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hängt mit dem die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs erfassenden Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 9 zusammen, der ebenfalls „im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ durch das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert worden ist. Aufgrund der geringen Ausmaße dürfte die Festsetzung von

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Errichtung von PV-Anlagen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften nicht durchsetzbar ist. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird zum Entwurf der Planung entsprechend aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Zu 3.3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen wollte mit der Festsetzung deutlich machen, dass in dem geplanten Großgewerbegebiet die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine nachhaltige Entwicklung angestrebt werden. Sofern dies für den Ausbau von Ladesäulen nicht notwendig ist, kann die Festsetzung entfallen.

Für den zum Entwurf der Planung vorgesehenen (Pendler-)Parkplatz wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geprüft.

Einzelstandorten für Lademasten oder Ladesäulen als öffentlich zugängliche Ladepunkte (s. hierzu auch die Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile – Ladesäulenverordnung – LSV) allerdings zeichnerisch nicht mehr möglich sein. In Betracht kommt dies jedoch ohne genaue Verortung von Einzelstandorten etwa allgemein im Zusammenhang mit der Festsetzung von Parkflächen für Autos. Alles Weitere muss dann regelmäßig dem Planvollzug überlassen bleiben.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b können zwar die „Nutzung“ Strom, Wärme oder Kälte betreffen. Doch wird mit diesem Begriff nur die Art der baulichen oder technischen Anlage beschrieben, nicht aber die damit verbundene Tätigkeit.

Die Gemeinde kann aber gem. § 11 Abs. 1 Nr. 4 über die planerischen Möglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b hinausgehende Regelungen durch städtebauliche Verträge treffen. Gegenstände eines solchen städtebaulichen Vertrags können die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sein.

Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 966-972

Zu 5

Nach Nr. 14 § 9 Abs.1 BauGB sind nur die Flächen für eine Versickerung festsetzbar. Die Festsetzung kann als Hinweis aufgenommen werden. Mit Satzungsbeschluss müssen die Voraussetzungen dafür vorliegen, d.h. die Einleitung in die Vorflut mit den entsprechenden Kapazitäten abschließend geklärt sein.

Zu 6

Die Festsetzung ist nicht unter Nr. 16 § 9 Abs.1 BauGB zulässig. Es ist eine Festsetzung nach Nr. 1 § 9 Abs.1 BauGB mit Feinsteuerung nach § 1 BauNVO zu prüfen. Unter 1.1. sind Tankstellen allgemein zugelassen und hier soll eine Ausnahme formuliert werden. Der Widerspruch ist zu lösen.

Die Festsetzung ist dann eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich zu fassen. Es ist zu prüfen, ob durch die Einschränkungen durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III b ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Zu 7.1- 7.5

Es muss eindeutig aus den Festsetzungen hervorgehen, ob es sich um grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung oder um Ausgleichsfestsetzungen handelt. Festsetzung und Begründung sind hier widersprüchlich, es ist Übereinstimmung herzustellen.

Die weiteren Hinweise zu Festsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf erneuerbare Energien werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird künftig als Hinweis aufgenommen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden entsprechend geprüft.

Zum Entwurf der Planung werden Fachgutachten bzgl. der Trinkwasserschutzzone erarbeiten, die dann in die Planung einfließen. Auf Grundlage dieser Gutachten können dann eindeutige, zweifelsfreie und unmissverständliche Festsetzungen getroffen werden.

Zu 7.1 bis 7.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden dahingehend geprüft und die Festsetzungen werden entsprechend unterteilt.

Zu 7.7.

Entsprechend der Begründung will die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen selbst umsetzen. Die Refinanzierung soll über die Grundstücksverkäufe erfolgen.

Für Ausgleichsmaßnahmen die nicht auf den Grundstücken mit Eingriffen erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder außerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden, ist eine Zuordnung nach einem nachvollziehbaren Verteilungsmaßstab vorzunehmen. Dabei hat die Gemeinde hat die Eingriffe und die ihnen jeweils zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewichten und deren Zuordnung zu Eingriffsgrundstücken danach auszurichten. Dies kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn sich die Eingriffswirkungen im Plangebiet in einzelnen Planbereichen wesentlich unterscheiden; denn die Zuordnungsentscheidung muss das die Eingriffsregelung prägende Verursacherprinzip berücksichtigen (Gassner, in: ders./Bendmir-Kahlo/Schmidt- Räntsch, BNatSchG, 1996, § 8a); dies ist etwa geboten, wenn einzelne Flächen im Plangebiet als naturbelassene öffentliche Grünflächen oder gar als (andere) Ausgleichsflächen festgesetzt sind; ihnen kann mangels Eingriffs keine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden. Zu beachten hat die Gemeinde bei einer Zuordnungsfestsetzung schließlich auch, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise auf die Herstellung von Erschließungsanlagen (einschließlich solcher nach § 127 II Nr. 4 BauGB) entfallen; denn diese Kosten sind erschließungsbeitragsfähig nach § 128 I 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Birk, VBIBW 1998, 82, auch zum Verhältnis von Kostenerstattung und Erschließungsbeitrag).

(NVwZ-RR 2005, 649, beck-online)

Zu 9.1 Satz 2

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur zulässigen Dachneigung oder Dachgestaltung, es wird lediglich darauf abgestellt dass, wenn ein Flachdach (bis 10° Dachneigung) mit einer Fläche größer als 200 m<sup>2</sup> errichtet wird, dieses als Gründach herzustellen ist. Die Einschränkung bedarf einer gesonderten Begründung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus gestalterischen Gesichtspunkten eine Dachfläche von 200 m<sup>2</sup> mit einem Metaldach und von 201 m<sup>2</sup> mit einem Gründach ausgebildet werden muss, zumal dies dann noch mit PV Modulen versehen werden soll.

Ich gehe davon aus, dass diese Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht zulässig und somit nicht durchsetzbar ist. Entsprechend der Begründung unter Punkt 6 sind hier zudem nicht gestalterische Elemente ursächlich für die Festsetzung.

Zu 9.2

Ich empfehle hier eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB.

Zu 7.7: Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen zur Kenntnis und erkennt die Notwendigkeit einer Zuordnung dieser grundsätzlich an. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen können im Plangebiet, aufgrund der Größe und der festgesetzten Grundflächenzahl der vorgesehenen Gewerbegrundstücke sowie der damit einhergehenden öffentlichen Erschließung, kaum Unterscheidungen von Eingriffen gemacht werden, sodass die Flächen in Bezug auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen nahezu gleichgewichtig bewertet werden können.

Die Stadt Grevesmühlen prüft jedoch zum Entwurf der Planung, ob Eingriffe der öffentlichen Erschließung z.B. den bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden können.

Zu 9.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Die Stadt Grevesmühlen prüft die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung zum Entwurf der Planung. Die Begründung wird ebenso inhaltlich geprüft und ggf. ergänzt.

Zu 9.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 9.5

Hier sollte erläutert werden was als Fläche in Ansatz gebracht wird.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Die Begründung genügt den Anforderungen nach § 2a BauGB nicht. Wie bereits dem Wortsinn des § 9 Abs.8 (Begründung) BauGB zu entnehmen ist, handelt es sich bei ihr nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, d. h. die Angabe der einzelnen Festsetzungen und ihre Erläuterung, sondern um die Angabe der Gründe für die Planung. Das heißt, warum wurde diese Festsetzung getroffen, welches Ziel verfolgt die Gemeinde damit.

Der **Zweck** der Begründung liegt darin, den Beteiligten, also insbesondere der beteiligten Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden, Auskunft über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der beabsichtigten Planung zu geben. Sie ist für das Verständnis des Bebauungsplans ebenso wichtig wie für seine Wirksamkeit. Insbesondere dient sie der Überprüfung der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB und sie ist ab Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs.3 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Darüber hinaus kann sie wichtige Hinweise zum Vollzug der Festsetzungen enthalten.

Auch das Niederschreiben von Gesetzestexten oder Passagen von Richtlinien ist nicht erforderlich, vielmehr die Erläuterung wie diese Anforderungen in der Planung umgesetzt wurden.

Zu 2.3

Seite 12 letzter Satz

Festgesetzt ist ein Regenrückhaltebecken – es ist Übereinstimmung zwischen Plan und Begründung herzustellen.

Zu 2.5

Es sollten Aussagen zum geplanten Realisierungszeitraum für die Umsetzung der Planung mit in die Begründung aufgenommen werden.

Zu 3.2

Die Nutzung von erneuerbaren Energien kann durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nicht umgesetzt werden.

Seite 18 Werbeanlagen

Die Ausführungen in der Begründung finden sich in der Festsetzung unter 9.7 nicht wieder. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu IV. Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen weist den Vorwurf zurück, dass die Begründung ausschließlich eine Beschreibung darstellt und nicht den Anforderungen nach § 2a BauGB genügt. Die Stadt Grevesmühlen hat in der Begründung ausführlich den gewählten Standort erläutert, untersucht und geprüft sowie Festsetzungen erklärt. Zum Vorentwurf der Planung konnten ggf. noch nicht alle Planungsabsichten vollumfassend betrachtet werden. Die Stadt Grevesmühlen prüft dies und kann zum Entwurf der Planung ggf. Konkretisierungen in die Begründung aufnehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird die Wiedergabe von Gesetzesinhalten im Rahmen der Begründung teilweise als notwendig angesehen, um die Ausführungen für jedermann verständlich darlegen zu können.

Zu 2.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird dahingehend geprüft.

Zu 2.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf der Planung können hierzu Aussagen getroffen werden.

Zu 3.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Festsetzung zur Nutzung von PV-Anlagen in die Planung aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend geprüft.

Zu 5.1

Entsprechend der Planzeichnung liegen Teile auch in der Trinkwasserschutzzone IIIa. Die Begründung lässt Aussagen dazu vermissen. Die trinkwassergefährdenden Betriebe sind zu bestimmen.

Zu 5.2

Wenn es Ziel der Gemeinde ist durch eine Verpflichtende Festsetzung von Gründächern bei Flachdächern Niederschlagswasser zu binden, dann ist die Beschränkung auf Dachflächen größer 200 m<sup>2</sup> nicht nachvollziehbar bzw. nicht ausreichend begründet. Die Regenwasserableitung muss mit Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

Zu 6

Die verpflichtete Nutzung von erneuerbaren Energien um eine weitest gehende autarke Energieversorgung zu gewährleisten, ist durch die Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften nicht gegeben.

Windenergieanlagen wären entsprechend den Höhenfestsetzungen im GE bis 25 m als Haupt-oder Nebenanlage zulässig. Die Einschränkung auf 10 m ist festzusetzen und zu begründen. Andernfalls läuft der Planungswille aus der Begründung ins Leere.

#### **Umweltbericht**

Zu 4.3 Seite 67

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beziehen sich im Bebauungsplan nicht auf eine Alternativenprüfung des Standortes für den B-Plan im Gemeindegebiet (das erfolgt auf Ebene der F-Planänderung), sondern auf Planungsalternativen im Bebauungsplan z.B. andere Straßenführung, GRZ, Höhe und dergl..

#### **Vorbeugender Brandschutz**

##### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Zu 5.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend überprüft.

Konkrete Aussagen zu den Trinkwasserschutzzonen sowie zu den unzulässigen Betrieben werden im Entwurf der Planung erarbeitet und auf Grundlage von weiterführenden Gutachten ergänzt.

Zu 5.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es nicht Ziel des Bebauungsplanes über Gründächer Niederschlagswasser zu binden, sondern positive Effekte auf das Mikroklima und den Artenschutz zu erzielen.

Die Regenwasserableitung wird zum Entwurf der Planung konkretisiert.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird künftig nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen.

Der Hinweis zu Windenergieanlagen wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### Umweltbericht

Zu 4.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird zum Entwurf diesbezüglich überprüft.

#### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Hinweise zum grundsätzlichen Brandschutz zur Kenntnis. Dies sind bei jeglicher Planung zu berücksichtigen.

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Die Sicherung etwaiger Feuerwehzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Notwendige Rettungsflächen sind hier nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Die Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Im Rahmen des Entwurfs wird ein tragfähiges Löschwasserkonzept vorgelegt. Dies beinhaltet auch den Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung des B-Plan  
Begründung Vorentwurf vom 27.10.2022

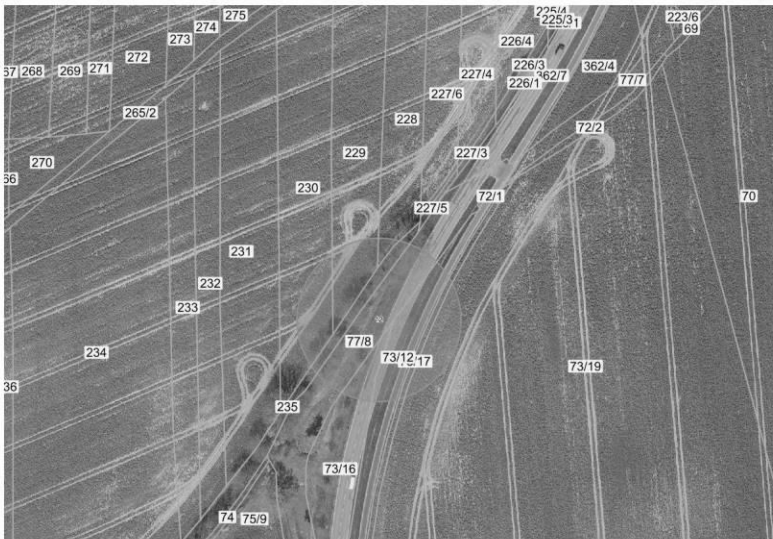
8. Durchführungsrelevante Hinweise

1. Absatz

zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
keine Baudenkmale bekannt.

Es ist im Geltungsbereich das Bodendenkmal 'Wotenitz, Fundplatz 12' auf den  
Flurstücken 228, 229, 230, 235, Flur 13, in der Gemarkung Grevesmühlen und auf den  
Flurstücken 73/12, 73/16, 73/17, 73/19, 77/8, Flur 1, in der Gemarkung Upahl  
betreffen.



Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1  
und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung.  
Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf  
Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich nach gegenwärtigem  
Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau-  
denkmale befinden.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbe-  
reich das Bodendenkmal „Wotenitz, Fundplatz 12“ befindet. Die Hin-  
weise der Planung werden entsprechend übernommen.

Die Hinweise zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen an Denkmälern  
werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung**

**Untere Wasserbehörde**

<b>Untere Wasserbehörde:</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	x
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**0. Ausnahmegenehmigung:**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB und teilweise nordwestlich in der Zone IIIA der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen - Wotenitz ist eine Neuausweisung von B-Plangebiet in der

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls zu Abgabe einer Stellungnahmen aufgefordert, kam dieser Aufforderung jedoch nicht nach.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung**

**Untere Wasserbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf erhebliche entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Zu 0.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich das Vorhaben in der Trinkwasserschutzzone IIIB und teilweise in der TWSZ IIIA befindet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb dieser Zonen eine Neuausweisung von Bebauungsplangebiet verboten ist bzw. in der Zone IIIB mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbegebieten erlaubt ist.

Schutzzone IIIA verboten. In der Zone IIIB erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Der Antrag mit den entsprechenden Unterlagen ist zwingend zeitnah zu stellen, da sich daraus weitere Planungsansätze ergeben können.

Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde kann in Aussicht gestellt werden, wenn mit dem Antrag ein standortbezogenes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt wird, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens für das Wasserschutzgebiet während der Errichtung und der weiteren Nutzung nachweist. Der dauerhafte Schutz des Grundwassers muss sichergestellt werden. Der Schutzzweck der Verordnung darf nicht gefährdet werden. Die Beurteilung der Auswirkung des Planes auf den Grundwasserkörper und eine Bewertung hinsichtlich der Schutzziele der WRRL gemäß § 47 ist einzuschließen. (zB. - Standortuntersuchung hinsichtlich maximaler Gründungstiefen von Bauwerken, Grundwasserneubildung, Umgang mit wassergefährdenden und allgemein wassergefährdenden Stoffen)

Gemäß Ziffer 5 des Vorentwurfes sollen im festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der Trinkwasserschutzzone IIIB nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Gemäß Punkt 3.2 der Schutzgebietsverordnung Anlage 3 sind unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C möglich, gerade eine Tankstelle oder höhere Lagermengen stellen eine potentiell hohe Gefährdung der Grundwasserressource dar. Beurteilt werden muss auch der Umgang mit festen Gemischen, die unter allgemein wassergefährdenden Stoffen nach der AwSV fallen.

Im Ergebnis der Prüfung der ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach § 52 WHG und Anzeigepflichten nach AwSV neben dem Baugenehmigungsverfahren oder Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz kann das Vorhaben im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens durch die untere Wasserbehörde versagt oder mit kostenaufwendigen höheren Sicherheitsanforderungen beauftragt werden. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

### **1. Wasserversorgung:**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

### **2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung zu stellen ist. Dieser wird parallel zur weiteren Planung vorbereitet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt werden kann, wenn mit dem Antrag ein standortbezogenes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt wird, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens für das Wasserschutzgebiet nachweist. Ein entsprechendes Gutachten wurde beauftragt und wird derzeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Sobald dieses Gutachten vorliegt, werden seitens der Stadt Grevesmühlen weitere Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde angestrebt.

Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Grevesmühlen besteht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden obliegt und die Stadt diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat.

anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.  
Für Einleitungen von Abwasser in das öffentliche Kanalnetz, das einem Anhang der AbwV entspricht (ausgenommen Anhang 1), sind Anträge zur Überprüfung auf die Genehmigungspflicht nach § 58 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Gemäß DWA-A 102 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen und eine Behandlung des Niederschlagswassers zu prüfen.

Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit wie möglich zu begrenzen.

Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen und vorzulegen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Grevesmühlen bzw. des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen und eine Behandlung des Niederschlagswassers zu prüfen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Richtlinien der DWA entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und zum Entwurf der Planung konkretisiert sowie mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die Stadt Grevesmühlen hat für die weitere Prüfung Gutachten beauftragt, die zum Entwurf der Planung Berücksichtigung finden. Dabei handelt es sich um ein Hydrogeologisches Gutachten sowie die Fachbeiträge Wasser und Grundwasser. In Zusammenarbeit mit dem Erschließungsplaner werden so die hydraulischen Berechnungen geprüft und auch im Zusammenhang mit den Trinkwasserschutz zonen bewertet, sodass die Stadt Grevesmühlen die Belange gerecht abwägen kann. Grundlage dieser Prüfungen sind zu jedem Zeitpunkt die derzeit gültigen Regelwerke.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung.

Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Ziel muss sein, das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundwasserneubildung zuzuführen.

Die Stadt kann im Rahmen der Bauleitplanung in Absprache mit dem Zweckverband Grevesmühlen regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Die Regelung in der Bauleitplanung kann nur nach Prüfung und Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften erfolgen.

Die Behandlung von gesammeltem Niederschlagswasser soll mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt werden.

Mit der Begründung zum Vorentwurf wird für die Niederschlagswasserbeseitigung die Annahme des Ausschlusses einer Sickerleistung getroffen. Dementsprechend soll anfallendes Niederschlagswasser über große Rückhalteanlagen in Kombination von Retentionsflächen auf privaten Grundstücken als auch unterirdische Zisternen und Rückhaltebecken beseitigt werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind zu ermitteln und im Plan darzustellen.

Verpflichtend sind Gründächer und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Im Teil B der Festsetzung Ziffer 5 wird die zentrale Sammlung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Planstraßen vorgegeben und die Ableitung in die örtliche Vorflut bestimmt. Optional ist bei entsprechendem Nachweis eine dezentrale Versickerung angegeben.

Diese Festsetzung widerspricht den vorgenannten Aussagen, den wasserwirtschaftlichen Zielen und der Wasserbilanzierung nach DWA-A 102-4.

Der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet sollte den natürlichen Abfluss aus der jetzigen unbefestigten Fläche an dem Standort nicht übersteigen oder der Nachweis der hydraulischen Aufnahmekapazität des Gewässers ist zu führen.

Die Zulässigkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Graben muss deshalb zeitnah geprüft werden und kann mit derzeitigen Kenntnisstand nicht festgesetzt werden.

Da eine Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse bisher nicht erfolgt ist, kann eine gesicherte Erschließung der Niederschlagswasserbeseitigung nicht festgestellt werden.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Stadt bzw. Zweckverband bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt.

Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung in Oberflächengewässer.

Mit dem neuen DWA- A 102 -1 und 2 (Dezember 2020) sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.

Das DWA-A 102-3 (Oktober 2021) berücksichtigt die stofflichen und hydraulischen Belastungen der Gewässer aus siedlungsbedingten Regenwetterabflüssen unter Verwendung der Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102-1.

Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig.

Das Niederschlagswasser der Hof- Wegeflächen und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet wird vom Grundsatz mit Kategorie II nach DWA A 102-2 bewertet.

Die jeweilige Bewertung nach DWA-A 102 und ggf. nach M 153 ist konkret mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbotes, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z. B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten

Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Abschließende Erkenntnisse fehlen bisher.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.**

**Für eine erforderliche Gewässerbenutzung aus der öffentlichen Erschließung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

#### **5. Gewässerschutz:**

- Die vorhandene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Topografie und der Bodenverhältnisse ist von einer drainierten landwirtschaftlichen Ackerfläche auszugehen.

Aussagen zum Bestand und ggf. Umverlegung von Drainagen sind nicht vorhanden.

Bestehende Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Grevesmühlen-Wotenitz wird hingewiesen. Verboten sind insbesondere:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen sind.

Diese werden zum Entwurf der Planung und der damit einhergehend fortschreitenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Zu 5.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die überplante Fläche landwirtschaftlich genutzt wird und aufgrund der Topografie von einer drainierten Ackerfläche auszugehen ist.

Die Hinweise dazu werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

## Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

- Errichtung und Erweiterung von Straßen und Wege sowie sonstiger Verkehrsflächen ohne Einhaltung der RiStWag
- unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV
- Erdwärmesonden

- LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

- Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

- Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse besteht ein Gefälle von Ost nach West mit einer maximalen Höhendifferenz von 5-8 Meter. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des westlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung Graben 7/16/B1, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Stepenitz-Maurine befindet. Die Beteiligung des Verbandes ist entsprechend der Begründung vorgesehen.

### Rechtsgrundlagen

WHG , LWaG, AwSV, BauGB

## Abwägung der Stadt Grevesmühlen

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der der Verordnung des WSG Grevesmühlen-Wotenitz einzuhalten sind. Die Auflistung der Verbote wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass LAU-Anlagen und HBV-Anlagen so ausgeführt werden müssen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen ist.

Der Hinweis zu prüfpflichtigen Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Erdaufschlüssen wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich zu beachten.

Die Hinweise zum wild abfließenden Wasser werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Der WBV wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Unter Punkt 7 (Immissionsschutz) der Begründung wurden Konzept und Untersuchungsumfang einer vom ALN Akustik Labor Nord GmbH zu erstellenden Schalltechnische Untersuchung dargestellt. Diese erschienen zunächst schlüssig. Wenn die Ergebnisse vorliegen wird immissionsschutzrechtlich Stellung genommen. Unter Nr. 2.3 wird auf den vorhandenen Bestand, u.a. die Nutzungsaufgabe des Wohngebäudes Grevesmühlenerstr. 10 hingewiesen. Das Entfallen dieses Immissionsortes ist für die o.g. schalltechnische Untersuchung essentiell und entsprechend abzusichern.

**Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Aus der Planung entstehen keine besonderen abfallrechtlichen Belange.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung in der Begründung zum Vorentwurf als schlüssig beurteilt werden.

Der Hinweis auf den Ausschluss der Wohnnutzung im mittlerweile leer gezogenen Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Abfallbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Abfallbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus der Planung keine besonderen abfallrechtlichen Belange ergeben.

**Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>x</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl entwickeln gemeinsam den „Interkommunalen Großgewerbestandort Upahl – Grevesmühlen“.

Für den Gebietsanteil, der sich im Gebiet der Stadt Grevesmühlen befindet, stellt die Stadt den B-Plan 49 auf. Der Gebietsanteil beträgt 35,2735 ha.

Für den Gebietsanteil, der sich im Gebiet der Gemeinde Upahl befindet, stellt die Gemeinde den B-Plan 9 auf. Der Gebietsanteil beträgt 19,3100 ha.

Das Gesamtgebiet belegt 54,5835 ha.

Die Planungsvorhaben erfolgen einheitlich und sind in der Zielstellung gleichlautend. Die gesamte Fläche wird bislang überwiegend ackerbaulich genutzt.

Mit der Umwandlung in ein Gewerbegebiet kommt es zu erheblichen Verlusten an Bodenfunktionen (§ 2 Abs.2 BBodSchG).

Insbesondere sind die natürlichen Bodenfunktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- betroffen.

Die Planung geht damit bewußt um, indem sie u.a.

- den Flächenverbrauch für KFZ-Stellplätze durch Vorschriften zur Errichtung von Parkhäusern zu minimieren versucht (Teil B Nr. 3.2),
- vorhandene, nicht aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Strukturen wie Hecken, weitgehend belässt und sogar neu schafft (Teil B Nr. 7.5 u.w.),
- eine relativ großzügige Firsthöhe von 25 m zulässt,
- sich bemüht, den Verlust an Wasserspeicherkapazität (Retention) durch Vorschriften zur Anlage von Gründächern und deren Speicherfähigkeit zu ersetzen (Teil B Nr. 9.1),

**Untere Bodenschutzbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Ausführungen zu den Planungszielen und -inhalten werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass es mit der Umwandlung der Flächen in ein Gewerbegebiet zu erheblichen Verlusten von Bodenfunktionen kommt.

Die aufgezählten natürlichen Bodenfunktionen werden zur Kenntnis genommen und auch im Umweltbericht zur Planung berücksichtigt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sie mit den Eingriffen in den Boden im Rahmen der Planung bewusst umgeht und versucht den Flächenverbrauch innerhalb des Gewerbegebietes zu optimieren.

- versucht, den Verlust an Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen durch Vorschriften für Gründächer und Fassadenbegrünungen zu kompensieren (Teil B Nrn. 9.4, 9.5).

Diese Bemühungen werden begrüßt.

Vorschläge zur weiteren Verbesserung des Bodenschutzes, zur sparsamen Verwendung von Boden:

1. Die Festsetzung Teil B Nr. 1.6 sollte entfallen, Nr. 3.2 modifiziert werden. Sie beschränken die Anzahl von Geschossen von Parkhäusern auf max. drei Geschosse. Ohne diese Regelung müssen Parkhäuser, soweit die Anzahl der Stellplätze es erfordert, die maximal zulässige Traufhöhe von 25 m ausschöpfen. Entsprechend würde Bodenfläche gespart.
2. Wenn ein Parkhaus erforderlich wird, sollten mindestens im Erdgeschoss auch LKW-Stellflächen darin integriert werden.
3. Für Verwaltungsgebäude sollte eine zu den Parkhäusern analoge Regelung aufgenommen werden, d.h. eine Mehrgeschossigkeit sollte vorgeschrieben werden, sofern eine bestimmte Grundfläche überschritten wird.

Generell sollten bei der weiteren Planung auch folgende Arbeitsgrundlagen genutzt werden.

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

**Untere Naturschutzbehörde**

Die fachliche Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde wird nachgereicht.

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Hinweise:

Für die erforderlichen Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die untere Bodenschutzbehörde die Bemühungen der Planung begrüßt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die weiteren Vorschläge zur Verbesserung des Bodenschutzes zur Kenntnis und prüft die Umsetzung bzw. Aufnahme in den Bebauungsplan zum Entwurf der Planung.

Die genannten Arbeitsgrundlagen zum Thema Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls zum Entwurf der Planung berücksichtigt.

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Die Hinweise zu Verkehrsraumeinschränkungen werden zur Kenntnis genommen.

verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

#### **FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**

##### **Als Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Der gemeinsame Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m einschließlich Sicherheitstrennstreifen ist nur bei schwachen Fußgänger- und Radverkehrsbelastungen bis max. 70 Fg+R/h zulässig.
3. Am Ende der Planstraße als Sackgasse sollte die Anordnung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage für Lastzüge geprüft werden.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

##### **Als Straßenbaulastträger**

zur o. a. B-Plan Nr. 49 gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

#### **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

#### **FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau** **Straßenaufsichtsbehörde**

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen entsprechend die RAS 06 einzuhalten ist. Die Hinweise werden in der weiteren Planung beachtet.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der gemeinsame Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m nur bei schwacher Verkehrsausprägung zulässig ist.

Zu 3.: Die Stadt Grevesmühlen hat die Anordnung einer Wendeanlage als Abschluss der nach Westen verlaufenden Planstraße geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass dies im konkreten Fall nicht notwendig wird. Diese Planstraße dient zum einen der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zum anderen einer möglichen Erweiterung des Plangebietes nach Westen. Die derzeit geplanten Gewerbeflächen können alle über die durch das Plangebiet verlaufende Hauptstraße erschlossen werden.

Der Hinweis zur Erteilung der Fachgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

##### **Straßenbaulastträger**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es zum Bebauungsplan Nr. 49 seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände gibt, da keine Straßen und Anlagen in deren Trägerschaft betroffen sind.

#### **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen bestehen.

Das vorgesehene B- Plan- Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die gesetzlichen Festsetzungen sowie Einschränkungen sind diesbezüglich zu beachten.

Für die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens bezüglich Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe wurde das Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH in Lübeck beauftragt. Dieses soll zum Entwurf des B-Plan- Vorhabens vorliegen.

Eine abschließende Stellungnahme unsererseits kann erst nach Vorlage des Gutachtens der beiden sich ergänzenden B- Pläne Nr. 9 der Gemeinde Upahl und Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfolgen.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Es bestehen keine Bedenken von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

**FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A und III B befindet. Zum Entwurf der Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten hierzu erarbeitet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme des Fachdienstes erst nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung erfolgen kann.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**FD Kataster und Vermessung**

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Stabsstelle Wirtschaftsförderung,  
Regionalentwicklung und Plänen  
Postfach 1565  
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 Fax 03841 / 3040-86222

E-Mail [c.haberer@nordwestmecklenburg.de](mailto:c.haberer@nordwestmecklenburg.de)

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen 2022-B1-0151**

Grevesmühlen, 12.12.2022

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
12.12.2022

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B-Plan Nr.49 "Großgewerbestandort" Stadt Grevesmühlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

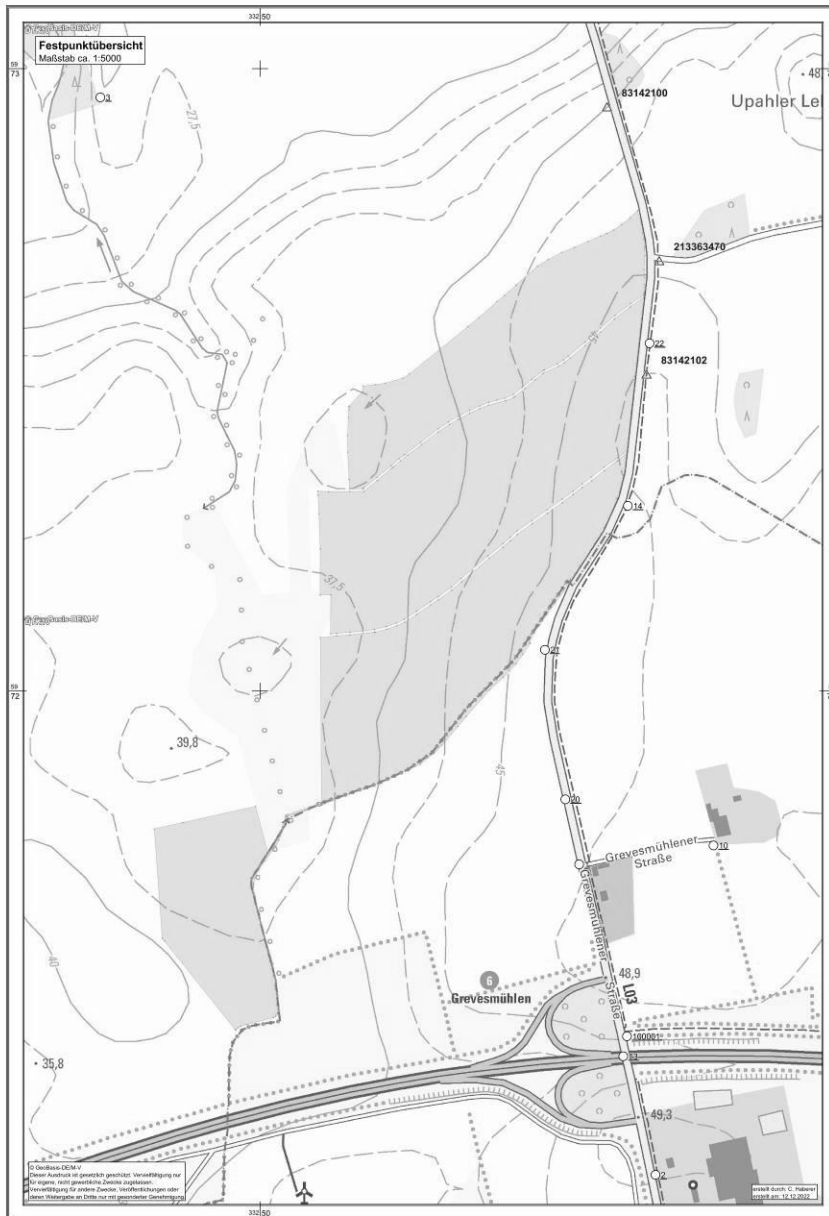
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

C. Haberer

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden und auf den Erhalt der Lagenetzpunkte zu achten ist. Die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Untere Naturschutzbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen

Bauamt

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Hamann  
 Zimmer 4.202 Börzower Weg 3 · · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6637 **Fax** 03841 3040 86637  
**E-Mail** g.hamann@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

66-80.03-311/2023/gvm-b49-§4(1)  
 Grevesmühlen, den 06.01.2023

**B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl - Grevesmühlen“  
 der Stadt Grevesmühlen**

Hier: Nachreichung der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde  
 Bezug: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Drewes,

mit diesem Schreiben sende ich Ihnen die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zur weiteren Verwendung und Beachtung nach.

**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018 vorzunehmen. Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

Eine Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

**Untere Naturschutzbehörde**

**Eingriffsregelung**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Hinweise zur Abarbeitung der Eingriffsregelung zur Kenntnis. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde bereits zum Vorentwurf nach dem genannten Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018 berechnet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass eine Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB erfolgt.

**Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Im weiteren Planverfahren zur Errichtung eines Gewerbestandortes der Stadt Grevesmühlen ist zu prüfen, ob sich im Plangebiet nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt Bäume befinden.

Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können.

Geschützte Baumbestände sind in den Antragsunterlagen zu jeweiligen Planverfahren darzustellen und Aussagen über Auswirkungen der konkret geplanten Maßnahmen auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.

Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

**Landschaftsplanung: Frau Basse**

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem angestrebten Label „Grünes Gewerbegebiet“ auch den Erwerb der Zusatzqualifikation „Nachhaltiges Flächenmanagement und Freiraumgestaltung“ u.a. mit den Kriterien flächeneffizientes Bauen und naturnahe Außenanlagen zu prüfen – auch um der hier besonderen Situation der Etablierung eines Großgewerbestandortes an einem exponierten Standort in der freien Landschaft bei Verbrauch wertvoller Böden zusätzlich angemessene Rechnung zu tragen.

Erste Festsetzungen, die den Kriterien entsprechen, liegen bereits vor.

**Artenschutz: Frau Kureck**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)<sup>1</sup>. Die Untersuchung des Vorliegens eines

<sup>1</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

**Baum- und Alleenschutz**

Die Stadt nimmt die Hinweise zum Baum- und Alleenschutz zur Kenntnis. Bereits zum Vorentwurf hat die Stadt Grevesmühlen abgeprüft, ob sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 Einzelbäume und Alleen befinden. Dies ist nicht der Fall. Dieses Ergebnis wurde im Umweltbericht des Vorentwurfes dargestellt.

**Landschaftsplanung**

Die Stadt Grevesmühlen bedankt sich für den Hinweis zu dem Erwerb der Zusatzqualifikation „Nachhaltiges Flächenmanagement und Freiraumgestaltung“. Mit der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 wird der Erwerb dieser Zusatzqualifikation geprüft.

**Artenschutz**

Dem Vorentwurf des B-Plans lag bereits ein Vorentwurf eines Fachbeitrags Artenschutz bei, dieser wird unter zusätzlicher Beachtung aktueller Erfassungsergebnisse an die konkretisierten Planinhalte des B-Plan-Entwurfes überarbeitet und setzt sich sowohl auf Grundlage aktueller faunistischer Kartierungen als auch von Habitatanalysen arten(gruppen)spezifisch sodann vertiefend mit den Inhalten des § 44 BNatSchG auseinander.

Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012<sup>2</sup>).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008<sup>3</sup>). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010<sup>4</sup>). Im Falle von Fledermäusen bedeutet dies die Besiedlung der Ersatzquartiere. Das schlichte Anbringen von Ersatzquartieren kann hier nicht als erfolgte CEF-Maßnahme anerkannt werden. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

#### Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Im vorgelegten Vorentwurf zur Begründung werden artenschutzrechtlichen Vorgaben bislang nicht rechtssicher und teilweise widersprüchlich bearbeitet. In Bezug auf das zum Abriss vorgesehene Gebäude wird einerseits korrekterweise dargelegt, dass eine fachgutachterliche Kontrolle durchzuführen und beim Vorfinden von Fledermausquartieren die Schaffung von Ersatzquartieren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

<sup>2</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

<sup>3</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3,06

<sup>4</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Die allgemeinen Hinweise zur Untersuchung des Vorliegens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zum Vorentwurf im AFB berücksichtigt.

Eine vertiefende und somit rechtsichere Auseinandersetzung erfolgt im Entwurf des Fachbeitrags Artenschutz.

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 keine Gebäude befinden, die abgerissen werden sollen. Entsprechend finden sich hierzu in der Planung weder textliche Festsetzungen noch Hinweise.

Andererseits findet sich die Aussage, dass das Gebäude gemäß § 39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar abgerissen werden darf und somit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen sei. Dies kann so nicht mitgetragen werden. Zunächst einmal finden sich im § 39 BNatSchG keinerlei Vorschriften bezüglich der zeitlichen Zulässigkeit von Gebäudeabbrissen. Ferner können im Zuge einer reinen Zeitenregelung zumindest in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse weder die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG noch die des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG rechtssicher gewahrt werden. Der Abriss des Gebäudes kann in jedem Fall erst nach entsprechender Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Sind streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen, stellen vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Straftatbestände dar (vgl. § 71 BNatSchG).

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt generell zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, ist also abwägungsresistent.

#### **Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

#### **Natura 2000:**

Europäisches Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) ist seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in de-

Eine derartige Verknüpfung zwischen dem artenschutzrechtlich vertretbaren Zeitraum und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG findet sich weder in Kap. 6.3.1.3 (Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter), noch in Kap. 6.3.2 (Säugetiere, hier: Fledermäuse) und der Zusammenfassung (Kap. 7) der zum Vorentwurf vorgelegten Artenschutzfachlichen Ersteinschätzung. In jedem Falle bedarf es angesichts der aktuell fehlenden Kenntnis zur zeitlichen Umsetzung der Planinhalte einer erneuten Fachkontrolle der jeweils betreffenden Bäume unmittelbar vor deren Beseitigung.

#### **Biotopschutz**

Die Stadt hat bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft, ob es zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Biotope kommt, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Da es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 zu den genannten Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope kommt, wird ein entsprechender Ausnahmeantrag mit der Erarbeitung des Entwurfes an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

#### **Natura 2000**

Europäisches Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-402)

Die Stadt Grevesmühlen hat zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 untersucht, ob erhebliche Beeinträchtigungen des europäischen Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ durch den Bebauungsplan entstehen.

ren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V<sup>5</sup> nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007<sup>6</sup>, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017<sup>7</sup>) zu nutzen.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

<sup>5</sup> Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

<sup>6</sup> Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

<sup>7</sup> Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Bereits zum Vorentwurf lag eine SPA-Untersuchung mit ersten Erkenntnissen gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 49 aus.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wird die SPA-Untersuchung ergänzt. Das europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ befindet sich mindestens 640 m vom Plangebiet entfernt. Die einzige schallempfindliche Zielart des SPA ist der Wachtelkönig. Die möglichen Auswirkungen auf den Wachtelkönig werden mit einem Schallgutachten überprüft und in der ergänzten SPA-Untersuchung zum Entwurf dargestellt.

Ebenso erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Schallempfindlichkeit der Zielarten innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurden bereits zum Vorentwurf die anerkannten Fachstandards genutzt. Diese Untersuchung wird zum Entwurf durch Aussagen des Schallgutachtens ergänzt.

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, ein Gewässer am/im Plangebiet mündet in das GGB, hier in den Poischower Mühlenbach. Daher ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nachzuweisen, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau-, anlage als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V, Stand 9. August 2016, zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

Hinweis:

Im Rahmen der vorliegenden Unterlage zur Natura 2000 – Verträglichkeit (Vorentwurf), wird unter Punkt 2.3. Allgemeine Beschreibung-GGB, auf die Radegast abgestellt, welche allerdings nicht im Wirkradius der Planfläche liegt, und nicht auf die Stepenitz und den Poischower Mühlenbach. Dies ist entsprechend zu überarbeiten.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Die Stadt Grevesmühlen untersuchte bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ durch den Bebauungsplan entstehen. Bereits zum Vorentwurf lag eine GGB-Untersuchung gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 49 aus.

Die bereits vorliegende GGB-Untersuchung zum Vorentwurf kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 49 das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Dokument entsprechend angepasst.

## Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

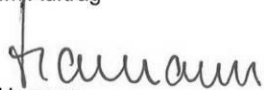
**Hinweise zur Eingriffsregelung** (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

**Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hamann  
Sachbearbeiterin

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
z.H. Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
PE 2299   23. Dez. 2022				
Bgm	HA/OA	F.N	Er.	KBS

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-365-22-5121/5122-74079  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 19. Dezember 2022

**7. Änderung des FNP und Satzung über den B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl**

Ihr Schreiben vom 24. November 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o.g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl wird es zum dauerhaften Entzug von 30,0100 ha kommen. Betroffen wird der Feldblock DEMVLI083AD40132 sein, der als Ackerland bewirtschaftet wird. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ betrachtet werden. Dieser soll eine zukünftige Größe von 19,1155 ha haben. Beide Flächen (insgesamt 49,1255 ha) werden zzt. als Ackerland mit einer Bodenpunktzahl von 53 bewirtschaftet.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den dauerhaften Entzug von Flächen für die Errichtung des o.g. „Interkommunalen Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat Einfluss auf das Pachtpreinsniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Der entstehende Kompensationsbedarf soll neben internen Kompensationsmaßnahmen zusätzlich durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Neben einem finanziellen Ausgleich mit den Bodeneigentümern, muss auch mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verhandelt werden.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Ausführungen zu den Planungsabsichten und den geplanten Flächen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Boden der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft ist und es durch die vorgelegte Planung eines Großgewerbestandortes zur Verringerung der Anbauflächen kommt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dies wiederum Auswirkungen auf wirtschaftliche Aspekte der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe hat. Die Stadt Grevesmühlen stimmt diesen Ausführungen zu, hat sich aber intensiv mit Vor- und Nachteilen der Gewerbeansiedlung beschäftigt. Dabei kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass es der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung dient, an diesem Standort Arbeitsplätze zu schaffen und die dazugehörigen Einnahmen zu generieren.

Der Hinweis, dass ein finanzieller Ausgleich nicht nur für die Bodeneigentümer, sondern auch für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb notwendig wäre, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im weiteren Verfahren beraten.

Entsprechend des LEP 2016 müssen verschiedene Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ erfüllt werden. So heißt es unter Punkt 4, dass die Erweiterungsfläche mindestens 50 ha groß sein muss. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein. Dieses Kriterium wird durch o.g. Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 49 und Nr. 9 nicht erfüllt. Auch wenn in Uphal bereits ein Industrie- und Gewerbegebiet besteht, welches jedoch kleiner als 50 ha ist, sind das neue und das alte Industrie- und Gewerbegebiet nicht miteinander verbunden, das heißt, dass sie räumlich getrennt sind. Somit wird auch das Kriterium Nr. 2 nicht erfüllt, welches ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet verlangt.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für die Landwirtschaft in einen „Interkommunalen Großgewerbebestandort Uphal/Grevesmühlen“ umgewidmet werden.

Es werden vorerst keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

## 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

## 3. Naturschutz, Wasser und Boden

### 3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm ist der Standort Uphal-Grevesmühlen als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung festgelegt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Stellungnahme vom 21.12.2022 erklärt, dass dem Programmpunkt des LEP mit der vorgelegten Planung entsprochen wird und dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert werden.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet aktuell in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 3.1: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des StALU hinsichtlich des Naturschutzes nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zu 3.2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3: Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden:

	Gemarkung	ETRS89UTM Zone33
<b>Windkraftanlagen</b>	Kastahn, Flur 1, Flurstück 7/7	Rechtswert: 33250065; Hochwert: 5971183
	Kastahn, Flur 1, Flurstück 1	Rechtswert: 33250274 Hochwert 5970900
	Kastahn, Flur 1, Flurstück 61/2	Rechtswert: 33250065 Hochwert: 5971183
<b>Arla Foods Deutschland GmbH</b>  Energiezentrale der Molkerei Kälteanlage  Anlage zum Trocknen von Milch  Anlage zur Verarbeitung von Milch	Upahl, Flur 1, Flurstücke 29/42, 30/20	RW:33251847, HW: 5970706 RW:33251756, HW:5970809 RW:33251909, HW:5970873  RW:33251752, HW:5970921
<b>Norddeutsche Kaffeewerke GmbH</b> Anlage zum Rösten und Gefriertrocknen	Upahl, Flur 1, Flurstücke 2/2, 7/1, 29/27, 30/14	RW:33251494, HW:5971055
<b>Stadtwerke Grevesmühlen GmbH</b> Biogasanlagen/BHKW (4 x)	Grevesmühlen Flur 12, Flurstücke: 138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59	<u>Biogasanlagen:</u> RW:33250246 HW: 5974326 RW: 33250246, HW:5974326 <u>BHKW's:</u> RW: 33250246 HW: 5974326
<b>Bürgerwindpark Groß Pravtshagen GmbH &amp; Co.KG</b>	Groß Pravtshagen	RW:           HW: 33253031, 5970946 33252840, 5971025 33252912, 5971241 33252907, 5971463 33253107, 5971332 33253279, 5971204 33253218, 5971018


Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

Zu 4.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Auflistung der Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, zur Kenntnis. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro Akustik Labor Nord mit Sitz in Lübeck erarbeitet, die die Vorbelastungen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Anlagen Bestandschutz genießen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Straßenbauamt Schwerin		Stadt Grevesmühlen Eingegangen PE 2754 17. Dez. 2022		Seite 1 von 2		
Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin		Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Bearbeiter: Herr Backert Telefon: 0385 588 81 146 Telefax: 0385 588 81 800 E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de				
		Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15 GVM BP49-2022/210 (Bitte bei Antwort angeben) BA 2022-210		Datum: 15. Dezember 2022		

**Stellungnahme zum  
Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort  
Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen**

Ihr E-Mail vom 25.11.2022 – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer E-Mail haben Sie das Anschreiben vom 24.11.2022 beigefügt. Darin haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 27.10.2022 des Vorentwurfes des o.g. Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt, und mich um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Der Posteingang der E – Mail im Straßenbauamt Schwerin war am 25.11.2022.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigefügt:

1. ⇒ Anschreiben 2022-11-24 Anschreiben EMAIL (PDF).pdf
2. ⇒ Planzeichnung B49 Vorentwurf 27 10 22\_Plan 1-2000.pdf
3. ⇒ Begründung Grevesmühlen B49\_Begründung\_Vorentwurf\_27.10.2022.pdf

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

- a) Durch den nordöstlichen Geltungsbereich des Planungsraumes verläuft die Landesstraße L 03. Die Landesstraße soll im Abschnitt 95, von etwa Station 801 bis etwa Station 1418 in ihrer Lage und Konstruktion geändert werden. Die Planstraße soll bei etwa Station 1.335 (Achse der Zufahrt) an die L 03 angebunden werden.

Gegen den verkehrsgerechten Ausbau der Landesstraße und gegen eine Anbindung der Planstraße an die Landesstraße L 03 bestehen vom Grundsatz her keine Einwände. Die Anbindung ist in Form eines Knotenpunktes auszubilden. Dabei ist der vorhandene ländliche Weg auf der gegenüberliegenden Seite mit einzubeziehen.


Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Zu a: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass gegen den verkehrsgerechten Ausbau der Landesstraße und gegen eine Anbindung der Planstraße an die Landesstraße L 03 keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die Hinweise dazu werden zur Kenntnis genommen.

- b) Die Landesstraße L 03 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulastträger der Landesstraße lehne ich Lärmschutzforderungen aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für das geplante Vorhaben ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern. Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.

Zusammenfassend kann ich dem B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht unter der Maßgabe zustimmen, dass die Festlegungen unter Punkt a) und b) berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Wunrau  
Dezernent  
Netz und Betrieb

Zu b): Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesstraße als bestehende Straße anzusehen ist und Lärmschutzmaßnahmen damit nicht vom BImSchG geregelt werden. Lärmschutzmaßnahmen werden ggf. innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gleiches für mögliche Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe gilt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Nr. 49 aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht unter Maßgabe der genannten Punkte zugestimmt wird.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1  
DE-23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202200851

Schwerin, den 25.11.2022

#### **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Bauleitplanung Stadt Grevesmühlen: 7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 49  
"Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen, hier:

Ihr Zeichen: 25.11.2022

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

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

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im angegebenen Bereich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden sind.

Die Anlagen werden nachfolgend überprüft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet sind und diese gesetzlich geschützt sind.

**verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Vermessungsmarken werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Anträge auf Verlegung der Festpunkte rechtzeitig vor Baubeginn gestellt werden können.

Das beigefügte Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.





Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-7961-2022

Schwerin, 10. Januar 2023

### Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

#### Bauleitplanung Stadt Grevesmühlen: 7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 49 "Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen"

Ihre Anfrage vom 25.11.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Planung und der fehlenden Landesrelevanz das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist. Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung des Hinweises ist bereits Bestandteil der Planung.

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis zum Munitionsbergungsdienst wird zur Kenntnis genommen.



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 12 01 53, 10591 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

vorab per Email an:  
info@grevesmuehlen.de

SPARTE **Portfoliomanagement**  
 GESCHÄFTSZEICHEN **BEPM.TöB/FIS 13-2022-0154.1104**  
 ANSPRECHPARTNERIN Jana Moch  
 ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
 Fasanenstraße 87  
 10623 Berlin  
 TEL +49 (0)30 3181-2414  
 FAX +49 (0)30 3181-1460  
 E-MAIL Jana.Moch@bundesimmobilien.de  
 INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 19.12.2022

#### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Ihre E-Mail vom 25.11.2022

#### Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Sie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfIA) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit nimmt die BfIA wie folgt Stellung:

Der von Ihnen geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen befindet sich genau angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 (Abschnitt VKE 2813 siehe Karte im Anhang), welche sich in Bundesbesitz befinden und durch unseren Bundesforstbetrieb Trave gepflegt werden bzw. die Pflege beaufsichtigt/koordiniert wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Flächen während der Bauphase erkenntlich abgrenzt sein sollten und nicht befahren werden dürfen. Hierbei ist eine Ökologische Baubegleitung bzw.-überwachung zu empfehlen.

Wir möchten ebenfalls darauf hinweisen, dass es aufgrund der Bodenarbeiten zu Grundwasserabsenkungen und nach Fertigstellung des Gewerbegebiets wiederum zu einem erhöhten Wasseraufkommen durch versiegelte Flächen kommen kann. Aus diesen Gründen ist dringend darauf zu achten, dass das Kompensationsziel von „Extensivgrünland auf Acker“ mit „Feldgehölzen/Hecken“ nicht beeinträchtigt oder zerstört wird.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich der geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen direkt angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Flächen während der Bauphase erkenntlich abgegrenzt werden sollten und nicht befahren werden dürfen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und kann als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen aufgenommen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dies grundlegend untersucht und im Rahmen der inneren Erschließungsplanung umfassend berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen ist grundsätzlich auszuschließen. Das Entwässerungskonzept wird hierauf näher eingehen.

Wir bitten ebenfalls die dauerhafte Zuwegung zu den Flächen für die Bewirtschafter und uns als Eigentümer zu ermöglichen.

Bitte beteiligen und informieren Sie uns weiterhin über das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Moch

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten der Zuwegung werden im weiteren Verfahren geprüft.

Anlagen:

Karte mit Übersicht der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der BImA

Der beigefügte Übersichtsplan wird nachfolgend behandelt.



Der beigefügte Übersichtsplan wurde geprüft. Die Flächen befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen. Im Entwurf des Umweltberichts wird auf die angrenzenden Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben näher eingegangen.

**Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine**


Körperschaft des öffentlichen Rechts

Deglower Weg 1  
23936 Grevesmühlen

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine  
Deglower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15  
Telefax: 03881 / 71 44 20  
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de

**Stadt Grevesmühlen**  
**Rathausplatz 1**

**23936 Grevesmühlen**

**mail**

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
-	24.11.2022	AB	08.12.2022

**Stadt Grevesmühlen**

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49  
„ Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des F-Planes und Satzung der Gemeinde Upahl äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

In diesem Bereich befinden sich die Gewässer zweiter Ordnung 7/16/B1 und 7/16/B1/B1 in der Unterhaltungspflicht des WBV.

In den Bauleitplanungsunterlagen (F- und B-Plänen) sind im Bereich der geplanten Bebauung alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.

Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitungen von Abwasser (Straßenentwässerung) ist gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Gewässers zu erbringen.

Zur Entwässerung kann durch den WBV erst eine detaillierte Stellungnahme bei weiterer Beteiligung an der Planung erarbeitet werden. Der WBV ist hier weiter zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Bruer  
Geschäftsführerin

Anlage

Kartenauszug

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen äußert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im planungsrelevanten Bereich Gewässer II. Ordnung befinden. Diese sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Entwurfsplanung werden weitere Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband bzgl. der Entwässerung des Plangebietes geführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Plangebiet sowie innerhalb der Gemarkungshecke befinden sich demnach Gewässer II. Ordnung.



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

**Tim Andersen**  
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

21. Dezember 2022

#### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49**

##### **„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Reg.-Nr. 0357 / 22**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2022 (Posteingang 25.11.2022) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ (Planungsstand 27.10.2022).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 will die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich der Ortslage Upahl schaffen.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.

#### Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz-WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22. September 2010 sind zu beachten und einzuhalten.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser durch die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes sind nicht gewährleistet.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen der Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG grundsätzlich zustimmt.

#### Allgemeines

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A und III B liegt und die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten ist. Im Rahmen der weiteren Planung werden hydrologische Gutachten erarbeitet und mit dem ZVG abgestimmt.

Damit die in dem Entwurf dargestellten Vorstellungen zur Versorgung des B-Planes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes erfüllt werden können, müssen diese in ihrer Gesamtheit mit dem ZVG abgestimmt werden und über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

In dieser sind u.a. die Leistungen der äußeren und inneren Erschließung, die durch den Erschließungsträger zu erbringen sind und die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung des B-Planes durch den Erschließungsträger zu regeln, bzw. das Finanzierungskonzept der gesamten Maßnahme festzulegen.

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen.

Die erforderlichen Details zur zeitlichen und finanziellen Koordinierung des Vorhabens sind bereits im Vorfeld der Planung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abzustimmen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwasser-nutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließer zu tragen.

Die daraus resultierenden Veränderungen der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem Zweckverband in digitaler Form zu übergeben.

Für die beabsichtigten Baumpflanzungen werden folgende Forderungen erhoben.

Die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

Der Pflanzplan ist dem Zweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Mit dem Lageplan sind dem Zweckverband auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

#### Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die erforderliche Bedarfsdeckung ist mit der Stadt Grevesmühlen zu klären.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser durch die vorhandenen Anlagen nicht gewährleistet sind.

Die Stadt Grevesmühlen ist deshalb bemüht, die Planung mit dem Zweckverband in ihrer Gesamtheit zu erarbeiten und regelmäßige Abstimmungen durchzuführen.

Der Hinweis auf die Erschließungsvereinbarung wird zur Kenntnis genommen, ebenso die Hinweise zum Inhalt dieser.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem ZVG aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen dürfen.

Die weiteren allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

#### Löschwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann und dass sich im Plangebiet derzeit keine Hydranten befinden. Möglichkeiten der Löschwasserversorgung werden im weiteren Planverfahren in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsplaner und dem ZVG ermittelt. Geplant ist derzeit eine Kombination von Hydranten und Löschwasserzisternen.

Wasserversorgung

Die angesprochenen verlegten Leitungsbestände sind für den geplanten Gewerbestandort nicht ohne Weiteres nutzbar. Die Errichtung einer neuen "äußeren" Erschließung ist erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung bedeutet das die Einbindung und Herstellung eines Leitungsbestandes bis zum Wasserwerk Wotenitz.

Hinzu kommt die Verlegung von Trinkwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Analog zur Trinkwasserversorgung sind die vorhandenen Leitungsbestände an der Landesstraße L03 kapazitiv nicht in der Lage die Entsorgung im neu geplanten Gewerbegebiet sicherzustellen.

Auch hier ist eine äußere Erschließung notwendig, was für die Schmutzwasserbeseitigung die Verlegung einer neuen Abwasserdruckrohrleitung bis zur Kläranlage Grevesmühlen und die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Pumpwerks bedeutet.

Hinzu kommt die Verlegung von Abwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden. Werden mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt, sind nach DIN EN 1825 und DIN 4040 entsprechende Abscheider zu errichten und zu betreiben. Die Abscheider sind dem Zweckverband anzuzeigen.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Zentrale Anlagen zur Entsorgung des Regenwassers bestehen im Plangebiet nicht. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 49 ist nach ersten Erkenntnissen aus den bereits stattgefundenen Bohrungen zur Nachweisführung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ersichtlich, dass die vorherrschenden Böden nicht versickerungsfähig sind und ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erarbeitet werden muss.

Demzufolge ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen. Des Weiteren ist hierfür eine gedrosselte Ableitung vorzusehen, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen.

Das Konzept zur Regenwasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG abzustimmen.

Für die Oberflächenentwässerung der Straßen, Wege und Plätze ist die Gemeinde zuständig.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung einer neuen äußeren Erschließung erforderlich ist und dies für die Trinkwasserversorgung die Herstellung eines Leitungsbestandes bis zum Wasserwerk Wotenitz bedeutet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verlegung der Trinkwasseranlagen innerhalb des geplanten Gebietes hinzukommt. Die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass auch die vorhandenen Leitungsbestände entlang der Landesstraße kapazitiv nicht in der Lage sind die Entsorgung im geplanten Gewerbegebiet sicherzustellen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Schmutzwasserbeseitigung die Verlegung einer neuen Abwasserdruckrohrleitung bis zur Kläranlage Grevesmühlen und die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Pumpwerkes notwendig wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verlegung der Abwasseranlagen innerhalb des geplanten Gebietes hinzukommt. Die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die Ausführungen aus der Begründung zur Versickerungsfähigkeit werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung eine gedrosselte Ableitung vorzusehen ist, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Ein geeignetes Konzept wird zum Entwurf der Planung erarbeitet und erneut mit dem ZVG abgestimmt.

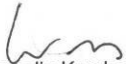
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde für die Oberflächenentwässerung der Straßen, Wege und Plätze zuständig ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zweckverband Grevesmühlen  
7. Dezember 2022  
Seite 4/4

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumberruss  
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: Bestand Trinkwasser, Bestand Abwasser



Der Bestandsplan Trink- und Löschwasser wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Landesstraße sind Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden. Diese müssen im Zuge der Planung ggf. verlegt bzw. ausgebaut werden.



Der Bestandsplan Abwasser wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Landesstraße sind Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden. Diese müssen im Zuge der Planung ggf. verlegt bzw. ausgebaut werden.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
2.Dezember 2022 | Bebauungsplan Nr. 49 -Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-  
Grevesmühlen- der Gemeinde Upahl

Vorgangsnummer: 103029568 / Lfd.Nr. 03055-2022 / Maßnahmen ID: Ost23\_2022\_23288  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Anlagen werden nachfolgend geprüft.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass gegen die vorgelegte Planung dann keine Einwände erhoben werden, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgenden Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Festsetzung kann aufgrund des fehlenden Bodenbezugs nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Formulierung wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Die Hinweise zur Wirtschaftlichkeit werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiteren Planung abzustimmen.

Ute Glaesel | 2.Dezember 2022| Seite 2

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [tobias.woellner@telekom.de](mailto:tobias.woellner@telekom.de) zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Freundliche Grüße

i.A.  
Ute Glaesel

Anlage  
6 Lagepläne  
1 Kabelschutzanweisung  
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

Ute  
Glaesel



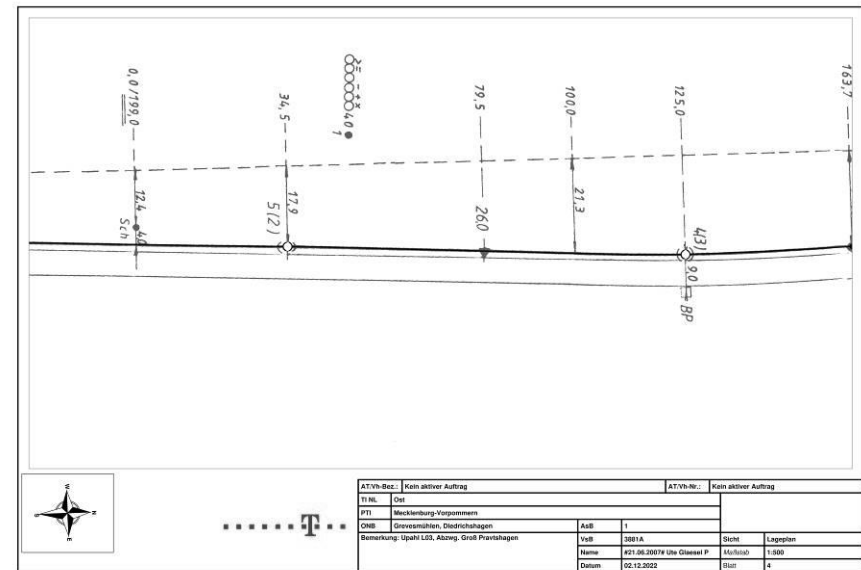
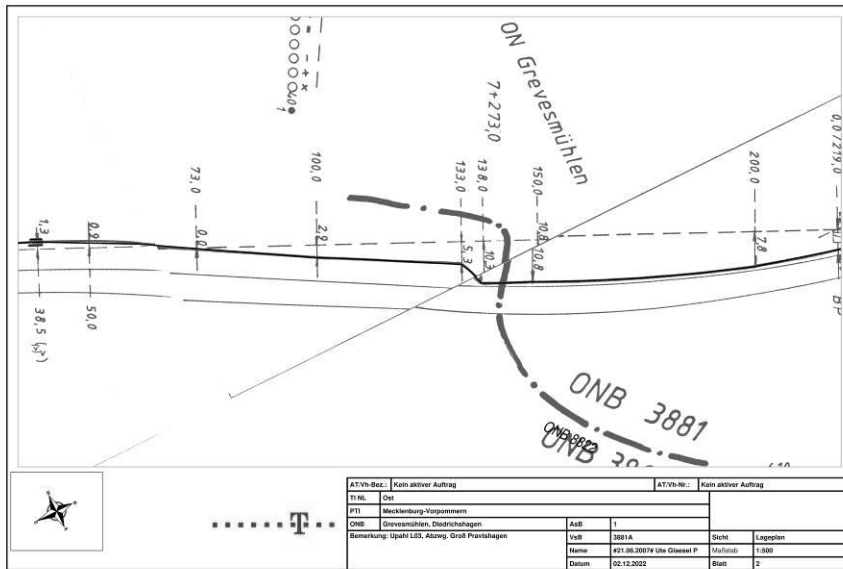
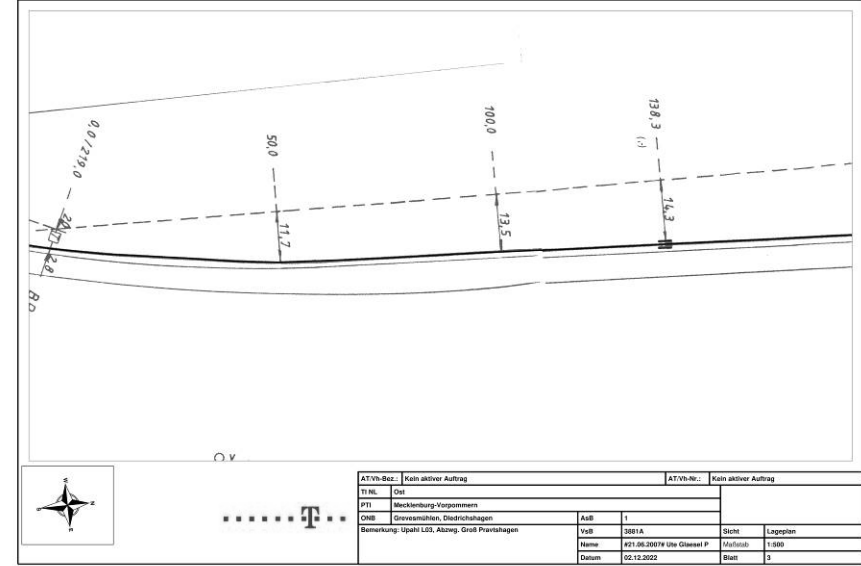
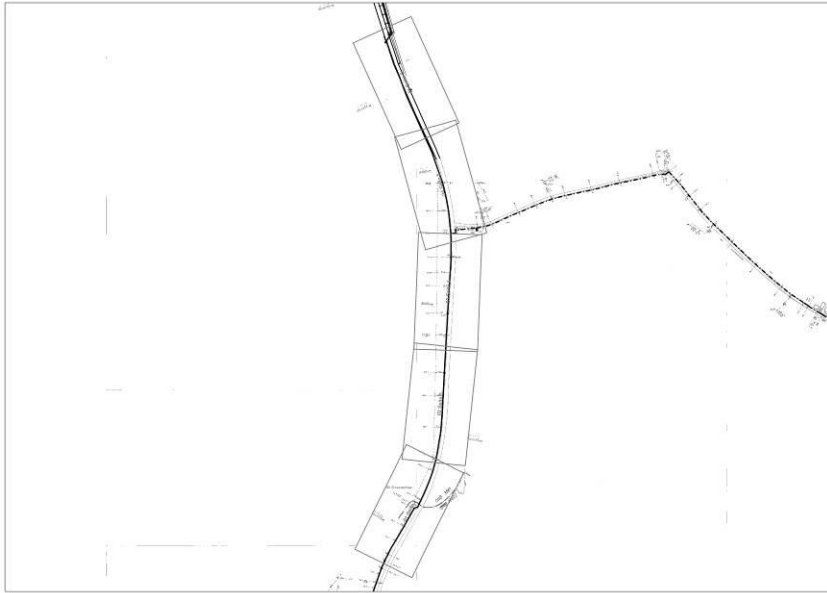
Digital  
unterscriben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2022.12.02  
10:22:31 +01'00'

Die Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

# Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

# Abwägung der Stadt Grevesmühlen





Von: Netzdokumentation-SN <Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de>

Gesendet: Donnerstag, 1. Dezember 2022 08:12

An: Drewes, Ivon <I.drewes@grevesmuehlen.de>

Cc: leitungsauskunft@wemacom.de

Betreff: AW: Bauleitplanung Stadt Grevesmühlen: 7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 49 "Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen, hier: TÖB Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsauskunft | www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Sara Bedau  
Linientechnik/ Netzdokumentation

Büro Schwerin  
netzkontor nord gmbh  
Werkstraße 107  
19061 Schwerin

Postadresse  
netzkontor nord gmbh  
Otto-Hahn-Str. 2  
24941 Flensburg

fon: +49 (0) 461 481 600 - 815  
fax: +49 (0) 461 481 600 - 99  
e-mail: [Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de](mailto:Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de)

Geschäftsführer: Andreas Lehbrink  
Amtsgericht: Flensburg, HRB 7266 FL

Weitere Informationen zur netzkontor nord finden Sie hier:

Die beigefügten Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass bei Bau- und Planungsarbeiten die genannte Schutzanweisung zu beachten ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Hauptzollamt Stralsund



Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

**nur per E-Mail**

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

BEARBEITET VON ZOS Kiel  
TEL 0 38 31. 3 56 – 40 03 (oder 3 56 - 0)  
FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20  
E-MAIL [poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de](mailto:poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de)  
DE-MAIL [poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de](mailto:poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de)  
DATUM **06.12.2022**

**7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 49 "Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen"**

Ihr Schreiben vom 24.11.2022

**Z 2316 B - BB 120/2022 - B 110001 (WI 210106)** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu der 7. Änderung F-Plan und B-Plan Nr. 49 "Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen" folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet. Die Hinweise diesbezüglich werden zur Kenntnis genommen.

recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bau-  
phasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und  
-besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge ein-  
richten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3  
ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gem zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nischwitz

Von [REDACTED]

**Gesendet:** Dienstag, 13. Dezember 2022 11:59

**An:** Prahler, Lars <L.Prahler@Grevesmuehlen.de>

**Betreff:** AW: Stand Bebauungsplan 49

Sehr geehrter Herr Prahler,

anbei sende ich Ihnen unsere Anmerkungen bzw. Kommentierung zum B-Plan 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Grevesmühlen-Upahl“:

1. zu 1.2. Wohnungen

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Geräusch- und Schallentwicklung im Gewerbegebiet empfehlen wir nicht die Genehmigung von Flächen zur Wohnnutzung. Das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahn empfiehlt sich für Nutzungen (Produktion/Light/Industry), die durch erhöhte Lautstärke und Fahrzeugfrequenz geprägt sein wird, die einer Wohnnutzung entgegen stehen.

2. zu 1.8. Geländeausgleich

Aufgrund der bestehenden Topographie ist ein signifikanter Geländeausgleich notwendig. Die im aktuellen B-Plan vorgesehenen  $\pm 0,75$  m sind deutlich zu gering. Eine Begrenzung halten wir für nicht zielführend. Sofern eine Begrenzung erforderlich sein sollte, muss diese die Errichtung von Gebäuden für Großgewerbeansiedlungen ermöglichen.

3. zu 3.2. Stellplätze/Parkdecks

Für die Unterbringung der benötigten Stellplätze benötigen wir die ebenerdige Anordnung. Parkhäuser/Parkpaletten dürfen nicht verpflichtend sein. Unsere Planung unterstellt ca. 250 Parkplätze, ebenerdig, durchgrünt, verteilt auf mehrere Standorte auf dem ca. 14 ha großen Grundstück.

4. zu 5. Versickerung

Eine Versickerung auf dem Gelände über Rigolen und versickerungsfähige Fläche sollte dezentral möglich sein.

5. zu 6. Trinkwasserschutz

Sofern die baulichen Voraussetzungen (z.B. WGK III Standard) geschaffen werden, sollten sämtliche Nutzungen möglich sein. Andernfalls grenzt dies stark die Ansiedlung möglicher Nutzer aus dem Bereich Produktion/Light Industry ein.

6. zu 7.10 Bodenaushub

Die derzeitigen Vorgaben des B-Plan sind für einen Investor sehr kostenintensiv. Wir empfehlen hier eine Reduzierung der Auflagen.

7. zu 9. Gründach und PV

Eine kombinierte Lösung (Gründach + PV) ist nicht zu empfehlen. Wir empfehlen auf den Dachflächen der Bürogebäude eine Gründachnutzung sowie auf den Dächern der Produktions- und Logistikhallen eine PV-Nutzung. Sofern eine kombinierte Nutzung (Gründach + PV) gefordert wird, bedeutet dies eine deutliche

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis zur Kenntnis und weist darauf hin, dass mitnichten Flächen für Wohnnutzungen ausgewiesen werden. Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete lediglich Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen. Diese sind zwingend einem Gewerbebetrieb zuzuordnen. Reine Wohnnutzungen sind unzulässig.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird die Festsetzung überprüft.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist die Stadt Grevesmühlen mit der Festsetzung von Parkdecks/-paletten bestrebt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die gewerbliche Nutzung auf den Flächen zu steigern. Ebenerdige Stellplätze nehmen zum Teil große Flächen, die keiner wirklichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Stadt Grevesmühlen prüft die Festsetzung zum Entwurf der Planung.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Stadt Grevesmühlen prüft zum Entwurf der Planung Festsetzungen, die eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken verbindlich regeln.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung des Sachverhaltes wird zum Entwurf der Planung ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Fachbeitrag Grundwasser erarbeitet. Daraus können nachfolgend Schutzmaßnahmen bzgl. der Trinkwasserschutzzone abgeleitet werden.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen weist jedoch darauf hin, dass es sich bei der Festsetzung um Formulierungen aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz handelt, die zwangsweise Anwendung finden müssen.

Kostensteigerung, eine reduzierte Nutzhöhe in den Gebäuden und damit eine reduzierte Nutzungsmöglichkeit für die Mieter/Unternehmen.

8. zu 9.4. Fassadengliederung

Eine Gliederung der Fassade sehen wir durch kostenneutrale, gestalterische Mittel (Materialwechsel, Farbwechsel) als möglich an. Vertikale PV Anlagen sind nach allgemeiner Einschätzung nur bedingt wirtschaftlich.

9. Schallwerte

Um eine möglichst breite Nutzergruppe ansprechen zu können, sollten die im B-Plan fixierten Schallwerte dies ermöglichen. Wir empfehlen Tageswerte von 70 dB(A) und Nachtwerte von 60 dB(A).

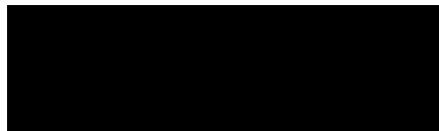
Bitte geben Sie mir eine kurze Rückmeldung, ob wir es Ihnen förmlich als Brief zusenden sollten bzw. in welcher Form es für Sie geeignet ist.

Mit freundlichen Grüßen / Kind Regards

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan hat die Stadt Grevesmühlen einige Vorteile der Kombination von Gründächern mit PV-Anlagen genannt. Zum Entwurf der Planung prüft die Stadt Grevesmühlen weitere Sichtweisen und wägt diese nachfolgend untereinander gerecht ab.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 9.4 des Vorentwurfes setzt genau dies fest.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Festsetzung zu Emissionskontingenten leitet sich aus der Schalltechnischen Untersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen und Nr. 9 der Gemeinde Upahl ab. Zum jetzigen Kenntnisstand kann dies nicht abschließend bewertet werden. Zum Entwurf der Planung liegt das Gutachten vor und die Stadt Grevesmühlen kann verbindliche Festsetzungen dazu treffen. Im Vordergrund stehen jedoch die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse in den Betrieben im Gewerbegebiet sowie gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Bereichen und an den Immissionsorten.



Upahl, 04.10.2022

Gemeindevertretung Upahl

#### Eingabe zum Vorentwurf des B-Plans 9 der Gemeinde Upahl

Der Entwurf zum B-Plan 9 der Gemeinde Upahl ist (entgegen der Aussage auf der letzten Gemeindevertreteritzung) über das Allris-System öffentlich zugänglich und ich habe mir diesen bereits genauer angesehen. Im Folgenden möchte ich meine Fragen und Einwände zum derzeitigen Entwurf des B-Planes vorbringen:

Mir ist aufgefallen, dass sehr oft der Begriff „Ausnahme“ darin vorkommt (34 x), ohne dass stichhaltig begründet wird, wodurch diese Ausnahmen gerechtfertigt sein sollen. Das ganze Vorhaben stützt sich offenbar auf das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016. Allerdings ist in den letzten Jahren und vor allem auch in den letzten Monaten sehr viel passiert, was zu einer aktuellen Neubewertung sämtlicher Vorhaben führen muss. In den aufgelisteten „Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ sehe ich insbesondere den **Punkt 8** („Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.“) und den **Punkt 10** („Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.“) für äußerst problematisch. Auf S. 45 des Vorentwurfs heißt es: „Aufgrund der **mittelbaren und unmittelbaren Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen** wird im Rahmen des Entwurfs ein **Antrag auf Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.“, Begründung: „Im vorliegenden Fall ist die Maßnahme aus überwiegenden **Gründen des Gemeinwohls** notwendig.“ Wenn allerdings gesetzlich geschützte Biotope betroffen sind, deren Beschädigung per Ausnahmeantrag genehmigt werden müsste, kann die Fläche doch gar nicht so „konfliktarm“ sein. Inwiefern die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Gewerbefläche, auf der sich z. B. ein **Schnellrestaurant** ansiedeln könnte, dem **Gemeinwohl** dient, erschließt sich mir ebenfalls nicht – auch und insbesondere im Zusammenhang mit o. g. Punkt 10, denn der **finanzielle Aufwand** zur Erschließung dürfte in der aktuellen weltwirtschaftlichen Situation **noch gar nicht absehbar** und damit auch nicht vertretbar sein.

#### Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit wird die Stellungnahme ebenfalls in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.

Die Gemeinde Upahl nimmt die eingegangene Stellungnahme der Einwenderin zur Kenntnis, und stellt sie trotz verfrühter Abgabe (Billigung des Vorentwurfs am 27.10.2022) in die Abwägung ein.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Begriff „Ausnahme“ nach Empfinden der Einwenderin sehr oft in den Planunterlagen vorkommt. Dies ist damit zu begründen, dass im Baurecht grundsätzlich ausnahmsweise Regelungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, vorgesehen werden. Ebenso wird im Umweltbericht behandelt, dass gewisse Ausnahmeanträge bei den Behörden zu stellen sind. Dies ist in der Mehrzahl der Planvorhaben notwendig und kann daher nicht als Manko des Bebauungsplanes Nr. 9 betrachtet werden.

Die Gemeinde stimmt zudem der Einwenderin zu, dass die Planung grundsätzlich auf den im Landesraumentwicklungsprogramm getroffenen Festsetzungen beruht. Seitens des Amtes für Raumordnung wurde mit Schreiben vom 21.12.2022 bestätigt, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsbeteiligung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 28.06.2023 bekräftigt.

Wie bereits beschrieben, sind Ausnahmeanträge im Sinne des Naturschutzrechts nichts Ungewöhnliches im Rahmen von Bebauungsplänen. Es ist Aufgabe des Umweltberichts diese zu bewerten, den Eingriff zu ermitteln und einen angemessenen Ausgleich festzusetzen. Dies ist im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes erfolgt und wird zum Entwurf der Planung konkretisiert. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage einer Verbandsbeteiligung.

Des Weiteren heißt es auf S. 65 (unter 3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild): „Die **Gemeinde Upahl** hat sich mit der Entwicklung des Großgewerbegebietes mit dem vorhandenen Landschaftsbild auseinandergesetzt.“ – Meine Frage: **Wann und in welcher Form ist das erfolgt?**

Im Weiteren heißt es: „Zusammenfassend dargestellt, werden Grünstrukturen zur Einrahmung des Großgewerbebestandes erhalten und geschaffen. Zusätzlich dazu ist es vorgesehen einen Anteil der Dächer und Fassaden begrünt.“ – Mal von der Grammatik abgesehen bedeutet das aus meiner Sicht, dass es keinen großen Unterschied macht, ob man auf ein **blühendes Rapsfeld** oder auf eine **McDonald's-Filiale** schaut, so lange es ringsherum genug „Grünstrukturen“ gibt, und ein Sonnenuntergang **hinter einer Tankstelle** ist demnach genauso fotogen wie ein Sonnenuntergang **mit Blick über eine Ackerlandschaft**. Ich kann mir wirklich nicht vorstellen, dass diese Aussage irgendwo mehrheitsfähig wäre!

Fragwürdig finde ich auch folgenden Satz auf S. 66: „Die Nutzer der Landesstraße erfahren durch die vorliegende Planung eine geringe Beeinträchtigung des Erlebens des Landschaftsbildes, da sie nur **für einen kurzen Moment** den Abschnitt der Landschaft wahrnehmen.“ - Erstens kann auch ein kurzer Moment reichen, um die Weite und die ländliche Ruhe in unserer Region zu genießen und als angenehm abzuspeichern. Zum anderen kann auch ein kurzer Blick auf ein Gewerbegebiet die touristische Attraktivität einer Region schmälern.

Eine Frage hätte ich auch zum Gewerbegebiet „**An der Silberkuhle**“, dazu heißt es auf S. 9: „Auf den ersten Blick scheinen innerhalb des Gewerbegebietes große Flächen verfügbar zu sein. Diese sind allerdings überwiegend **in privater Hand** und somit für die Gemeinde Upahl **nicht verfügbar** oder sie sind bereits reserviert.“ In wessen privater Hand liegen diese Flächen und **für wen** sind sie denn dann verfügbar?

Wenn aller Kritik zum Trotz weiter an der Entwicklung des B-Plans 9 festgehalten wird, möchte ich anfragen, ob der **Kreisverkehr** nicht schon im Bereich der Autobahn-Anschlussstelle bzw. des geplanten Pylon-Standortes (s. S. 82) eingerichtet werden und die **jetzige Auffahrt** zum Acker auch als Zufahrt für das (unselige) Gewerbegebiet genutzt werden kann. Dadurch könnte zumindest ein weitaus größerer Teil der Stadthecke erhalten bleiben.

Zu den hiermit vorgebrachten Fragen und Einwänden bitte ich die Gemeindevertretung um eine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass die Auseinandersetzung mit den Schutzgütern im Rahmen des Umweltberichts erfolgt und des Weiteren in den Festsetzungen verbindlich geregelt wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mögen subjektiv betrachtet enorm ausfallen. Der Umweltbericht betrachtet jedoch objektiv die grundsätzlichen Auswirkungen der Planung. Hierzu ist zu erwähnen, dass der Standort durch die Autobahn, die Landesstraße und auch die vorhandenen Windenergieanlagen vorbelastet ist. Selbstverständlich ist die Gemarkungshecke ein wichtiges landschaftliches Gestaltungsmerkmal. Deshalb haben sich die planenden Kommunen für einen teilweisen Erhalt der Hecke eingesetzt. Zudem wird im Norden des Geltungsbereiches der Stadt Grevesmühlen eine neue Hecke als Abschluss des Gewerbegebietes geplant.

Deshalb ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar in diesem vorbelasteten Bereich den Großgewerbebestandort anzusiedeln. Dies hat wiederum Vorteile für die vorhandenen Ortschaften, die überwiegend dem Wohnen dienen und durch die direkte Autobahnanbindung durch verkehrliche und lärmrelevante Auswirkungen verschont bleiben.

Der Schutz der Wohnbevölkerung ist aus Sicht der Kommunen zudem höher zu bewerten, als eine kurze Befahrung der Landesstraße im Bereich des Großgewerbebestandes. Wobei zusätzlich gestalterische Maßnahmen und Grünstrukturen vorgesehen werden, um die Gewerbeansiedlungen besser in die Landschaft einzufügen.

Die Gemeinde Upahl weist die Einwanderin darauf hin, dass die als privat bezeichneten Flächen im Gewerbegebiet an der Silberkuhle dort angesiedelten Unternehmen gehören, die sich diese als mögliche Erweiterungsflächen bereits gesichert haben. Ein Vergleich der beiden Standorte ist somit nicht gegeben.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Gestaltung werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die Landesstraße und der Autobahn obliegt nicht allein der planenden Gemeinde. Es werden hierzu Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden geführt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass in der Verkehrstechnischen Untersuchung alle Möglichkeiten untersucht wurden, die technisch umsetzbar sind. Der konkrete Ausbau ist mit dem Straßenbauamt Schwerin zu führen. Die Gemeinden haben keine Zuständigkeit bezüglich der vorhandenen Straßen.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl.**  
**Aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit wird die Stellungnahme ebenfalls in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.**

**Zusammenfassung Stellungnahme B-Plan Grevesmühlen/Upahl**

**B-Plan 9 Upahl**

1. **Seite 77** der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

Gewerbebetriebe aller Art sind zulässig

**Vorschlag** [REDACTED]

Ergänzung um explizite Erwähnung von Schank- und Speisewirtschaft

2. **Seite 77** der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

80% der Dachfläche sind als Gründach herzustellen.

**Vorschlag** [REDACTED]

Diese Auflage können wir nur erfüllen, wenn die Technikebene auf dem Dach als Nutzfläche anerkannt wird und nicht als Teil der Dachfläche

3. **Seite 77** der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

70% der Dachfläche soll mit PV-Anlagen belegt werden.

**Vorschlag** [REDACTED]

Diese Auflage können wir nur erfüllen, wenn die Technikebene auf dem Dach als Nutzfläche anerkannt wird und nicht als Teil der Dachfläche

4. **Seite 18** der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

Alle 25m gesehen auf die Länge der Gebäude sollte begrünt werden

**Vorschlag** [REDACTED]

Diese Regelung kollidiert mit unserem Corporate Design, deswegen schlagen wir eine Änderung auf 35m vor. ( Somit wären wir nicht verpflichtet )

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg handelt es sich bei einem Schnellrestaurant grundsätzlich um einen Gewerbebetrieb. Gewerbebetriebe aller Art sind im festgesetzten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Grünbedachung wird zum Entwurf der Planung angepasst.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert, sodass notwendige technische Anlagen grundsätzlich auf den Dachflächen möglich sind.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass keine Pflicht zur Fassadenbegrünung festgesetzt wurde, es wären ebenso gestalterische oder bauliche Maßnahmen möglich, um eine Auflockerung der Fassadengestaltung zu erreichen. Die Stadt Grevesmühlen hat sich zum Entwurf der Planung jedoch dazu entschieden, für Gebäude mit einer Firsthöhe unter 10 m Ausnahmen zu ermöglichen.

## 5. Seite 18 der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung vorzusehen. Wechselndes und bewegendes Licht ist unzulässig.

**Vorschlag** [REDACTED]

Werbung sollte kein wechselndes und bewegendes Licht haben, ausgenommen davon sind betriebsnotwendige Hinweissysteme wie digitale Monitore.

## 6. Seite 77 der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken

**Vorschlag** [REDACTED]

Diese Regelung lässt sich für uns nicht umsetzen. Wir streben für den Standort an, diesen 24 Stunden geöffnet zu halten. Unser Gastraum muss in dieser Zeit weiterhin beleuchtet und sichtbar sein.

## 7. Seite 83 der textlichen Festsetzung

**Aktuelle Regelung**

Abweichend von B-Plan 49, ist hier eine Kompensationsmaßnahme für den Pylon vorgesehen, welche mit einer Zahlung von 27.000 EUR abgegolten ist.

**Vorschlag** [REDACTED]

Hier muss nur die Kostenübernahme geklärt werden

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird auf eine entsprechende Formulierung geprüft.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur naturschonenden Beleuchtung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen gefordert. Die Stadt prüft zum Entwurf eine Ausnahme für Gastronomiebetriebe.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Kostenübernahme wird zwischen der Gemeinde Upahl und dem Investor geregelt.

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 17:46  
An: Info@grevesmuehlen.de  
Cc: Prahler, Lars <L.Prahler@grevesmuehlen.de>; [REDACTED]

Betreff: FW: Unterlagen zum Vorentwurf Upahl

Hallo Herr Prahler,

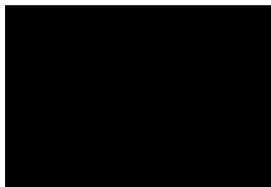
vielen Dank, dass Sie uns diesen Vorentwurf zur Durchsicht zur Verfügung gestellt haben. Wir haben das im Anhang dargestellte Grundstück als Grundlage genommen unser Konzept zu testen. Diesen Test betrachten wir als gelungen.

Zu den im Vorentwurf gemachten Vorgaben haben wir keine wesentlichen Bedenken, insofern, dass dort keine Vorgaben gemacht werden, die unserer Planung entgegen stehen. Im Gegenteil, die städtebauliche und Erschließungsplanung sind unserem Vorhaben angemessen bzw. förderlich. Zu den nicht wesentlichen Punkten, die noch thematisiert werden müssen gehört u. a.:

- Die Beschränkung höchstens 50 Parkplätze ebenerdig bauen zu dürfen (Punkt 3.2) sollte unserer Ansicht nach überprüft werden. Eine pauschale Festlegung pro Grundstück ohne Rücksicht auf Grundstücks- oder Gebäudegröße erscheint unpraktikabel.

Wir freuen uns sehr auf die Weiterführung der bislang so guten Zusammenarbeit!

Viele Grüße,



**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit wird die Stellungnahme ebenfalls in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.**

Die Gemeinde Upahl nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Einwenders keine wesentlichen Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehen, da die getroffenen Festsetzungen den Planungen des Einwenders nicht entgegenstehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zu den zulässigen ebenerdigen Stellplätzen noch thematisiert werden sollte.

In Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen und den Planern wurde die Festsetzung eingehend beraten. Zum Entwurf der Planung wird eine Formulierung gewählt, die die Anzahl der zulässigen Stellplätze ins Verhältnis zur Grundstücksgröße setzt, um Benachteiligungen der Unternehmen zu vermeiden.