

Gemeinde Upahl

Vorlage öffentlich

VO/10GV/2023-0640

öffentlich

Zustimmende Kenntnisnahme zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<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) Die Stadtvertretung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 inkl. Umweltbericht dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie der Zwischenabwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitzuteilen.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 einschl. der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
- 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

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

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 27. Oktober 2022 in einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 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 wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese behandelt überwiegend unternehmerische Aspekte. Ebenso wurden die drei privaten Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl abgegeben wurden, in die Abwägung eingestellt. Diese sind durch die Stadtvertretung ausschließlich zur Kenntnis zu nehmen. Da es sich jedoch um einen interkommunalen Großgewerbestandort handelt und eine enge Zusammenarbeit angestrebt wird, ist es sinnvoll im Rahmen der Abwägung alle eingegangenen Belange zu berücksichtigen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, 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.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies wurde in der Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28. Juni 2023 bekräftigt. Auch Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin wird die Planung eines interkommunalen Großgewerbestandortes begrüßt und an die Gemeinden appelliert, diese nachdrücklich umzusetzen und durch enge Abstimmungsprozesse abzusichern.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende wesentliche Änderungen der Planung:

- Anpassung und Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der konkretisierten Erschließungsplanung.
- Ergänzung der Ausführungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung bezüglich der gesamten technischen Erschließung.
- Aufnahme des bekannten, vermuteten Bodendenkmals „Wotenitz, Fundplatz 12“ in die Planzeichnung sowie die Anpassung der Hinweise zu Bodendenkmälern.
- Aufnahme verbindlicher Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Ausführungen in der Begründung dazu sowie zur Machbarkeitsstudie zum Thema Energiekonzept.
- Prüfung und Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Zuordnung dieser zu bestimmten Eingriffsflächen.
- Aufnahme einer Fläche für die Landwirtschaft im Norden, um die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Flurstücke weiterhin zu gewährleisten.
- Ergänzung der Ausführungen bezüglich der Fachgutachten zu den Themen Hydrologie, Verkehr, Lärm und Artenschutz.
- Ergänzende Ausführungen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung.
- Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund des anstehenden Geländes.

Die Stadtvertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000

b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

Anlage/n

1	B49 Entwurf 9 11 23neu_Plan M1-2000 (öffentlich)
2	FFH_B49_Grevesmühlen_09.11.2023 (öffentlich)
3	GG_Schall Anlage 1 (öffentlich)
4	Grevesmühlen B 49_Begründung Entwurf_09.11.2023 (öffentlich)
5	Grevesmühlen B 49_Umweltbericht Entwurf_09.11.2023 (öffentlich)
6	SPA_B49_Grevesmühlen_09.11.2023 (öffentlich)
7	GVM B 49_Zwischenabwägung 09.11.2023 (öffentlich)



Unterlage zur Natura 2000 - Verträglichkeit

**für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast-
und Maurinetal mit Zuflüssen“
(DE 2132-303)**

im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan
Nr. 49 „Interkommunaler Gewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Inhalt	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Planungsziele und Planungsanlass	4
1.2 Gesetzliche Grundlagen und Aufgabenstellung.....	4
2. Beschreibung der Schutzgebiete und der Erhaltungsziele	5
2.1 Erhaltungsziele – Allgemein	5
2.2 Lage und allgemeine Beschreibung der Schutzgebiete.....	5
2.2 Allgemeine Beschreibung - GGB.....	7
2.3 Lage des Änderungsbereiches – GGB	11
2.5 Managementplanung.....	11
2.6 Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes	21
3. Beschreibung des Vorhabens	22
3.1 Inhalte des Vorhabens.....	22
3.2 Wirkungen der Planung auf das GGB	22
3.3 Wirkfaktoren	24
4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ...	25
4.1 Methodik.....	25
4.2 Auswirkungen der Planung.....	25
4.3 Kenntnislücken	26
4.4 Betrachtung der relevanten Wirkfaktoren	26
4.5 Prognostizierte Nutzung	28
4.6 Bewertung der Erheblichkeit.....	29
5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte	32
6. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung	32
7. Fazit	33
8. Literatur und Quellen	34

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 31. Januar 2022 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 30 ha südöstlich der Stadt Grevesmühlen.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Großgewerbegebietes am südlichen Rand der Stadt Grevesmühlen. In einem Bereich, der durch das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) für die Vorrangnutzung Industrie und Gewerbe definiert ist, soll auf einer Fläche mit guter Verkehrsanbindung, ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.



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

1.2 Gesetzliche Grundlagen und Aufgabenstellung

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-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zur beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Durch diese Vorschrift wird Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederher-

stellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in einem GGB vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Es ist eine FFH-Untersuchung durchzuführen, um zu klären, ob die prüfungsrelevanten Natura 2000-Gebiete und die hier lebenden, FFH-relevanten Tierarten bzw. FFH-Lebensraumtypen betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele möglich sind. Hierbei sind sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu betrachten und bewerten.

Inhalt dieses Dokumentes ist die Untersuchung der Verträglichkeit mit den Zielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Eine FFH-Untersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet erfolgt in einem gesonderten Dokument.

2. Beschreibung der Schutzgebiete und der Erhaltungsziele

2.1 Erhaltungsziele – Allgemein

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 9 BNatSchG sind die generellen Erhaltungsziele die Erhaltung oder Wiederherstellung bzw. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Ebenso ist die Betrachtung der in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vogelarten von Bedeutung.

Die im Standarddatenbogen und im Managementplan aufgeführten FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bilden als maßgebliche Gebietsbestandteile die Erhaltungsziele des hier betrachteten Schutzgebietes. Detaillierte Angaben zu den Erhaltungszielen der einzelnen maßgeblichen Gebietsbestandteile sind den Standarddatenbögen, den ggf. vorhandenen Managementplänen sowie der Natura 2000-Landesverordnung zu entnehmen.

2.2 Lage und allgemeine Beschreibung der Schutzgebiete

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (im weiteren GGB-SRM abgekürzt) erstreckt sich in nordwestliche Richtung ins Umfeld der Stadt Dassow und in südlich Richtung vorbei an der Stadt Rehna bis in die Nähe von Gadebusch. Die östliche Grenze bildet die Umgebung der Stadt Grevesmühlen.

Im Gemeindegebiet gehören die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischower Mühlenbachs in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“.

Das GGB wird fast vollständig vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Stepenitz – Poischower Mühlenbach – Radegast - Maurine“ (SPA-Special Protection Area) überlagert. Schutzgebietsbestandteile sind hier ebenfalls die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischower Mühlenbachs, allerdings teilweise andere Bereiche als beim GGB.

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
 im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
 Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

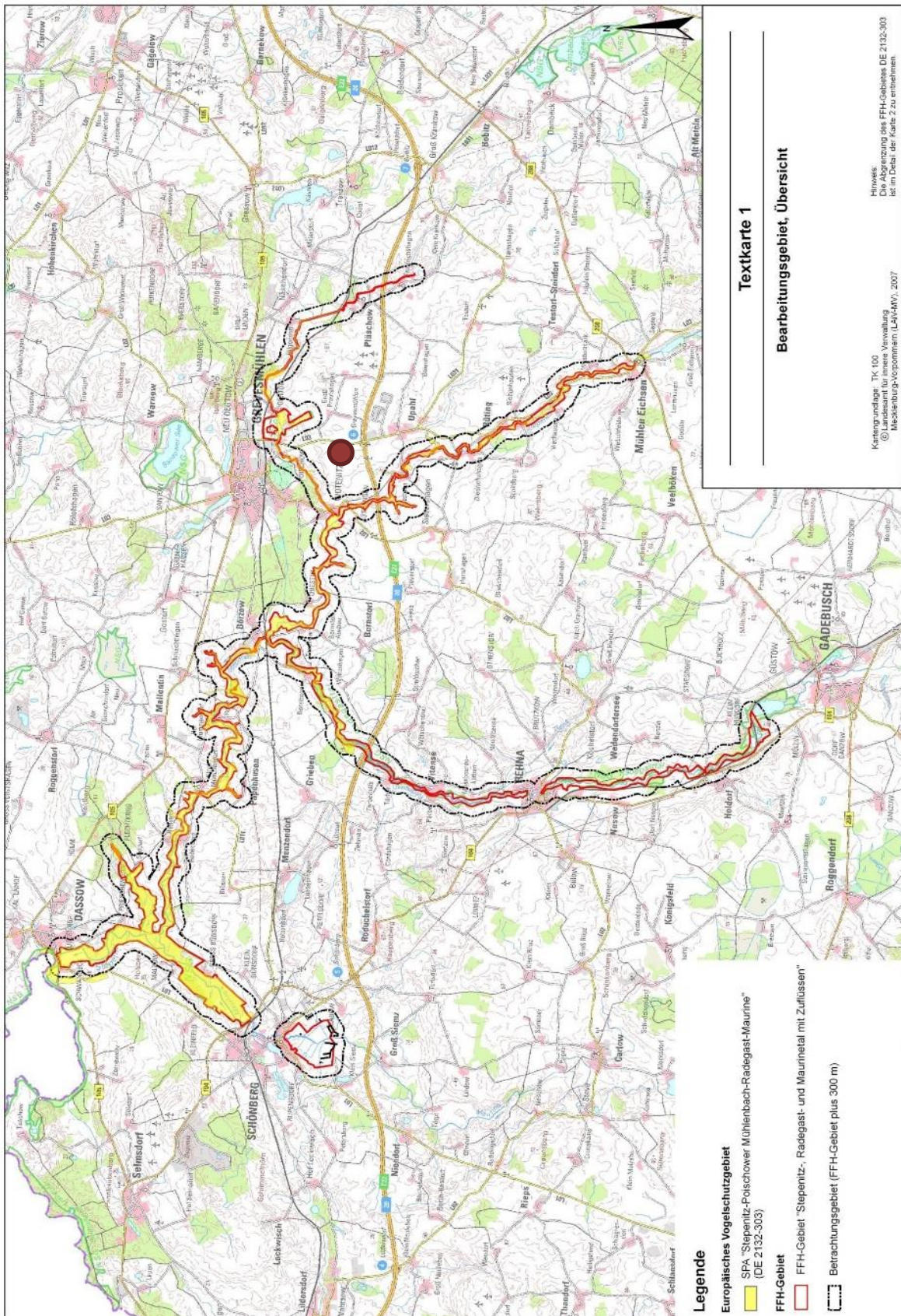


Abb. 2: Lage und Ausdehnung des GGB und ungefähre Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 ist mit einem roten Punkt gekennzeichnet (Quelle Karte: Managementplan Textkarte 1)

2.2 Allgemeine Beschreibung - GGB

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ wurde mit Kabinettschluss vom Mai 2004 mit einer Fläche von 1 448 ha an die Europäische Union gemeldet.

Für die hier vorliegende Untersuchung sind insbesondere die Stepenitz sowie der Poischer Mühlenbach von Bedeutung. Folgende Beschreibung ist im Managementplan zur Stepenitz dargelegt:

Die Stepenitz entspringt nördlich von Schwerin bei Brüsewitz und mündet nach einer Lauflänge von ca. 50,5 km (Einzugsgebiet rd. 693 km²) bei Dassow in den Dassower See. Der Flussabschnitt im Betrachtungsgebiet erstreckt sich von Mühlen-Eichsen bis zur Brücke in Dassow. Größere Zuflüsse der Stepenitz sind Maurine, Mühlengraben (Holmbach), Radegast und Poischer Mühlenbach. Das Quellgebiet der Stepenitz liegt auf der Nordsee-Ostsee-Wasserscheide und entwässert in nordwestliche Richtung über die Trave in die Ostsee. Bei hohen Außenwasserständen in Ostsee und Trave dringt salzreiches Ostseewasser bis in den Mündungsbereich der Stepenitz vor. Insbesondere im Mittellauf stellt die Stepenitz ein stark mäandrierendes, naturnahes Fließ dar. Die Stepenitz wird entsprechend des Fachinformationssystems Wasser (FIS-Wasser) im gesamten Ober- und Mittellauf bis zur Einmündung der Maurine als sand- oder lehmgeprägter Tieflandbach bzw. -fluss eingestuft (LAWA-Typ 14/15). Unterhalb der Einmündung in die Maurine wird die Stepenitz den organisch geprägten Bächen zugeordnet (LAWA Typ 11). Die Stepenitz weist entsprechend des FIS-Wasser mit Ausnahme weniger Gewässerabschnitte nur eine mäßige oder ungenügende Strukturgüte (Güteklasse 3-4) auf, so dass der von der WRRL geforderte gute ökologische Zustand in der Regel nicht erreicht wird. Die im FIS eingestellten Daten zur Strukturgüte beruhen dabei auf einer Kartierung aus dem Jahr 2013. Der ökologische Zustand wird im FIS-Wasser unterhalb von Hanstorf als unbefriedigend und oberhalb von Hanstorf als mäßig dargestellt, der chemische Zustand ist unterhalb von Hanstorf sogar als schlecht (Güteklasse 5) und oberhalb von Hanstorf als sehr gut (Güteklasse 1) angegeben. Entsprechend Gewässergütebericht 2003 -2006 (LUNG 2008) erfolgt eine besonders hohe Nährstoffbelastung über den Dassower Mühlengraben (Dassower Bach) und die Maurine. Die 4 Gewässergütemessstellen innerhalb der Stepenitz zeigen alle erhöhte Phosphat- und Stickstoffbelastungen (Güteklasse 3-5). Hierbei wurden auch regelmäßig die Orientierungswerte überschritten. Auffällige Konzentrationen von Schwermetallen, Industriechemikalien sowie Pflanzenschutzmitteln wurden in der Stepenitz nicht nachgewiesen. Der Saprobienindex spiegelt ähnlich wie die Überprüfung des Sauerstoffhaushaltes eine geringe Belastung mit organischer Substanz wieder. Den Gewässergütedaten 2007-2011 ist eine Überschreitung der Umweltqualitätsnorm hinsichtlich der Parameter Quecksilber zu entnehmen (WK Stepe 0400), vereinzelt kamen erhöhte Konzentrationen bei Blei, Trichlormethan und Nitrat vor (LUNG 2012). Trichlormethan (Chloroform) wurde früher u. a. als Pflanzenschutzmittel verwendet und ist inzwischen aufgrund des Verdachtes, krebserregend zu sein, verboten.

Folgende Beschreibung ist im Managementplan zum Poischer Mühlenbach dargelegt:

Der Poischer Mühlenbach ist ca. 20,5 km lang. Davon befindet sich der 12 km lange Unter- und Mittellauf zwischen Friedrichshagen und Einmündung in die Stepenitz im Betrachtungsgebiet. Das Einzugsgebiet des Poischer Mühlenbachs beträgt

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“**

ca. 78 km². Er wird vollständig den sand- oder lehmgeprägten Tieflandbächen (LA-WA-Typ 14) zugeordnet. Die Strukturgröße wurde im Betrachtungsgebiet als mäßig bis schlecht (Güteklasse 3-6) eingestuft. Der ökologische Zustand wurde nicht bewertet, der chemische Zustand wird als sehr gut bezeichnet. Der Gewässergütebericht des Landes (LUNG 2008, 2012) trifft keine Aussagen zum Poischower Mühlenbach.

Lebensraumtypen nach Anhang I innerhalb des GGBs und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (SDB) und Managementplan (MaP),

A=hervorragend, B=gut, C=mäßig bis durchschnittlich,

EU-Code	Bezeichnung	aktueller Erhaltungszustand
Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie		
1330	Atlantische Salzwiesen	B
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit Laichkraut- und Froschbissgesellschaften	B
3260	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden	C
7230	Kalkreiche Niedermoore	C
9130	Waldmeister Buchenwald	B
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder	C
91E0*	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>	B

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

Zielarten nach Anhang II innerhalb des GGB und Erhaltungszustand nach SDB und MaP, A=hervorragend, B=gut, C=mäßig bis durchschnittlich,

1355	Fischotter	B
1166	Kammolch	A
1188	Rotbauchunke	A
1149	Steinbeißer	B
1163	Westgroppe	C
1099	Flussneunauge	C
1096	Bachneunauge	C
1145	Schlammpeitzger	B
1014	Schmale Windelschnecke	C
1016	Bauchige Windelschnecke	A
1032	Gemeine Flussmuschel	k. A.
1013	Vierzählige Windelschnecke	B
4056	Zierliche Tellerschnecke	B
1903	Sumpf-Glanzkrout	B
1042	Große Moosjungfer	nicht signifikant

Im Standard-Datenbogen sind für das GGB DE 2132 303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ keine sonstigen Arten vermerkt.

Schutzzweck

Der Schutzzweck für das GGB ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auen-Wälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten.

Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit auch die Entwicklung der Fließgewässersysteme mit naturnaher Gewässerdynamik, gewässertypischen Uferstrukturen, hohen Sauerstoffkonzentrationen und geringen organischen Belastungen sowie der Bauchauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt.

Eine Sicherung und Wiederherstellung der LRT Fließgewässer, oligo- bis mesotrophe und eutrophe Seen (Kleingewässer, Altarme) sowie für das Habitat des Fischotter zählt ebenfalls zu dem Schutzzweck des GGB. Die ökologische Durchgängigkeit ist für die Sicherung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Fischarten nach Anhang II langfristig sicherzustellen. Gehölzbiotope am Ufer sind für die Sicherung der Fischarten nach Anhang II, der gemeinen Flussmuschel und für den Eisvogel zu sichern und zu fördern.

Auch der Erhalt und die teilweise Entwicklung nutzungsabhängiger Lebensraumtypen (Salzwiesen, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore) ist Schutzzweck des Gebietes. Die Hainsimsen-Buchenwälder sowie Auwälder sind zu erhalten, der Schlucht- und Hangmischwald vorrangig zu entwickeln. Besondere Beachtung gilt dabei dem Auwald und dem Schlucht- und Hangmischwald als prioritärer Lebensraum.

Der günstige Erhaltungszustand der Habitate der Fische (Steinbeißer, Schlammpeitzger), der Flussmuschel und des Fischotter ist zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist insbesondere für die Entwicklung der Habitate von Bachneunauge sind vorrangig zu entwickeln. Die Habitate von Kammmolch und Rotbauchunke sind zu erhalten, die Habitate der Bauchigen und Schmalen Windelschnecke sind zu erhalten und zu entwickeln.

Erhaltungsmaßnahmen

Neben dem grundsätzlichen Schutz zum Erhalt der LRT und Habitate im Gebiet bestehen zwingend erforderliche Erhaltungsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes bzw. des Vorkommens für die LRT 1330 (Salzwiesen), 6410 (Pfeifengraswiese) und 7230 (kalkreiche Niedermoore). Zum Erhalt dieser LRT ist eine dem jeweiligen Lebensraumtyp angepasste Pflegenutzung erforderlich, um eine Verdrängung lebensraumtypischer Arten durch Sukzession zu vermeiden. Diese Flächen sichern der Schmalen Windelschnecke (EU-Code 1014) gleichfalls geeignete Habitate.

Weiterhin sind Erhaltungsmaßnahmen für die Fischarten Bachneunauge, Flussneunauge und die Westgroppe erforderlich. Dabei handelt es sich v.a. um den Schutz der derzeitigen Standortbedingungen. Ausbaumaßnahmen sind grundsätzlich unzuläs-

sig. Auf eine Gewässerunterhaltung derzeit nicht unterhaltener Abschnitte ist unbedingt auch weiterhin zu verzichten. Insbesondere sind Grundräumungen und Sohlkraudungen zu unterlassen. Eine Gewässerunterhaltung bei Bedarf kann nur erfolgen, wenn hierdurch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist.

2.3 Lage des Änderungsbereiches – GGB

- Bezeichnung: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132 303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“

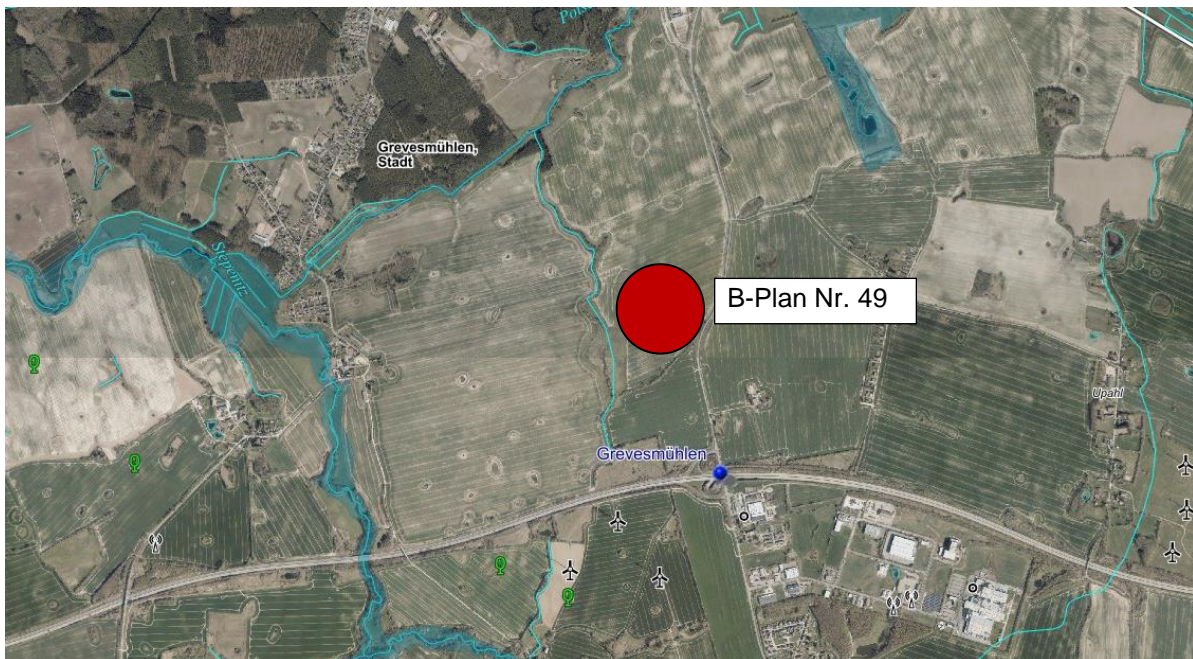


Abb. 3: Gewerbestandort in Grevesmühlen
GGB-Grenze blau gekennzeichnet (Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2022)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 befindet sich im näheren Umfeld folgenden Natura 2000-Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132 303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung ca. 760 m)
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung ca. 760 m)

2.5 Managementplanung

Seit April 2016 liegt ein Managementplan für das Gesamtgebiet des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ vor.

Im Managementplan sind Erhaltungsziele mit notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für Lebensraumtypen und Arten aufgezeigt. Vorhandene Nutzungen sowie geplante Vorhaben und Nutzungen werden hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen beurteilt.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung umfasst die Niederungsgebiete von Stepenitz, Radegast und Maurine mit Zuflüssen im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Schutzzweck des GGB, wie er im Managementplan formuliert wurde, ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen und der Habitate der Anhang II Arten. Dabei stehen die Sicherung und Entwicklung der Fließgewässersysteme im Vordergrund. Dabei sind vor allem eine naturnahe Gewässerdynamik, gewässertypische Uferstrukturen, hohe Sauerstoffkonzentrationen, geringe organische Belastungen und Bachauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt bedeutend.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei GGBs, die sich ganz oder teilweise bereits in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, sind grundsätzlich jegliche Zusatzbelastungen untersagt.

Im Managementplan dargestellte Maßnahmen und Aussagen werden im Rahmen des Verträglichkeitsnachweises berücksichtigt. Bezüglich der notwendigen Maßnahmen im planungsrelevanten Bereich werden im Managementplan folgenden Aussagen getroffen:

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
 im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
 Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

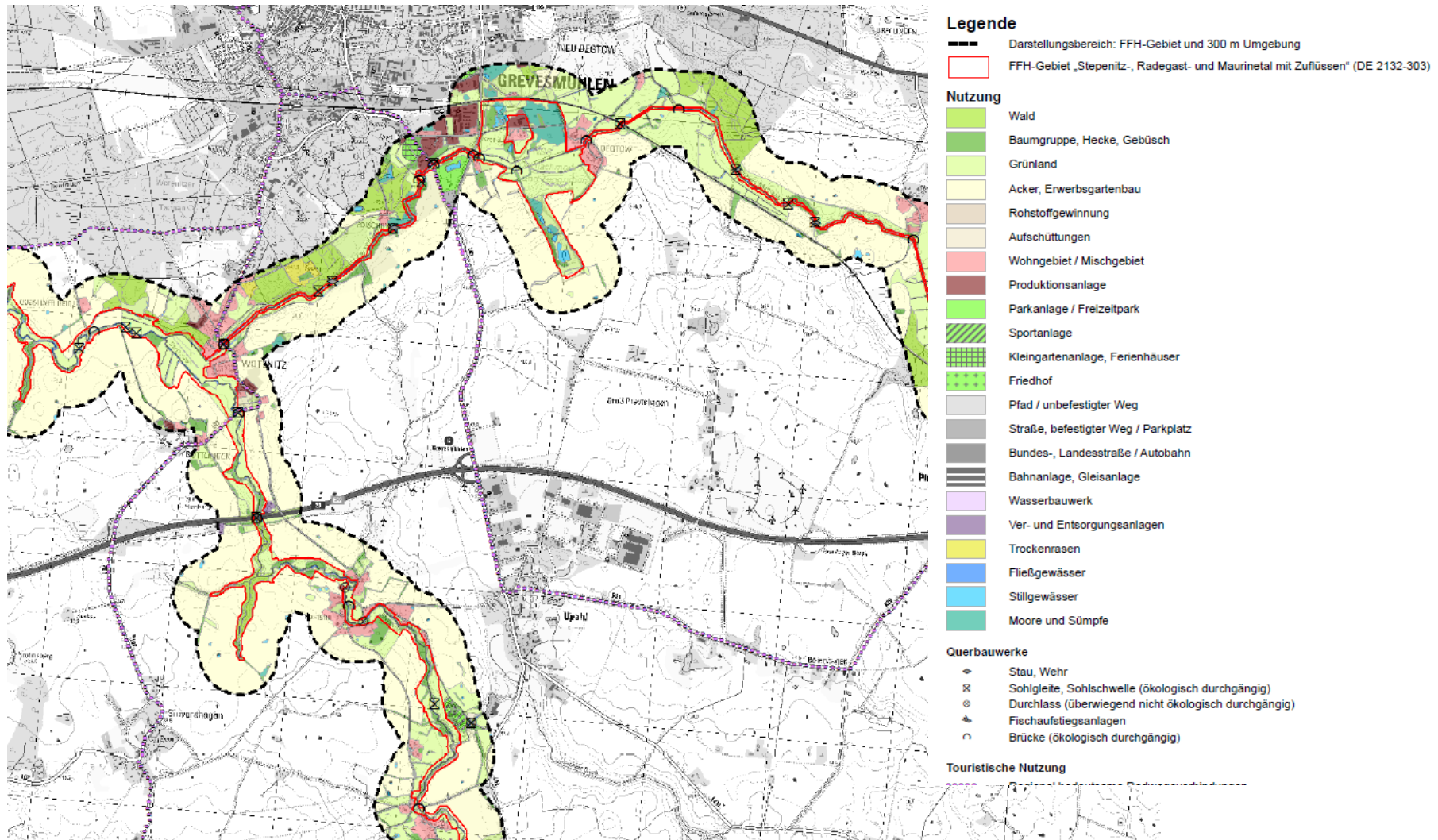


Abb. 4: Auszug aus der Karte 1a „Aktueller Zustand, Planungen“ des GGB-Managementplanes

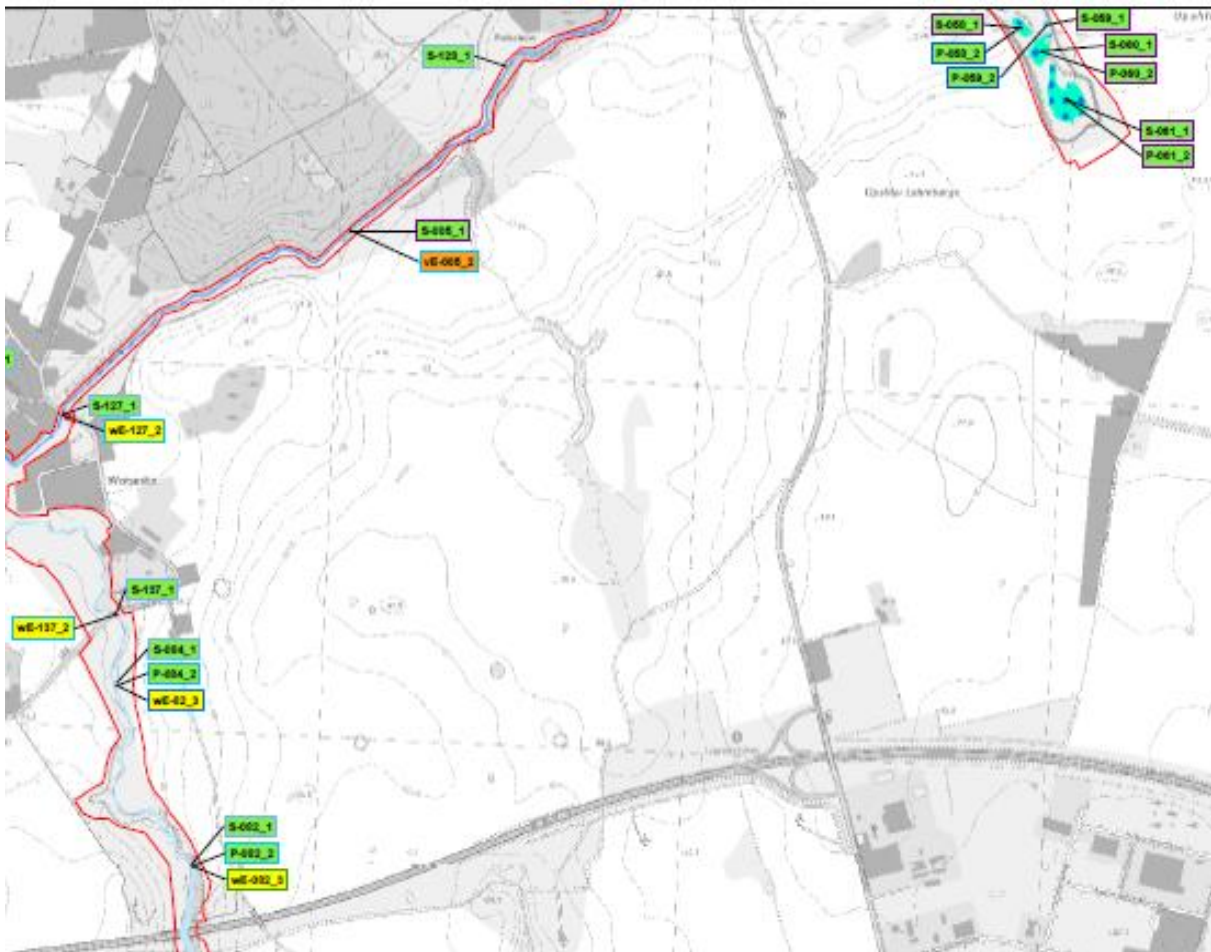


Abb. 5: Auszug aus Karte 3, Blatt 7: Maßnahmen – Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensraumtypen und Habitaten von Arten

Es werden die folgenden Maßnahmen für den Bereich nördlich und westlich des Plangebietes benannt:

058_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt der Wasserstände; Erhalt der Pufferstreifen und extensive Nutzflächen im Einzugsgebiet; Vermeidung von Stoffeinträgen; kein Besatz mit nicht heimischen Fischen, Zufütterung

058_2: Offenhaltung der Uferbereiche

059_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt der Wasserstände; Erhalt der Pufferstreifen und extensive Nutzflächen im Einzugsgebiet; Vermeidung von Stoffeinträgen; kein Besatz mit nicht heimischen Fischen, Zufütterung

059_2: Offenhaltung der Uferbereiche

060_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt der Wasserstände; Erhalt der Pufferstreifen und extensive Nutzflächen im Einzugsgebiet; Vermeidung von Stoffeinträgen; kein Besatz mit nicht heimischen Fischen, Zufütterung

060_2: Offenhaltung der Uferbereiche

061_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt der Wasserstände; Erhalt der Pufferstreifen und extensive Nutzflächen im Einzugsgebiet; Vermeidung von Stoffeinträgen; kein Besatz mit nicht heimischen Fischen, Zufütterung

061_2: Offenhaltung der Uferbereiche

128_1: Erhalt naturnaher Strukturelemente/Ufergehölze/extensive Nutzung/Randstreifen; keine Entwässerungsmaßnahmen/Stoffeinträge

005_1: Erhalt der Habitateignung durch Erhalt des in Teilen extensiv genutzten Einzugsgebietes (Grünland, Wald), Erhalt vorhandener Uferstrandstreifen

005_2: Entwicklung der Habitate durch Anlage eines Puffers mit Bäumen vor allem linksseitig, Einstellung der Sohlkrantung, teilweiser Einbau von strukturverbessernden Maßnahmen (s. u. WRRL M05), Beseitigung Querbauwerk ID 9381 Wehr Poischower Mühle (s. u. WRRL M07) und Wehr ID 5433 unterhalb Poischower Mühle. Umsetzung der WRRL-Maßnahmen (STEP-0700): Einbringen von Störsteinen und Strömungslenkern (M05), Anlage eines naturnahen Umgehungsgerinnes (M07), angepasste Gewässerunterhaltung (M19), Einrichten Gewässerentwicklungsraum (M20)

127_1: Erhalt naturnaher Strukturelemente, keine Entwässerungsmaßnahmen/Stoffeinträge

127_2: beidseitige Berme anlegen; Markierstrukturen als Laufbohle (oberste Prio)

137_1: Erhalt naturnaher Strukturelemente, keine Entwässerungsmaßnahmen/Stoffeinträge

137_2: beidseitige Berme anlegen; Markierstrukturen als Laufbohle (Prio hoch)

084_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt naturnaher Strukturelemente (Kies, Totholz, Sandbänke), Ufergehölze, Randstreifen, keine Entwässerungsmaßnahmen

084_2: Bedarfsgerechte Gewässerunterhaltung entsprechend GEEP des StALU (WRRL)

082_1: Schutz des Gewässers durch Erhalt naturnaher Strukturelemente (Kies, Totholz, Sandbänke), Ufergehölze, Randstreifen, keine Entwässerungsmaßnahmen

082_2: Bedarfsgerechte Gewässerunterhaltung entsprechend GEEP des StALU (WRRL)

082_3: Einrichten Gewässerrandstreifen an Ackerflächen der Talränder

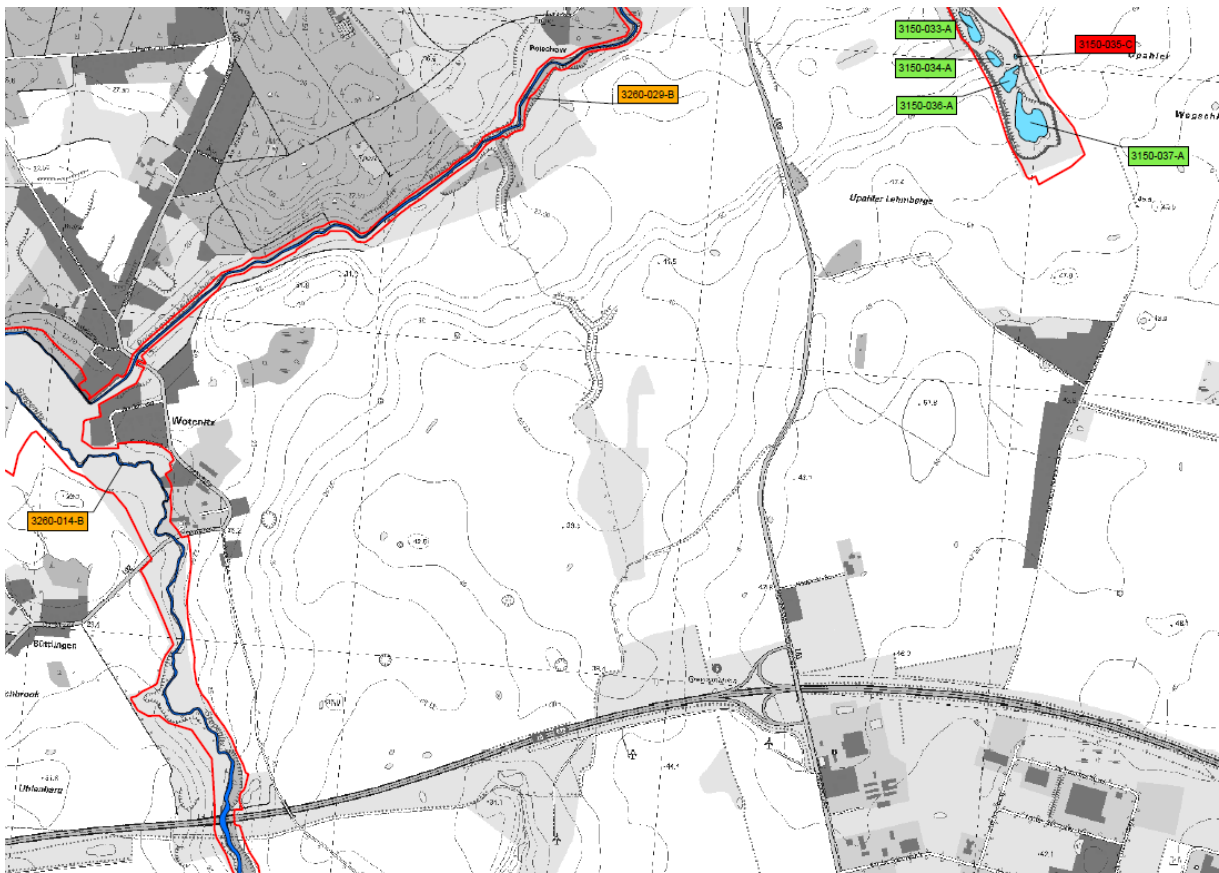


Abb. 6: Auszug aus Karte 2a, Blatt 7: Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL

LRT 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

Zum Referenzzeitpunkt wurden 60 Kleingewässer im Gebiet dem LRT 3150 zugeordnet. Es handelt sich überwiegend um ehemalige Torfstiche um Schönberg sowie Altarme in der Maurine-Niederung sowie Gewässer im NSG „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“. Im Rahmen der Vor-Ort-Überprüfung wurden 43 als Lebensraum bestätigt. Von den sieben gemeldeten Kleingewässern in der Radegast-Niederung wurden zwei ehemalige Altarme bestätigt, die anderen Flächen im NSG Radegasttal sind inzwischen verlandet und konnten nicht mehr bestätigt werden. Im NSG „Kalkflachmoor und Tongruben bei Degtow“ wurden mit der Meldung fünf Teilflächen als LRT ausgewiesen, drei kleine Teilflächen sind im Luftbild bereits kaum erkennbar und nach Prüfung im Gelände inzwischen verlandet.

Im FFH-Gebiet wurden 43 Kleingewässer mit einer Gesamtgröße von 12,81 ha dem LRT 3150 zugeordnet. Der überwiegende Teil der Gewässer (36 Stück) weist eine Flächengröße < 0,5 ha auf, nur zwei Gewässer sind größer als 1 ha: ein rd. 1,1 ha großes Flachgewässer im Offenland in den ehemaligen Torfstichflächen bei Schönberg und ein im Offenland südlich von Rüting gelegenes rd. 1,3 ha großes Gewässer. Die LRT-Gewässer liegen im Offenland in ehemaligen Abgrabungsflächen (Torfstich bei Schönberg, Tongruben bei Degtow) oder sind Altwässer in den Niederungen von Maurine, Radegast und Stepenitz.

Vorkommen

Entlang der Stepenitz wurden sechs Kleingewässer als LRT ausgewiesen, vier davon zeichnen sich durch Schwebematten- und Schwimmdeckenvegetationsformen mit Dominanz der Kleinen Wasserlinse aus und weisen jeweils lediglich zwei für den Lebensraum typische bzw. charakteristische Arten auf. Dazu zählen ein kleines fast vollständig verlandetes temporäres Gewässer bei Rodenberg (Teilfläche 3150-30), ein ehemaliger Altarm im Grünland östlich Roxin (Teilfläche 3150-31), ein im Zuge des Brückenbaus der Landesstraße abgetrennter Altarm zwischen Vierhusen und Wüstenmark, welcher fast vollständig von Röhrichten und Gebüsch eingenommen ist (Teilfläche 3150-40) sowie ein Kleingewässer im Grünland am Ortsrand von Mühlen Eichsen mit einem Saum aus Rohrkolben-Röhricht. Ein angelegtes Kleingewässer bei Diedrichshagen (Teilfläche 3150-38) verfügt über Laichkrautfluren und Wasserlinsen-Schwebdecke. Der Mühlenteich bei Rüting liegt im Lauf der Stepenitz (Teilfläche 3150-39) und weist heute mit einem Röhrichtsaum und einer Schwimmdeckenausbildung keinen flächendeckenden Bestand der Krebschere mehr auf, sondern nur noch Restbestände. Die Bestände wurden vermutlich in Folge der intensiven Angelnutzung deutlich reduziert. Die Kleingewässer in den Mergelgruben bei Degtow (Teilflächen 3150-32, -33, -34) sind geprägt durch steile Böschungen, die Ufer sind durch Röhricht, Gebüsch (Grauweide) bzw. Ufergehölze geprägt. Die Gewässer verfügen über lebensraumtypische Arten, die z. T. aufgrund des Fischbesatzes nur fragmentarisch vorhanden sind. Zwei Gewässer wurden mit Fischen besetzt und werden illegal beangelt. In den Teilflächen 3150-10 und -11 wurde zudem der Kammolch nachgewiesen, im Uferbereich kommen in den Röhrichten noch vereinzelt Orchideen vor. Auf der Teilfläche 3150-11 kommt auch die Rotbauchunke vor. In das Gewässer wurden Seerosen-Hybriden eingesetzt. Ein temporäres Gewässer (Teilfläche 3150-38) ist lediglich 0,01 ha groß und aufgrund der Verlandung fast vollständig verbuscht; hier ist lediglich noch das Wasserlebermoos als nennenswerte Pflanzenart vorhanden.

Bewertung

Die Kleingewässer bzw. ehemaligen Altarme entlang der Stepenitz wurden überwiegend mit B (gut) bewertet; aufgrund schlechter Ausprägung der Habitatstrukturen und des lebensraumtypischen Artinventars wurde die Teilfläche 3150-38 (Kleingewässer bei Diedrichshagen) mit C (mittel-schlecht) bewertet. Der Mühlenteich bei Rüting (Teilfläche 3150-39) erhält aufgrund der Ausprägung der Uferzonierung und der hohen Zahl besonders charakteristischer Arten die Gesamtbewertung A (hervorragend).

LRT 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion

Im Standard-Datenbogen wurden 74,95 ha als LRT gemeldet und im Zuge der örtlichen Prüfung bestätigt. Zudem wurden Maurine und Poischower Mühlenbach als Lebensraum ausgegrenzt. Insgesamt wurden damit 29 Teilflächen mit rd. 80,52 ha bewertet. Dies betrifft den gesamten Verlauf der Stepenitz, der Radegast und der Maurine innerhalb des FFH-Gebietes sowie den Poischower Mühlenbach von der Mündung bis Hilgendorf und sieben weitere, kleine Zuflüsse. Positiv auf die Bewertung wirkt sich das Vorkommen von Fischotter und FFH-Fischarten aus.

Vorkommen

*Entlang der Stepenitz wird die Wasservegetation überwiegend durch Berlen-Flur, Pfeilkraut-Röhricht und Wasserlinsen-Schilf-Röhricht geprägt, die Anzahl der für den Lebensraum charakteristischen Arten ist mit 7-9 relativ hoch. Eine Ausnahme bildet der Mündungsbereich: aufgrund des Brackwasser-einflusses und der Verschlam-mung kommen hier lediglich 5 charakteristischen Arten vor. Von der Einmündung in den Dassower See bis zur Maurinemündung (Teilfläche 3260-20) unterliegt die Ste-penitz dem Einfluss von Brackwasser und regelmäßigen Überflutungsereignissen, so dass hier die Ausprägung von Brackwasser-Röhrichten vorzufinden ist. Im natürlich geschlängelten Verlauf grenzen überwiegend ungenutzte Feuchtbrachen bzw. groß-flächige Röhrichte an, kleinflächig sind Ufer-gehölze vorhanden. Im Norden befindet sich ein Bootsanleger mit punktuell verbautem Uferabschnitt. Oberhalb der Mauri-nemündung (Teilfläche 3260-19) werden die Überflutungsereignisse seltener und der Brackwassereinfluss geringer, bis er sich oberhalb der Brücke Hanstorf/Rodenberg verliert (Teil-flächen 3260-18 bis -13). Kleinflächige Ufergehölze sorgen für eine Teil-beschattung des Gewässers und der Verlauf ist natürlich geschlängelt. Es grenzen überwiegend genutzte Feuchtwiesen bzw. kleinflächig Röhrichte an, bei Kirch Mum-mendorf bilden sich im Übergang zu den Moränen abschnittsweise Prallufer und In-selbildungen aus. Der Talraum von der Brücke Börzow bis Questin ist breit, oberhalb bis Büttlingen ist er nur schmal ausgebildet. Von Büttlingen bis Kastahn (Teilfläche 3260-12) verläuft die Stepenitz weitgehend natürlich geschlängelt, z. T. innerhalb ei-nes Kerbtals und es grenzen überwiegend Ufergehölze an. Von Kastahn bis Rütting (Teilfläche 3260-11) fließt die Stepenitz in einem schmalen Talraum im natürlichen, geschlängelten Verlauf und wird durch standorttypische Gehölze beschattet. Entlang der Ortslage Rütting (Teilfläche 3260-10) schließen Gehölze und Siedlungsflächen an, die Ufer und die Sohle sind teilweise durch die Anlieger verbaut worden. In das Flussbett wurde Bauschutt eingebracht. Oberhalb bis zum Mühlenteich (Teilfläche 3260-09) fließt sie entlang östlich angrenzender Gartenflächen bzw. Grünländer im Westen. Die Ufer sind überwiegend mit einem einreihigen Gehölzsaum ausgebildet. Das Tosbecken des Wehrs am Mühlenteich ist ebenfalls Bestandteil dieses Abschnit-tes. Der oberhalb liegende Abschnitt umfasst die Stepenitz vom Rüttinger Mühlen-teich bis Mühlen-Eichsen (Teilfläche 3260-08). Der Talraum mit anliegenden Grün-ländern ist hier teilweise verbreitert, abschnittsweise ist ein teilweise lockerer Ge-hölzsaum ausgebildet. Der Mühlenteich in der Stepenitz führt aufgrund des geringen Gefälles zu Rückstaubedingungen und wurde als LRT 3150 ausgewiesen. An der Stepenitz kommen vier gefährdete Pflanzen mit besonderer Bedeutung vor: Mit Aus-nahme von zwei Abschnitten (Teilflächen 13 und 15) ist die bundesweit gefährdete und häufig dominierende gelbe Teichmummel (*Nuphar lutea*) überall zu finden, da-neben kommt der in MV geschützte Pinselblättrige Wasserhahnenfuß (*Ranunculus penicillatus*) an allen Standorten vor und das Gewöhnliche Quellmoos (*Fontinalis an-tipyretica*) findet sich ebenfalls überall mit Ausnahme des Mündungsbereiches. Bei den kleinen Zuflüssen zur Stepenitz (Teilflächen 3260-21 bis -27) handelt es sich um vollständig beschattete Seitenbäche der Stepenitz. Der Bachlauf verläuft in ei-nem bewaldeten Kerbtal mit natürlichen Quellaustritten und beidseitigem Ufergehölz-saum mit Erlen, Eschen und Weiden.*

Der Poischower Mühlenbach fließt von der Mündung in die Stepenitz bis zum Müh-lenwehr (Teilfläche 3260-29) im gradlinigen bis gestrecktem Verlauf entlang von Grünländern, kleinflächig vorkommenden Brachen und einseitig beschattenden Ufer-gehölzen. Der Unterlauf wurde inzwischen renaturiert. Vor Poischow grenzen die

*Wotenitzer Tannen an. Oberhalb des Mühlenwehres Poischow bis Hilgendorf (TF 3260-28) wird der Bach von zahlreichen Quellen gespeist, Ufergehölze sind lediglich vereinzelt ausgebildet. Vor Hilgendorf grenzt der Eselsbruch im Norden an. Die ökologische Durchgängigkeit ist durch einen Absturz im Eselsbruch eingeschränkt. Das Arteninventar ist mit sechs lebensraumtypischen Arten gut ausgebildet, vereinzelt kommt die bundesweit gefährdete gelbe Teichmummel (*Nuphar lutea*) vor, daneben treten das in MV geschützte Gewöhnliche Quellmoos (*Fontinalis antipyretica*) sowie Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*) auf.*

Bewertung

Die Stepenitz (Teilflächen 3260-08 bis -20) wird aufgrund des lebensraumtypischen Arteninventars und der teilweise naturnah ausgeprägten Habitatbedingungen überwiegend mit B (gut) bewertet. Die Abwertung resultiert aus der Sohlstruktur mit fehlenden Habitatstrukturen, am Mühlenteich bei Rüting treten Rückstaubedingungen auf (Teilfläche 3260-08).

Der Erhaltungszustand am Poischower Mühlenbach wurde aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen insgesamt mit C (mittel-schlecht) beurteilt. Dabei wurde die Fließgewässerstrukturgüte am Unterlauf von der Mündung der Stepenitz bis zum Mühlenwehr Poischow aufgrund der im Jahr 2013 durchgeführten Renaturierung gut-achterlich aufgewertet, so dass dieser Abschnitt mit B (gut) bewertet wurde.

Relevante Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Gemäß der Karten 2b, Blatt 5 des Managementplanes „Habitate der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie“ befinden sich die Arten Groppe (1163), Kammmolch (1166), Rotbauchunke (1188) und Fischotter (1355) nördlich und westlich des Plangebietes.

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

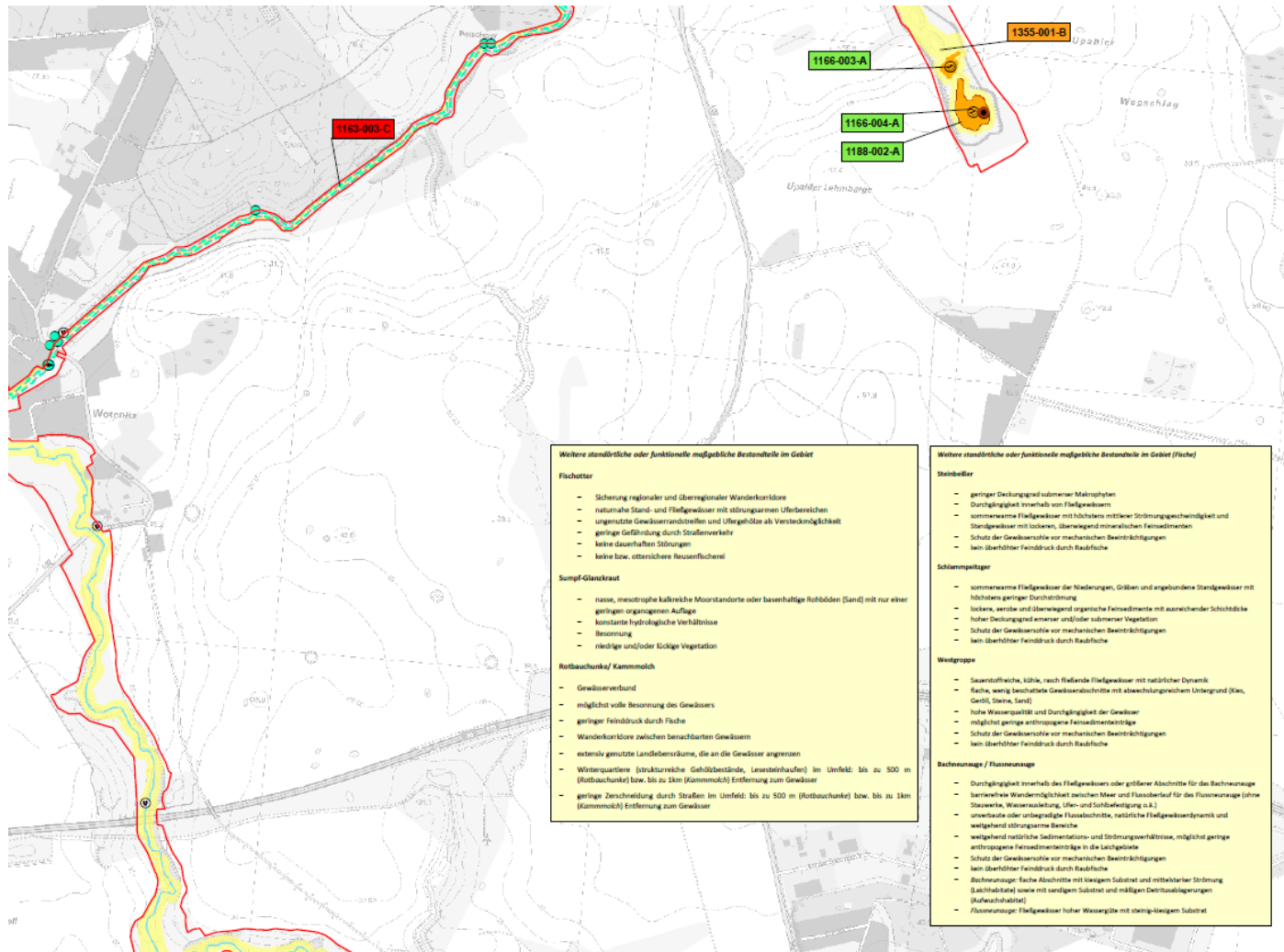


Abb. 7: Auszug aus Karte 2b, Blatt 7: Habitats der Arten nach Anhang II FFH-RL

Die Arten, die in der nahen Umgebung des Plangebietes im GGB vorkommen sind im Wesentlichen an die Gewässer gebunden. Es besteht kein Grund zu der Annahme, dass diese Arten den Bereich des Plangebietes als Habitat nutzen. Zudem bestehen keine Wanderbeziehungen, die durch den Geltungsbereich verlaufen.

2.6 Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes

Die Niederungsflächen der Stepenitz, Radegast sowie Maurine sind als „Biotopverbund im engeren Sinne“ im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg – Karte II dargestellt. Östlich schließen sich mit einer Unterbrechung die GGBs DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“, DE 2133-302 „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ sowie das GGB DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ an. Mittig zwischen den Niederungsflächen befinden sich die GGBs DE 2132-302 „Bernstorfer Wald“ und DE 2232-301 „Kleingewässerlandschaft südlich von Rehna“. Westlich befindet sich in einiger Entfernung das GGB DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Rögginer See“.



Abb. 8: Gesamtausdehnung der GGB (blau), Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Meldestand 2016): www.umweltkarten.mv-regierung.de

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Inhalte des Vorhabens

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Großgewerbestandortes südlich der Stadt Grevesmühlen. In einem Bereich, der entlang der Landesstraße 03 intensiv landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen aufweist, soll durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Größe von 30 ha, die Möglichkeit eröffnet werden, an einer verkehrsgünstig angebundene Fläche, Gewerbe zu etablieren.

Der verkehrsgünstigen Lage soll durch ein großes Gewerbegebiet (30 ha) Rechnung getragen werden. Außerdem wird das Gewerbegebiet nach den heutigen Standorts als Grünes Gewerbegebiet entwickelt. Das Ziel besteht in einer klimafreundlichen Gestaltung des Gebietes und somit in der Erbringung eines erkennbaren Beitrags zur umweltrelevanten Entwicklung von Gewerbegebieten.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig sein.

3.2 Wirkungen der Planung auf das GGB

Nachfolgend wird die Wirkung der Planung zunächst nach den Kriterien: Art, Intensität, Umfang, Dauer und Frequenz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 betrachtet und bewertet. Diese Kriterien werden im Rahmen der Fachkonvention nach Lambrecht und Trautner als generell wesentliche Kriterien unter B.2 Einordnung der Fachkonventionsvorschläge in allgemeine Grundsätze c) Ermittlung von Beeinträchtigungen benannt. Des Weiteren werden auch Angaben zu Eintrittswahrscheinlichkeiten der Wirkungen und in diesem Zusammenhang anzunehmenden Prognose(un)genauigkeiten für erforderlich gehalten.

Nach dieser allgemeinen Beschreibung der Wirkung der Planung auf das hier behandelte Schutzgebiet wird detailliert im nachfolgenden Kapitel auf die prognostizierten Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art eingegangen.

Art

Auf einer Fläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und die sich entlang der Landesstraße 03 unweit der Bundesautobahn 20 befindet, soll ein Großgewerbegebiet entstehen.

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).

Vorteile der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl sind dabei die Anbindung an das internationale Straßennetz über die Bundesautobahn 20 sowie

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

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 Wiederbelegung 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. 9: 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).

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.

Es erfolgt eine grundsätzliche Nutzungsänderung von einer Ackerfläche hin zu einem Gewerbegebiet. Dabei sind die Veränderungen durch Versiegelung, Immissionen etc. weiter zu untersuchen.

Intensität

Es handelt sich um die Neuanlage eines Großgewerbegebietes. In diesem Gewerbegebiet sind sowohl kleinere als auch größere Gewerbebetriebe möglich. Durch die dauerhafte Nutzung mit Bebauung erfolgt eine deutliche Intensivierung der Nutzung. Auf vorhandene und zu erwartende Immissionen wird in den nachfolgenden Punkten eingegangen daraus werden dann auch Prognosen zur Eintrittswahrscheinlichkeit für Beeinträchtigungen von sensiblen Schutzgebieten abgeleitet.

Umfang

Durch die hier betrachtete Planung wird, aufgrund der großflächigen Versiegelung des Gewerbegebietes, wird ein anderer Umgang mit Niederschlagswasser erfolgen mehr Niederschlagswasser anfallen als es derzeit bei der unversiegelten Ackerfläche der Fall ist. Neben der Eingrünung in den Randbereichen mit Grünstrukturen ist eine vollständige Ausweisung des Plangebietes mit Gewerbeflächen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Landesstraße.

Frequenz

Die Nutzung des Gewerbegebietes erfolgt ganzjährig mit einer nahezu gleichbleibenden Intensität. Die Verkehrsbewegungen erfolgen nach jetzigem Kenntnisstand vor allem in den Morgen- und Abendstunden. Dabei sind vor allem Lärmimmissionen von großer Bedeutung.

3.3 Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung von Wirkungen werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren (Primärwirkungen) und die durch sie verursachten Folgewirkungen unterschieden. Je nach Ausprägung und Vorbelastung der betroffenen Strukturen bzw. Funktionen können Wirkfaktoren zu keinen, nicht erheblichen oder erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Baubedingte Wirkfaktoren

- entstehen durch Maßnahmen, die zu temporären Beeinträchtigungen führen,
- treten in der Regel nur während der Bauphase auf (z.B. Baulärm, Erschütterungen),
- können aber ggf. auch über die Bauphase hinaus (Bsp. Stoffeintrag) zu Beeinträchtigungen führen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- entstehen insbesondere durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme infolge von Versiegelung, Überbauung oder sonstigen Nutzungsänderungen sowie durch Zerschneidung von Lebensräumen, Areal- und Habitatsverkleinerungen, sind in der Regel dauerhaft und nachhaltig.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- entstehen durch die Nutzung bzw. den Betrieb von Straßen, Gebäuden und sonstigen (Freizeit-)Einrichtungen,
- werden hervorgerufen durch stoffliche Emissionen (z.B. Müll), Lärm, und optische Störwirkungen, die zur Beeinträchtigung der Fauna führen können.

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

4.1 Methodik

In Artikel 3 der FFH-RL ist als zentrales Ziel für das Schutzgebietsnetz festgeschrieben „den Fortbestand oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensraumtypen und Habitats der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet (zu) gewährleisten.“ Artikel 6 Abs. 2 legt für die Schutzgüter in den Natura 2000-Gebieten darüber hinaus ein allgemeines Verschlechterungsverbot fest.

Im Nachfolgenden werden zunächst mögliche bau-, anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

Zur Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele wurden die zur Verfügung stehenden Daten zur Einleitung des Niederschlags in den Poischower Mühlenbach betrachtet.

Dazu werden Aussagen zu den prognostizierten Nutzungen und davon ausgehenden Immissionen sowie dadurch ggf. entstehenden Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen und -arten getroffen. Es erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der Erheblichkeit. Zentrale Fragestellung ist dabei, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Dazu wurden die Aussagen der Managementplanung sowie der Fachplaner genutzt.

4.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 49 werden Gewerbebetriebe außerhalb des GGB (Entfernung ca. 750 m) errichtet. Die Arbeiten beziehen sich nur auf die speziell festgelegten Standorte und werden als temporär betrachtet. Es werden keine Teilflächen des GGB in der Bauphase in Anspruch genommen. Ein Befahren der Schutzgebiete mit Baustellenfahrzeugen wird ausgeschlossen. Die Annäherung an Schutzgebiete während der Bauphase ist auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Wendeflächen im Schutzbereich werden nicht entstehen.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet sowie der temporären Wirkung werden baubedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es werden keine Flächen innerhalb des GGB beansprucht. Das GGB befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m. Die im GGB zu beachtenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten mit einem Schwerpunkt im Wasserlauf bzw. Uferbereich sind durch Gehölzstrukturen vom hier betrachteten Geltungsbereich abgeschirmt. Angrenzend existiert bereits teilweise Bebauung z.B. durch die Ortslage Wotenitz.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und der vorhandenen vegetativen Strukturen werden anlagebedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Schaffung eines Gewerbegebietes ist von einer Erhöhung der Immissionen und von einem Einfluss auf den Wasserhaushalt auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auszugehen. Im Weiteren sind die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen zu betrachten und zu bewerten.

4.3 Kenntnislücken

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen sind noch nicht alle Fachgutachten bzw. Untersuchungen vollständig. Auf der Grundlage vorliegender Informationen wurden erste Rückschlüsse auf die Empfindlichkeiten der Habitatstrukturen und FFH-Arten gezogen.

Die Arte der Gewerbeunternehmen für das Großgewerbegebiet ist nicht bekannt. Die Annahmen der Auswirkungen auf das GGB beziehen sich auf Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Versiegelungen sowie der Ausgestaltung des Plangebietes.

Für das Entwässerungskonzept des Geltungsbereiches liegen erste Informationen vor. Das vollständige Konzept folgt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49.

4.4 Betrachtung der relevanten Wirkfaktoren

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzung des Gewerbegebietes zu betrachten.

Im Managementplan zum benannten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung werden zu Siedlung, Industrie und Gewerbe folgende Aussagen getroffen:

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan liegt für die Gemeindegebiete der Stadt Dassow, Gadebusch, Grevesmühlen und Rehna sowie für die Gemeinden Börzow, Bülow, Holdorf, Köchelstorf, Löwitz, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting, Testorf-Steinort, Upahl und Vitense vor.

Die Stadt Grevesmühlen und verfügt zudem über einen Landschaftsplan. Ebenso besteht ein gemeinsamer Landschaftsplan für die „Ökoregion Radegast“ mit den Gemeinden Holdorf, Wedendorfersee, Nesow, Vitense und der Stadt Rehna. Der Landschaftsplan der Stadt Dassow ist derzeit noch in Bearbeitung. Des Weiteren existieren zahlreiche B-Pläne und Satzungen im Bearbeitungsgebiet (siehe Kapitel Pläne und Projekte).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) weist Schönberg sowie Upahl als bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie dar.

Laut Managementplan sind die Flächen zwischen dem GGB und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

**Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit des GGB
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

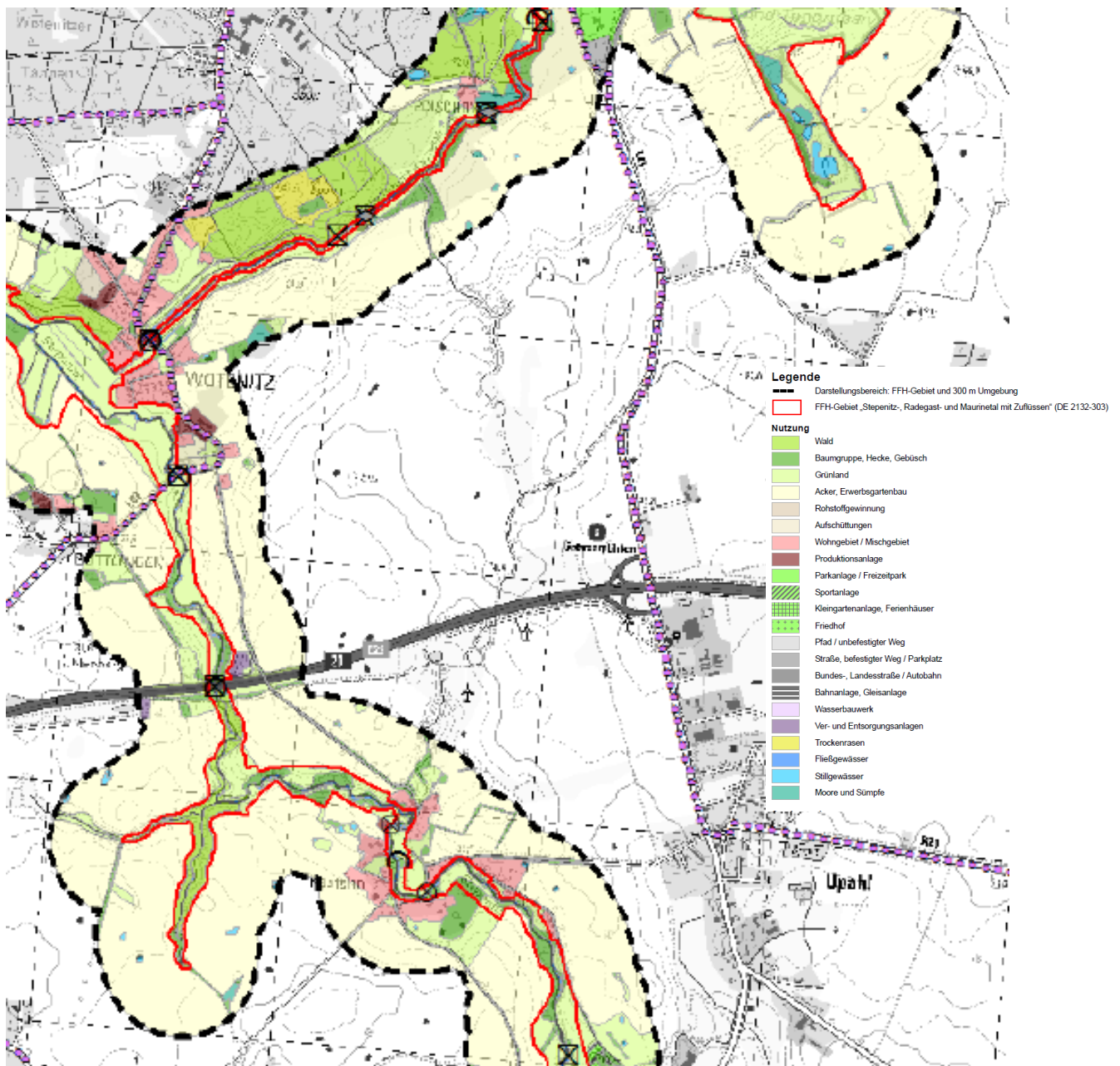


Abb. 10: Karte 1a Aktueller Zustand, Planungen

Das Gewerbegebiet weist durch seine starke Versiegelung und die dadurch anfallenden Mengen an Niederschlagswasser, dass versickert werden muss, eine mögliche Beeinträchtigung des GGB auf. Zurzeit kann das Niederschlagswasser in der Ackerfläche versickern. Dies ist mit Errichtung des Gewerbegebietes nicht mehr möglich.

Das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ist ein wassergeprägtes Schutzgebiet, das vor allem durch mögliche Veränderungen des Wasserhaushaltes beeinträchtigt werden kann, dies betrifft sowohl die Lebensräume als auch die Arten im GGB. Aufgrund der veränderten Versickerungsmöglichkeiten durch das entstehende Gewerbegebiet ist eine mögliche Beeinträchtigung des GGBs gegeben.

Mit der vorliegenden Prüfung werden die möglichen Beeinträchtigungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung untersucht. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf den Veränderungen des Wasserhaushaltes.

4.5 Prognostizierte Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, in Kooperation mit der Gemeinde Upahl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines interkommunalen Großgewerbestandortes 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 Großgewerbestandort einfassen und begrünen sollen. Es ist vorgesehen, den Großgewerbestandort in zwei Bauabschnitte zu unterteilen.

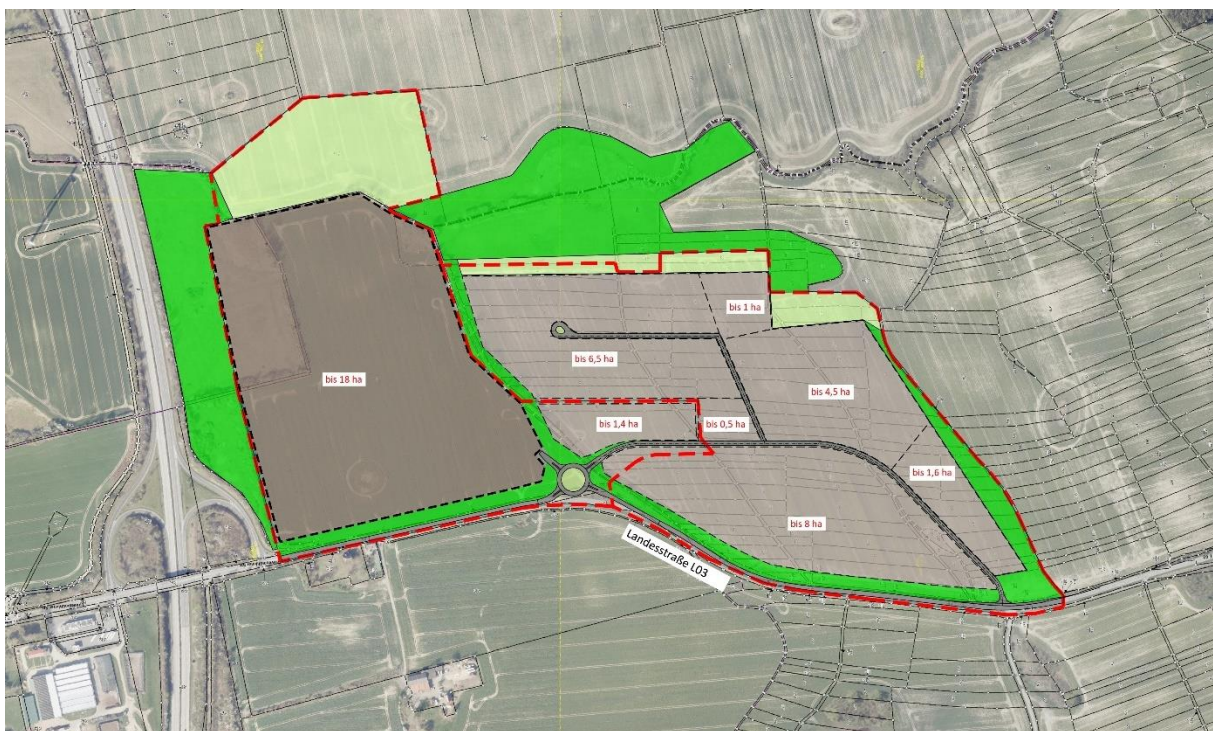


Abb. 6: Luftbild mit städtebaulicher Konzeption, Stand: April 2021, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig sein.

Die Stadt Grevesmühlen möchte gemeinsam mit der Gemeinde Upahl dem Ziel des Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern entsprechen und auf den Flächen nahe der Autobahnausfahrt Grevesmühlen/Upahl eine Großgewerbegebiet realisieren. Die Stadt Grevesmühlen kommt damit ihrer Funktion als Mittelzentrum nach.

Durch die Entwicklung von Ackerfläche in ein Gewerbegebiet verändert sich die Nutzung der Fläche und die Bodengegebenheiten. Für das wassergeprägte GGB ist vor allem der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Gewerbegebiet relevant. Es ist vorgesehen das unbelastete Niederschlagswasser des Gewerbegebietes geregelt in den Poischer Mühlenbach einzuleiten und überschüssige Mengen in einem Regenrückhaltebecken zu speichern. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA). Zudem ist für die Gebäude des Gewerbegebietes eine Dachbegrünung (80 %) vorgesehen. Diese verbraucht einen Anteil des Niederschlagswasser durch die Bepflanzung und die Verdunstung auf diesen Flächen.

Die Nutzung der Fläche des Plangebietes nimmt mit der Entwicklung des Großgewerbegebietes erheblich zu. Dadurch steigt auch die Anzahl der Nutzer in diesem Bereich. Die Bewertung dieses Nutzungsanstieges erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

4.6 Bewertung der Erheblichkeit

Mit der hier vorliegenden FFH-Vorprüfung geht es um mögliche Auswirkungen auf das nahegelegene GGB durch die Schaffung eines Großgewerbestandortes und die damit mögliche Erhöhung des Wasserstandes in Abschnitten des GGB. Zuvor wurde die Umgangsweise mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Großgewerbegebiet erläutert. Nachfolgend wird diese Methodik betrachtet und bewertet. Außerdem wird die erheblich erhöhte Nutzung betrachtet und bewertet.

Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser liegt für den Vorentwurf ein überschlägiges Entwässerungskonzept vor. Grundsätzlich ist es nicht vorgesehen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut des Poischer Mühlenbachs ansteigt. Die Regulation der Niederschlagsmengen erfolgt im Wesentlichen über Regenrückhaltebecken.

Eine weitere Nutzung des Niederschlagswassers erfolgt über die Dachbegrünung der Gebäude. Die Pflanzen der Dachbegrünung nutzen einen Teil des Niederschlagswassers, ein kleiner Anteil wird über die Dachbegrünung verdunstet. Das dann noch übrige Niederschlagswasser wird ebenfalls im Regenrückhaltebecken gespeichert. Dieses Niederschlagswasser kommt zeitverzögert und in kleineren Mengen im Regenrückhaltebecken an, da es vorher durch die Dachbegrünung läuft. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu der Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes getroffen.

Aufgrund der geregelten Abgabe des Niederschlagswassers an die Vorflut des Pöschower Mühlenbachs und die nicht ansteigende Wassermenge entstehen keine Veränderungen des Wasserhaushaltes des GGB.

Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereiches als landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Der Nutzer dieser Fläche ist dadurch im Wesentlichen der bewirtschaftende Landwirt. Durch die Schaffung eines Großgewerbegebietes erfolgt ein starker Anstieg der Nutzeranzahl in diesem Bereich.

Vom Plangebiet in das nahegelegene GGB sind keine verbindenden Strukturen vorhanden. Es gibt keine Straßen oder Wege, die vom Geltungsbereich zu den Wasserläufen und Uferbereichen des GGB verlaufen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 werden ebenfalls keine solcher Strukturen geschaffen. Außerdem besteht das GGB in diesem Bereich fast ausschließlich aus Wasserläufen und deren naturnahen Ufern, somit sind keine Strukturen vorhanden, die Menschen zum Verweilen einladen.

Bewertung der Erheblichkeit

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn die Veränderungen und Störungen des Systems in ihrem Ausmaß oder ihrer Dauer dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktionen nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Folgende FFH-Arten befinden sich gemäß des Managementplanes in dem Teil des GGBs, welcher sich im Umfeld des Großgewerbegebietes befindet: Groppe, Rotbauchunke, Kammmolch und Fischotter. Nachfolgend werden die Habitatansprüche dieser Arten erläutert.

Groppe

- *Sauerstoffreiche, kühle, rasch fließende Fließgewässer mit natürlicher Dynamik*
- *Flache, wenig beschattete Gewässerabschnitte mit abwechslungsreichem Untergrund (Kies, Geröll, Steine, Sand)*
- *Hohe Wasserqualität und Durchgängigkeit der Gewässer*
- *Möglichst geringe anthropogene Feinsedimenteinträge*
- *Schutz der Gewässersohle vor mechanischen Beeinträchtigungen*
- *Kein erhöhter Feinddruck durch Raubfische*

Rotbauchunke und Kammmolch

- *Gewässerverbund*
- *Möglichst volle Besonnung des Gewässers*
- *Geringer Feinddruck durch Fische*
- *Wanderkorridore zu benachbarten Gewässern*

- *Extensiv genutzte Landlebensräume, die an die Gewässer angrenzen*
- *Winterquartiere (Strukturreiche Gehölzbestände, Lesesteinhaufe) im Umfeld: bis zu 500 m (Rotbauchunke) bzw. bis zu 1000 m (Kammolch) Entfernung zum Gewässer*
- *Geringe Zerschneidung durch Straßen im Umfeld: bis zu 500 m (Rotbauchunke) bzw. bis zu 1000 m (Kammolch) Entfernung zum Gewässer*

Fischotter

- *Sicherung regionaler und überregionaler Wanderkorridore*
- *Naturnahe Stand- und Fließgewässer mit störungsarmen Uferbereichen*
- *Ungenutzte Gewässerrandstreifen und Ufergehölze als Versteckmöglichkeit*
- *Geringe Gefährdung durch Straßenverkehr*
- *Keine dauerhaften Störungen*
- *Keine bzw. ottersichere Reusenfischerei*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Somit erfolgt kein direkter Eingriff bzw. Flächenverlust durch die vorliegende Planung. Sowohl die Gewässerstrukturen als auch die Uferbereiche innerhalb des GGBs werden durch den Bebauungsplan Nr. 49 nicht verändert. Außerdem befinden sich derzeit keine Strukturen, die als Winterquartiere für die Rotbauchunke oder den Kammolch dienen. Eine Nutzung des Geltungsbereiches als Wanderkorridor für Rotbauchunke und Kammolch wird aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls ausgeschlossen. Von Beeinträchtigungen des Fischotters durch die Immissionen des Großgewerbegebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

Durch die hier genannten Planungsziele wird von keiner Erhöhung der Wassermenge in der Vorflut des Poischer Mühlenbachs und damit im GGB ausgegangen. Ebenso ist nicht mit einer Erhöhung des Nutzungsdrucks innerhalb des GGB zu rechnen.

Das Einleiten des unbelasteten Niederschlagswassers in die Vorflut des Poischer Mühlenbachs wird über das Regelwerk der DWA geregelt. Dies gibt vor, dass die Wassermenge in der Vorflut im Vergleich zur jetzigen Nutzung nicht ansteigen darf.

Zwischen dem Plangebiet und dem GGB bestehen keine verbindenden Strukturen wie Straßen oder Wege. Diese werden durch die Planung nicht geschaffen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Nutzer des Gewerbegebietes den Nutzungsdruck innerhalb des GGB nicht erhöhen.

5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Vorhaben können auch erst im Zusammenwirken (kumulative Effekte) mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen. Voraussetzung für diese mögliche Kumulation von Auswirkungen sind potentielle Auswirkungen anderer Pläne und Projekte auf das jeweils von dem zu prüfenden Vorhaben betroffene gleiche Erhaltungsziel.

Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird der südlich direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl aufgestellt. Die Stadt Grevesmühlen kooperiert mit der Gemeinde Upahl, um mit den beiden genannten Bebauungsplänen die Schaffung eines Großgewerbegebietes zu realisieren. Dadurch stehen beide Bebauungspläne in unmittelbarem Zusammenhang miteinander.

Das Regelwerk der DWA wird für beide Bebauungspläne verwendet. Somit kommt es auch kumulativ nicht zu einer Erhöhung der Wassermengen im GGB. Ebenso stimmen die Aussagen zu den Nutzern des Großgewerbegebietes überein. Beide Plangebiete weisen keine verbindenden Strukturen zum GGB auf. Dies wird auch mit der Planung nicht geändert.

Aufgrund dieser Argumentation ist auch durch die kumulativen Wirkungen beider Bebauungspläne nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung auszugehen.

6. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung dienen der Minderung bzw. Beseitigung negativer Wirkungen des Vorhabens, die während der Durchführung und nach dessen Abschluss auf ein Schutzgebiet entstehen können. Diese Maßnahmen sind dann umzusetzen, wenn ein Vorhaben ansonsten erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes hervorruft und daher nicht zulässig ist.

Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Argumentation werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert. Im Ergebnis ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Schadensbegrenzung nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Regulierung des Wasserstandes sind bereits aufgrund der Bestimmungen der DWA erforderlich.

7. Fazit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Großgewerbegebietes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst das Plangebiet des hier behandelten Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden FFH-Untersuchung sollte abgeklärt werden, ob es durch diese Entwicklung zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ kommen kann. Das Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von 760 m. Dementsprechend kommt es zu keiner Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen. Schlussfolgernd gehen keine FFH-Lebensraumtypen verloren und es sind keine FFH-Arten direkt betroffen. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen lassen sich dementsprechend ausschließen. Betriebsbedingt ergibt sich eine potentielle Erhöhung des Wasserstands der Vorflut des Poischower Mühlenbachs, welche nördlich des Plangebietes in das GGB fließt. Allerdings werden Maßnahmen zur Regulierung des Wasserstandes der Vorflut bereits aufgrund der Bestimmungen der DWA erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Erheblichkeit wurde die Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut des Poischower Mühlenbachs ermittelt und damit die potentiell erhöhte Wassermenge im GGB. Außerdem wurde die Erhöhung der Nutzeranzahl sowie die Auswirkungen auf die FFH-Arten und -Lebensräume betrachtet und bewertet. Beide Faktoren führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des GGB.

Die im Managementplan zum GGB dargestellten Erhaltungsmaßnahmen sowie die dort genannten vorrangigen und wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen werden durch die hier betrachtete Planung nicht berührt oder erheblich beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 ergeben sich keine Veränderungen oder Erhöhungen der einzuleitenden Niederschlagsmengen in die Vorflut des Poischower Mühlenbachs. Ebenso ist durch den Bebauungsplan keine Schaffung von verbindenden Strukturen zwischen dem Geltungsbereich und dem GGB vorgesehen. Dementsprechend werden die Auswirkungen der Planung als gering bewertet.

Aufgrund der Vorangestellten Argumentation können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung und Bewertung der potentiellen erheblichen Auswirkungen auf das Europäischen Vogelschutzgebiet „Stepenitz – Poischower Mühlenbach – Radegast – Maurine“ erfolgt in einer separaten SPA-Untersuchung.

8. Literatur und Quellen

FROELICH & SPORBECK (2002): Leitfaden zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ; LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG – LANA (2004): Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP); Arbeitspapier

STANDARDDATENBOGEN GGB-Gebiet DE2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, Erstellungsdatum: 05/2004, Aktualisierung: 05/2020

MANAGEMENTPLAN für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, Auftraggeber Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg April 2015

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008

SCHREIBER, MATTHIAS: Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald- Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? aus Naturschutz und Landschaftsplanung 35, (5), 2004

LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFHVP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt.

NATURA 2000-GEBIETE-LANDESVERORDNUNG (Natura 2000- LVO M-V)
https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/schutzgebiete_portal/schutzgebiete_eu/natura2000_lvo/natura2000_lvo1.htm

Online – Dokumente

<http://www.lung.mv-regierung.de>

<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

<http://www.gaia-mv.de>

ALN Akustik Labor Nord GmbH · Katharinenstraße 15 · 23554 Lübeck

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Büro Kiel
Schauenburgerstr. 116
24118 Kiel
Tel.: 0431 - 971 08 59
Fax: 0431 - 971 08 73

Büro Lübeck
Katharinenstraße 15
23554 Lübeck
Tel.: 0451 - 707 13 11
Fax: 0451 - 706 28 22

Büro Schwerin
Klein Medewege 35
19055 Schwerin
Tel.: 0385 - 303 496 05

www.aln-akustik.de
office@aln-akustik.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

ALK 2227.22152023

14.11.2023

**Schalltechnische Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung
ALK 2227.22152023 G/V vom 01.08.2023**

Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen, geänderte Flächengrößen des Gewerbegebietes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Großgewerbestandort Grevesmühlen - Uphal eine schalltechnische Untersuchung [1] für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen erstellt. Am 13.11.2023 wurde der Entwurf der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“ mit Bearbeitungsstand vom 09.11.2023 per Mail übermittelt. Im Entwurf der Begründung sind Teilflächengrößen für die Gewerbeflächen GE 1, GE 2 und GE 3 benannt, die von dem in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Planstand zum Bebauungsplan Nr. 49 (Planstand 07.06.2023) abweichen. Folgende Tabelle 1 zeigt, dass für alle Gewerbeflächen eine Flächenreduzierung zu verzeichnen ist. Die ALN Akustik Labor Nord GmbH wird seitens der Stadtplaner gebeten, eine schalltechnische Stellungnahme zu den Flächenreduzierungen abzugeben.

Tabelle 1: Vergleich der Teilflächengrößen

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße (Planstand 07.06.2023) m ²	Teilflächengröße (Begründung 09.11.2023) m ²	Reduzierung m ²	Minderung Schalleistungspegel L _{WA} der gesamten Gewerbefläche dB
GE 1	32.642	29.000	-3.642	-0,51
GE 2	137.309	135.265	-2.044	-0,07
GE 3	75.631	73.975	-1.656	-0,10

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Daudert
Martin Tüllmann, B. Eng., M. Sc.

Handelsregister

Amtsgericht Kiel
HRB 5523
USt.-IdNr.: DE 214231406

Standorte

Lübeck
Kiel
Schwerin

Partnerbüros

Winnenden, Halle (Saale)
Bottrop, Bretten
Feldkirchen-Westerham

Bankverbindung

Deutsche Bank
BIC (SWIFT): DEUTDEB237
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

Aus schalltechnischer Sicht sind die Flächenreduzierungen wie folgt zu bewerten:

- Bei unveränderten Emissionskontingenten L_{EK} sind aus den Flächenreduzierungen Minderungen der Gesamt-Schalleistungspegel L_{WA} der einzelnen Teilflächen von maximal 0,5 dB zu erwarten. Siehe Tabelle 1. Damit ist auch für die prognostizierte Zusatzbelastung durch die Gewerbeflächen von B-Plan Nr. 49 an den untersuchten Immissionsorten eine Reduzierung um rund 0,5 dB zu erwarten. Für die betrachteten Immissionsorte kann dementsprechend von einer (geringen) Reduzierung der Geräuschimmission ausgegangen werden.
- Die Zusatzkontingente der einzelnen Teilflächen können unverändert bleiben.
- Aus den reduzierten Teilflächengrößen sind gegenüber der schalltechnischen Untersuchung [1] keine relevanten Änderungen zur prognostizierten Geräuschsituation zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich dementsprechend kein Anpassungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung zu Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

Mit freundlichen Grüßen

ALN Akustik Labor Nord GmbH

i.A.

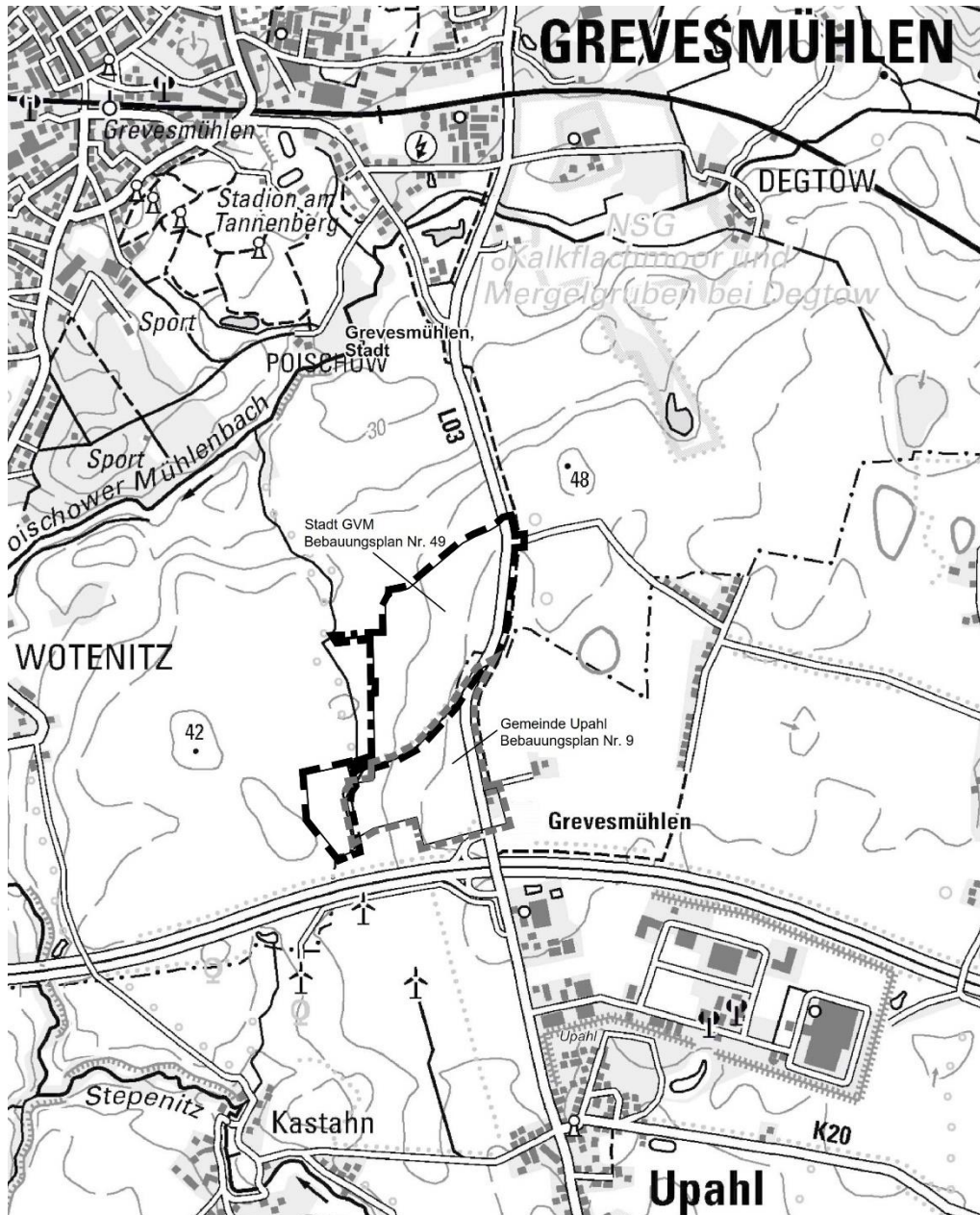
(Lukas Christ)

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Großgewerbestandort Grevesmühlen - Upahl

Bericht-Nr.: ALK 2227.22152023 G/V

ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, Stand 1.8.2023

Geschäftsführer	Handelsregister	Standorte	Partnerbüros	Bankverbindung
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Daudert Martin Tüllmann, B. Eng., M. Sc.	Amtsgericht Kiel HRB 5523 USt.-IdNr.: DE 214231406	Lübeck Kiel Schwerin	Winnenden, Halle (Saale) Bottrop, Bretten Feldkirchen-Westerham	Deutsche Bank BIC (SWIFT): DEUTDEB237 IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V, 2023

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

gelegen nördlich der Bundesautobahn 20 und der Anschlussstelle Grevesmühlen, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie im Süden durch die Grenze mit der Gemeinde Upahl

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen..	6
2.2 Standortanalyse	9
2.3 Angaben zum Bestand	14
2.4 Eigentumsverhältnisse	15
2.5 Bodenordnende Maßnahmen	15
3. Inhalt des Bebauungsplanes	15
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	15
3.2 Örtliche Bauvorschriften	21
3.3 Flächenbilanz	23
4. Verkehrskonzept und verkehrliche Erschließung	24
5. Ver- und Entsorgung	27
5.1 Trink- und Löschwasserversorgung	27
5.2 Hydrogeologisches Gutachten	28
5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	31
5.4 Energieversorgung und Telekommunikation	32
5.5 Abfallentsorgung/Altlasten	33
6. Grünes Gewerbegebiet	33
7. Immissionsschutz	38
7.1 Gewerbelärm	39
7.2 Verkehrslärm	40
7.3 Festsetzungen	41
8. Durchführungsrelevante Hinweise	46

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt derzeit die Entwicklung eines Großgewerbe-standortes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl entsprechend der Auswei-sung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Dazu stellt sie den Bebauungsplan Nr. 49 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Groß-gewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort 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 Nach-frage, 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 vorzuneh-men. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet und wird in Kapitel 2 näher erläutert.

Ziel der Planung ist es, auch größere Gewerbestandstücke 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 Au-tobahnanschlussstelle Grevesmühlen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl können die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl so beiderseitig von der Aus-weisung eines Großgewerbestandortes 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 Wirtschafts-politik. 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 Großgewerbestandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

Die Stadt Grevesmühlen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl hat sich auch mit den Auswirkungen der Planung intensiv auseinandergesetzt. Dazu zählen unter anderem wirtschaftliche, verkehrliche, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Belange sowie die Auswirkungen auf die Umwelt. Einige dieser Punkte wurden in Fachgutachten näher betrachtet und finden Berücksichtigung in dieser Begründung

sowie in den textlichen Festsetzungen. Im Kapitel 2.2 dieser Begründung wird die Standortwahl erläutert. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet für die Eignung eines Großgewerbestandortes geprüft. Die verkehrlichen Aspekte wurden im Zuge einer Verkehrstechnischen Untersuchung sowie der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Standort an der Autobahn kann in dieser Hinsicht gewährleisten, dass die Verkehrsströme die Ortschaften grundsätzlich weniger belasten. Dies bietet wiederum Vorteile in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm sowie die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl ist der Standort zudem geeignet die wirtschaftliche Entwicklung in Nordwestmecklenburg positiv zu beeinflussen. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH werden die Flächen des Großgewerbestandortes vermarktet.

Des Weiteren haben sich die planenden Kommunen nicht nur mit der Ansiedlung von Unternehmen beschäftigt, sondern ebenso mit den Konsequenzen daraus. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen ergibt sich auch der notwendige Ausbau von Wohnungen und Wohnbaugebieten. Die Stadt Grevesmühlen hat in den vergangenen Jahren bereits einige Wohngebiete erschlossen. Derzeit wird ein abschließendes Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ erarbeitet. Die Stadt Grevesmühlen ist als Mittelzentrum in der Lage, Wohnraum zu schaffen, zu erweitern und kann auch die notwendige soziale Infrastruktur bereitstellen. Um die interkommunale Zusammenarbeit zu stärken, soll zudem auch die Gemeinde Upahl Möglichkeiten erhalten, Wohnbaugebiete zu planen und so ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Gewerbeansiedlung schaffen zu können.

Die städtebaulichen Belange wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen und Nr. 9 der Gemeinde Upahl berücksichtigt. Durch verbindliche Festsetzungen kann die Umsetzung gewährleistet werden.

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. In Kapitel 6 dieser Begründung werden diese Punkte näher betrachtet.

Für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Die entsprechenden Fachgutachten werden im Rahmen des Entwurfes der Planung berücksichtigt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Grevesmühlen sowie südlich der Ortslage Grevesmühlen und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Durch das Plangebiet verläuft im Osten die Landesstraße L03 zwischen Grevesmühlen und Schwerin. Südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn 20 mit der Anschlussstelle Grevesmühlen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 35 Hektar. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch die Gemarkungshecke, die als Grenze zur Gemeinde Upahl dient, und daran anschließend weiteren landwirtschaftlichen Flächen.



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

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 des Bebauungsplanes Nr. 49 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23. März 2022 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung.

Der Vorentwurf der Planung wurde am 27. Oktober 2022 auf einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl durch die Stadtvertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 22. November 2022 bis zum 23. Dezember 2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt Grevesmühlen durchgeführt worden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese behandelt überwiegend unternehmerische Aspekte. Ebenso wurden die drei privaten Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl abgegeben wurden, in die Abwägung eingestellt. Diese sind durch die Stadtvertretung ausschließlich zur Kenntnis zu nehmen. Da es sich jedoch um einen interkommunalen Großgewerbestandort handelt und eine enge Zusammenarbeit angestrebt wird, ist es sinnvoll im Rahmen der Abwägung alle eingegangenen Belange zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die ebenfalls unternehmerische Belange von Ansiedlungsinteressenten abbilden sowie eine Stellungnahme einer Einwohnerin, die sich kritisch mit der Errichtung eines Großgewerbestandortes auseinandersetzt. Darin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Umweltstrukturen kritisch hinterfragt. Diese Punkte werden in den Umweltberichten der Planungen eingehend betrachtet und bewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, 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.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies wurde in der Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28. Juni 2023 bekräftigt. Auch Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin wird die Planung eines interkommunalen Großgewerbestandortes begrüßt und an die Gemeinden appelliert, diese nachdrücklich umzusetzen und durch enge Abstimmungsprozesse abzusichern.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende wesentliche Änderungen der Planung:

- Anpassung und Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der konkretisierten Erschließungsplanung.
- Ergänzung der Ausführungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung bezüglich der gesamten technischen Erschließung.
- Aufnahme des bekannten, vermuteten Bodendenkmals „Wotenitz, Fundplatz 12“ in die Planzeichnung sowie die Anpassung der Hinweise zu Bodendenkmälern.
- Aufnahme verbindlicher Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Ausführungen in der Begründung dazu sowie zur Machbarkeitsstudie zum Thema Energiekonzept.
- Prüfung und Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Zuordnung dieser zu bestimmten Eingriffsflächen.
- Aufnahme einer Fläche für die Landwirtschaft im Norden, um die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Flurstücke weiterhin zu gewährleisten.
- Ergänzung der Ausführungen bezüglich der Fachgutachten zu den Themen Hydrologie, Verkehr, Lärm und Artenschutz.
- Ergänzende Ausführungen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung.
- Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund des anstehenden Geländes.

Parallel zum Vorentwurf wurden die notwendigen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 49 erstellt, sodass diese im Entwurf der Planung Berücksichtigung finden. Es handelt sich dabei um ein Verkehrsgutachten, eine Schalltechnische Untersuchung und eine hydrogeologische Untersuchung. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ebenfalls abschließend erarbeitet. Die genannten Gutachten betrachten ausnahmslos den gesamten interkommunalen Großgewerbestandort.

Das Bodengutachten fand bereits zum Vorentwurf der Planung Berücksichtigung. Dieses wurde ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen erarbeitet.

Die Planungen der Gemeinde Upahl laufen parallel zu den hier behandelten Planungen. Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Upahl sowie des Teillandschaftsplanes erfolgt zeitgleich mit den entsprechenden Planungen der Stadt Grevesmühlen. Wie bereits beschrieben wurden die Gutachten für das gesamte Großgewerbegebiet erarbeitet und können somit auch für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl genutzt werden. Lediglich die Bodenverhältnisse konnten zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund eigentums-

rechtlicher Gründe nicht untersucht werden, sodass eine parallele Bearbeitung der beiden Bebauungspläne aktuell nicht möglich war. Sofern für den Bebauungsplan Nr. 9 ein Bodengutachten vorliegt, kann dieser in den zuständigen Gremien beraten und beschlossen werden.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, TÖBs und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, mit Stand vom 29. September 2021, erstellt durch das Vermessungsbüro Siwek, Wismar; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2022, sowie eigene Erhebungen.

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 Großgewerbestandort 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 Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“. Zusätzlich dazu wird die 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen erarbeitet.

Die Stadt Grevesmühlen hat derzeit 10 538 Einwohner (Stand Dezember 2022). 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.

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 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 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Hydrogeologisches Gutachten durch einen Fachgutachter erarbeitet, das den aktuellen hydrologischen Zustand des Gebietes untersucht und Festsetzungen zum Schutz der Trinkwasserschutzzonen trifft. Weitere Ausführungen dazu erfolgen im Kapitel 5.2.

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.

2.2 Standortanalyse

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.

Dennoch hat sich die Stadt Grevesmühlen mit Standortalternativen auseinandergesetzt. Hierbei kommen vor allem die vorhandenen Gewerbegebiete in Betracht, um eine Konzentration dieser Flächen zu bewirken und vor allem überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereiche nicht nachteilig zu beeinflussen. Folgende Gewerbegebiete sind innerhalb des Stadtgebietes bereits vorhanden:

- Gewerbegebiet am Grünen Weg
- Gewerbegebiet am Langen Steinschlag
- Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest

Im Folgenden werden die Standortalternativen kurz vorgestellt und bewertet:

Gewerbegebiet am Grünen Weg

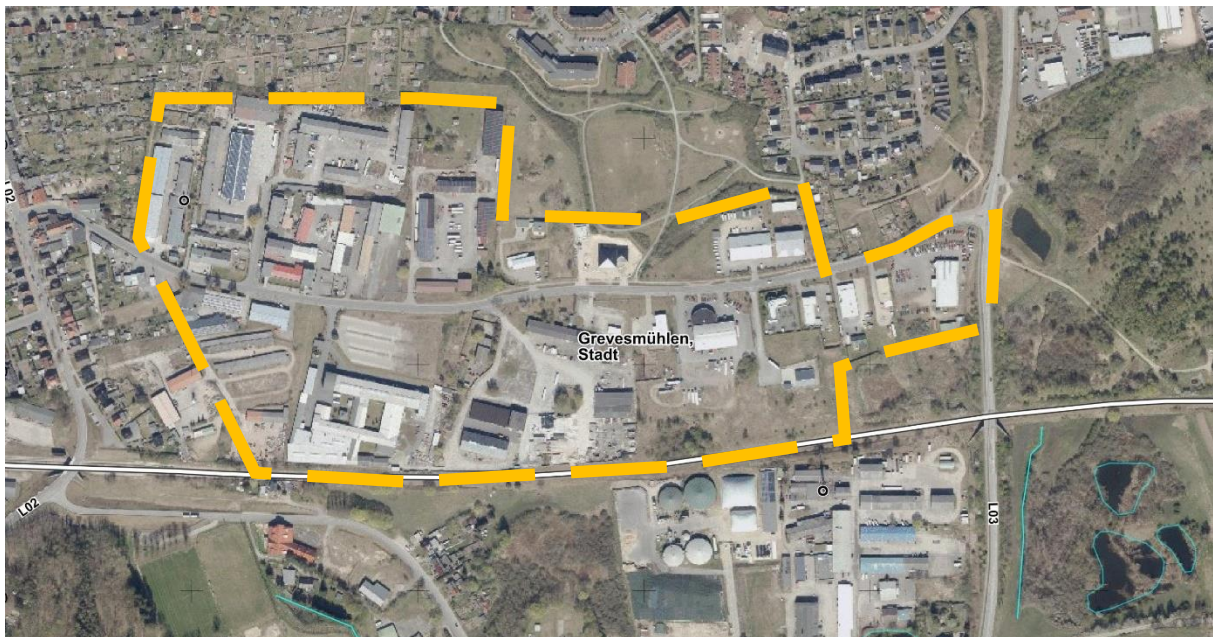


Abb. 3: Luftbild mit Lage der Gewerbeflächen am Grünen Weg in Grevesmühlen, © GeoBasis DE/M-V 2022.

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 Kappellenberg“ 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.

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.

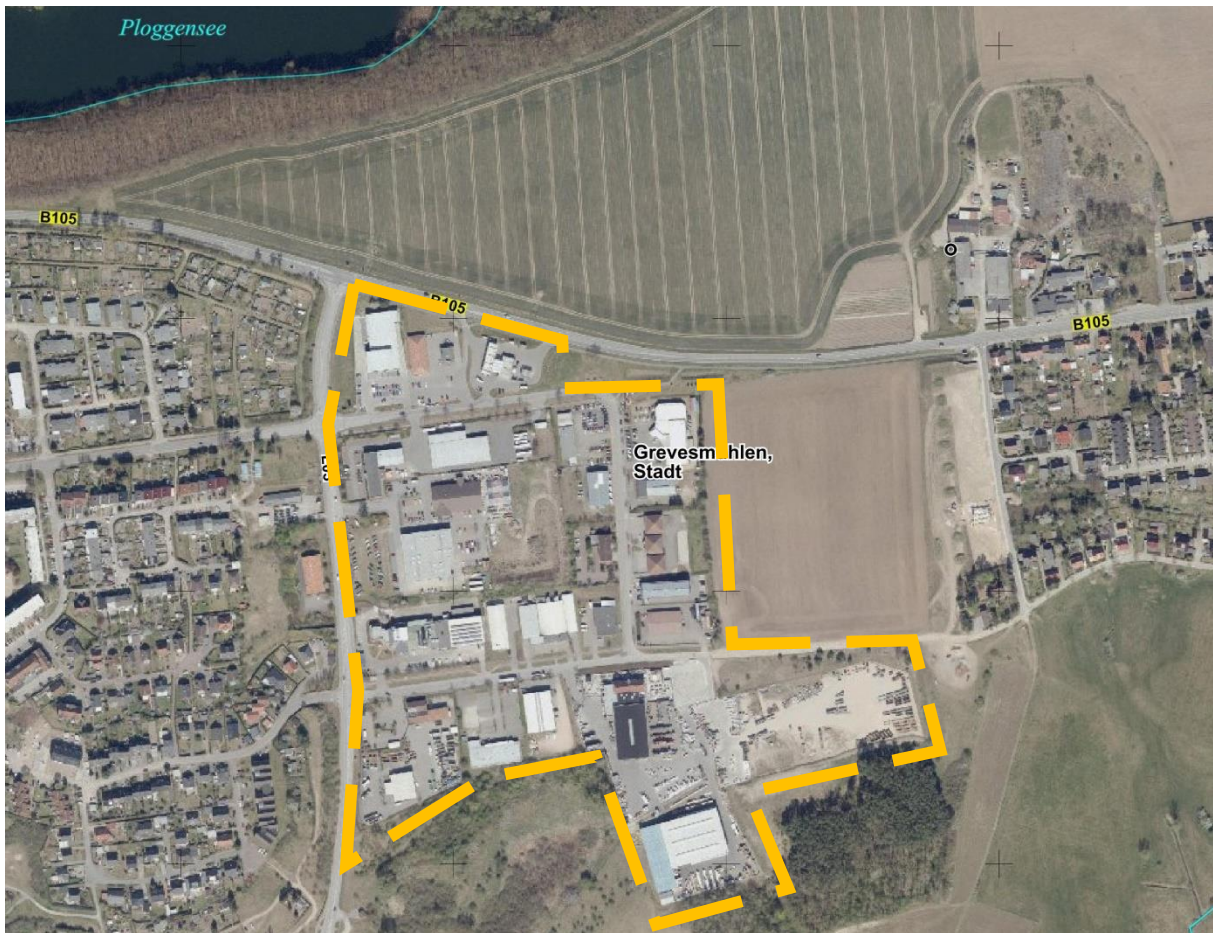


Abb. 4: Luftbild mit Lage der Gewerbeflächen am Langen Steinschlag in Grevesmühlen, © GeoBasis DE/M-V 2022.

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 Großgewerbestandort. Allerdings wäre die Flächennutzung durch den vorhandenen Wald am Ploggensee 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.

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.



Abb. 5: Luftbild mit Lage der ausgewiesenen Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen, © GeoBasis DE/M-V 2022.

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.

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 Großgewerbestandortes profitieren.

2.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesautobahn 20 mit der Anschlussstelle Grevesmühlen und der Ortslage Upahl sowie westlich der Ortslage Groß Pravtshagen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 03 mit einem parallel verlaufenden Radweg. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Feldhecke, die als Gemarkungshecke in den Bebauungsplan aufgenommen wird und zu großen Teilen erhalten bleiben kann.

Zudem liegen südlich des Plangebietes die beiden Zufahrten zur Bundesautobahn 20 mit der Anschlussstelle Grevesmühlen in Richtung Lübeck sowie Rostock.

Derzeit wird der überwiegende Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes grenzen Grünlandflächen sowie ein Graben an, der als Vorflut zum Poischer Mühlenbach nordwestlich des Gebietes verläuft.

Des Weiteren wurde eine Fläche südwestlich des geplanten Großgewerbestandortes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 aufgenommen. Diese befindet sich westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl und ist durch den geplanten Wirtschaftsweg entlang der Gemarkungshecke erreichbar. Diese Fläche wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und soll zum einen als Ausgleichsfläche sowie zum anderen als Retentionsfläche für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen werden.

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.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Nordosten, im Vordergrund die Landesstraße 03, eigene Aufnahme Juni 2022.



Abb. 7: Gemarkungshecke im Süden des Plangebietes, eigene Aufnahme August 2022.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen stetig ab. Die Höhen liegen im Osten bei maximal 49 m über Normalhöhennull (NHN) im Bereich der Landesstraße und im Westen nur noch bei etwa 37 m über NHN. Aufgrund der Größe des Plangebietes führt dies jedoch nicht zu wesentlichen Schwierigkeiten im Rahmen der Erschließung. Ein Anschluss an die Landesstraße im Osten kann aufgrund der nahezu gleichen Höhe von Landesstraße und Plangebiet vorgenommen werden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen ein Grünzug mit Feldgehölzen entlang des vorhandenen Grabens. Die nächstgelegene Ortslage der Gemeinde Upahl ist Groß Pravtshagen. Diese befindet sich etwa 600 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegene Wohnbevölkerung von Upahl befindet sich in etwa 1,4 km Entfernung und die Ortslage Wotenitz ist ca. 1,3 km vom Plangebiet entfernt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Mehrheit der Flächen innerhalb des Plangebietes ist in privatem Besitz. Die Stadt Grevesmühlen plant deshalb den Erwerb der Flächen, sofern dies möglich ist (siehe auch Punkt 2.5). Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Grevesmühlen. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 49 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes strebt die Stadt Grevesmühlen ein Umlegungsverfahren an. Hierbei ist es möglich, durch die Änderung (Umlegung) von Grundstücksgrenzen für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden und die für die Erschließung benötigten Flächen bereit zu stellen. Zudem ist für die Realisierung der Planung die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, in Kooperation mit der Gemeinde Upahl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines interkommunalen Großgewerbestandortes 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 Großgewerbestandort erfassen und begrünen sollen. Es ist vorgesehen, den Großgewerbestandort in zwei Bauabschnitte zu unterteilen.



Abb. 8: 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 erhalten, lediglich für die Anbindung an den geplanten Kreisverkehr müssen Bereiche entnommen werden.

Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 – 3 sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze sind nur zulässig, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und nicht größer als 5 000 m² sind. Die Stadt möchte durch diese Festsetzung größere offene Lagerplätze zum Schutze des Ortsbildes ausschließen, diese wären in der Lage das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ zu beeinflussen. Lagerplätze werden dabei definiert als bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) dienen, wie zum Beispiel von Heiz- und Baumaterial, Holz oder Schrott.

Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen richtet sich des Weiteren nach den in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente. Die festgesetzten Gewerbegebiete werden aufgrund dieser Festsetzung in drei Gebiete unterteilt, für die

jeweils Emissionskontingente für den Tag- sowie Nachtbereich festgesetzt werden. Zusätzlich dazu wurden mögliche Zusatzkontingente ermittelt, die in westliche, nördliche und östliche Richtung festgelegt werden. Weitere Erläuterungen erfolgen im Kapitel 7 zum Immissionsschutz.

Folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 sind in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässig:

Tab. 1: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m ²	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²
GE 1	29 000	60	60
GE 2	135 265	65	50
GE 3	73 975	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (300° - 277°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tab. 2: Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor A, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags	nachts
GE 1	0	0
GE 2	0	5
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (ETRS/89 UTM Zone 33N EPSG-Code: 25833) anzugeben: X 33250405,00, Y 5972040,00.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Innerhalb des Großgewerbestandortes sollen großen zusammenhängende Gewerbeflächen angeboten werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist es durchaus denkbar, dass Betriebsleiter- bzw. Schichtleiterwohnungen notwendig sind. Auch unter Berücksichtigung von Dreischicht-Modellen kann dies notwendig werden, sodass diese Ausnahme für das Großgewerbegebiet gelten soll. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden diese Nutzungen in Bezug auf ihre Schutzbedürftigkeit berücksichtigt.

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die Stadt Grevesmühlen an diesem Standort keinen Bedarf für diese Nutzungen sieht. Im Stadtgebiet von Grevesmühlen stehen Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen zur Verfügung. Aus Sicht der Stadt sind diese zentrumsnah anzusiedeln, um die Erreichbarkeit für die Einwohner zu gewährleisten.

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang

im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. So kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 eine für Gewerbegebiete angemessene Bauflächenentwicklung angestrebt werden. Regelungen zu Freiflächen sowie Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes werden unter Punkt 6 der Begründung sowie im Umweltbericht erläutert.


Innerhalb des gesamten Plangebietes wird eine maximale Firsthöhe von 25 m festgesetzt. Für die festgesetzte Firsthöhe in den GE wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

Mit der festgesetzten Firsthöhe von 25 m ist es am geplanten Großgewerbestandort möglich, verschiedenste Gewerbebetriebe anzusiedeln. Zudem ist es dadurch für die Unternehmen möglich in die Höhe zu bauen und die Flächen effektiver zu nutzen.

Auch durch die Festsetzung, dass Büro- und Sozialgebäude mit einer Grundfläche über 100 m² zwingend mehrgeschossig zu errichten sind, soll eine effiziente Flächenausnutzung erreicht werden. Ausgenommen werden lediglich (Lager-)Hallen und gastronomische Einrichtungen. Für größere Hallen ist es nur schwer möglich eine Geschossigkeit festzusetzen. Zudem muss hierbei die Statik berücksichtigt werden. Angegliederte oder freistehende Bürogebäude können jedoch problemlos mehrgeschossig errichtet werden. Hierdurch wird eine Flächeneinsparung erreicht. Gastronomische Einrichtungen werden von dieser Festsetzung ebenfalls ausgenommen, da aus Sicht der Stadt Grevesmühlen diese Art der Nutzung im geplanten Großgewerbegebiet nur eine untergeordnete Rolle spielen wird, eine Mehrgeschossigkeit jedoch für manche Restaurationsbetriebe nicht umsetzbar ist.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken generell nur um maximal +/-2,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Dadurch lassen sich im Plangebiet die grundstücksbezogenen Höhenunterschiede überwiegend ausgleichen.

Für die Bereiche, in denen die Höhenunterschiede des anstehenden Geländes wesentlich höher ausfallen, werden in der Planzeichnung Flächen für Abgrabungen sowie Aufschüttungen festgesetzt. Diese befinden sich zum einen im Südwesten, da das Gelände hier von ca. 44 m auf bis zu 36 m abfällt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 1 dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal +/- 3,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN gemäß Teil A des Bebauungsplanes.

Zum anderen wird im Osten entlang der Landesstraße eine Fläche für Abgrabungen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen  dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal - 3,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN gemäß Teil A des Bebauungsplanes. Das Gewerbegebiet 3 weist Höhenunterschiede von bis zu 6 m auf. Allerdings kann der westliche Bereich dieser Fläche ohne weitere Festsetzungen durch die geplante innere Erschließung erschlossen werden.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass auf den privaten Grundstücken Höhenunterschiede des anstehenden Geländes ausgeglichen werden können. Dies muss immer vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass Nachbargrundstücke und die öffentliche Erschließung nicht durch Grundstücksarbeiten beeinträchtigt werden.

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind auch in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Regelungen zum Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In den festgesetzten Gewerbegebieten wurden die Baugrenzen mindestens 5,0 m von den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ebenerdig angelegten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf 20 Stellplätze je angefangenem Hektar zu begrenzen. Darüber hinaus sind private Pkw-Stellplätze als Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser zu errichten. Durch diese Festsetzung soll zum einen die Errichtung ebenerdiger Stellplätze beschränkt werden, um die Flächen hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Zum anderen werden kleinere Betriebe durch diese Festsetzung gegenüber größeren Unternehmen nicht benachteiligt. Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit dieser Festsetzung intensiv auseinandergesetzt. Die Formulierung ermöglicht z.B. einem Betrieb mit 2 000 m² Fläche ebenfalls 20 Stellplätze für Pkw ebenerdig zu errichten.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Ebenfalls sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen und an Fassaden grundsätzlich zulässig. Der Einsatz erneuerbarer Energie soll innerhalb des Gebietes eine wichtige Rolle einnehmen. Weiteres dazu wird in Kapitel 6 erläutert.

Erneuerbare Energien

Die Stadt Grevesmühlen hat sich im Zuge der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 49 auch mit der Thematik der erneuerbaren Energien auseinandergesetzt. Um diese verbindlich innerhalb des Plangebietes zu regeln, werden Festsetzungen für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB), getroffen.

Alle Hauptdachflächen innerhalb des Plangebietes ab einer Gesamtfläche von über 100 m² sind auf mindestens 70 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der

Sonnenenergie auszustatten. Notwendige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind davon ausgenommen. Eine Kombination von Gründächern mit aufgeständerten Anlagen ist zulässig. Damit will die Stadt Grevesmühlen erreichen, dass die Unternehmen möglichst viel Energie auf ihren Grundstücken erzeugen können und so den Energiebedarf weitestgehend aus erneuerbaren Energien zu decken.

Windenergieanlagen bis zu einer Nabenhöhe von 25 m sind als Nebenanlagen generell zulässig. Da innerhalb des Großgewerbegebietes eine maximale Firsthöhe bis zu 25 m zulässig ist, sollen auch Windenergieanlagen bis zu dieser Höhe möglich sein, um ggf. einen Mix der erneuerbaren Energien zu schaffen und somit die Versorgung zu sichern. Ebenso dürfen Dachaufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten. Diese Anlagen sind auf den Dachflächen als untergeordnet zu betrachten und können trotzdem einen Beitrag zur Energieversorgung leisten. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen sind diese Anlagen nicht geeignet, das Landschaftsbild negativ zu beeinträchtigen, wenn sie auf den Hauptdachflächen montiert werden.

Die Festsetzungen zu erneuerbaren Energien werden im Kapitel 6 dieser Begründung weiter erläutert.

Sonstiges

Entlang der Landesstraße 03 dürfen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. In dem Streifen gilt das Anbauverbot gemäß § 31 Straßenweegegesetz M-V (StrWG-M-V). Für diesen Bereich wurden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind teilweise als Verkehrsgrün Bestandteil der Fläche der L03.

Im Bereich des Knotenpunktes Groß Pravtshagen werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kro

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Stadt verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen in die städtebauliche Situation gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Gliederung und Materialverwendung für Fassaden und Werbeanlagen. Die Stadt Grevesmühlen strebt die Entwicklung eines Grünen Gewerbegebietes an, durch die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung kann diese Entwicklung teilweise gefördert werden.

Im festgesetzten Gewerbegebiet beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0° - 10° . Die Stadt Grevesmühlen hat sich im Zuge der Planung dazu entschieden ausschließlich flache Dächer im Großgewerbegebiet zuzulassen. Eine Gestaltung mit z.B. spitzen Satteldächern, wie sie in Mecklenburg für Wohnnutzungen üblich ist, erscheint im Großgewerbegebiet nicht sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen Gewerbebauten im Stadtgebiet sind auch an diesem Standort flache Dächer zu erwarten. Da aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht ausgeschlossen werden, ist die Nutzung für PV-Anlagen somit sichergestellt.

Zudem kann durch flacher geneigte Dächer die folgende Festsetzung gewährleistet werden. Dachflächen mit einer zusammenhängenden Größe über 10 m^2 , die nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen oder durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden, sind als Gründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich die Stadt Grevesmühlen erneut mit der verpflichtenden Anlage von Gründächern beschäftigt. Für sehr große Hallenbauten sind Gründächer auf 80 Prozent der Fläche (vgl. Vorentwurf) aufgrund der Statik kaum umsetzbar. Zudem müssten dazu erhebliche Mengen mehr Baustoffe verwendet werden, die wiederum die Klimabilanz der Gebäude verschlechtern. Aus diesem Grund sollen nur die Dachflächen, die nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden zwingend begrünt werden. Dies schließt Garagen und Carports mit ein.

Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Dies wird als Maßnahme des vorbeugenden Brandschutzes festgesetzt. Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig, um einen Eintrag der Stoffe in den Stoffkreislauf ausschließen zu können.

Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten. Die Stadt Grevesmühlen möchte vermeiden, dass entlang der öffentlichen Straße wartende Fahrzeuge über längere Zeit abgestellt werden bzw. diese den Straßenverkehr beeinträchtigen. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die Unternehmen nachweisen, dass auf den privaten Flächen ausreichend Stellplätze, ggf. auch vor den Zäunen und Toren, vorgehalten werden.

Gebäudefassaden über 25 m Länge sind alle 20 m gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Ausnahmen sind nur für Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Ausnahmen müssen durch die

Gemeinde genehmigt werden. Die Festsetzung dient der Gestaltung des Plangebietes und soll vermeiden, dass große Gewerbebetriebe bzw. -hallen als massive Baukörper erscheinen. Durch Untergliederungen kann der optische Eindruck solcher Anlagen wesentlich verbessert werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig.

Stark reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sind zur Fassadengestaltung unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes sowie der angrenzenden Verkehrswege beachtet.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig, ausgenommen hiervon sind betriebsnotwendige Hinweissysteme mit z.B. Monitoren. Die Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit obliegt der planenden Gemeinde. Auf eine Beschränkung der Größe von Werbeanlagen wird aufgrund der geplanten Nutzungen verzichtet.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 beträgt rund 35 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 3: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Gewerbegebiet	238 240
davon GE 1	29 000
GE 2	135 265
GE 3	73 975
Verkehrsflächen	38 785
davon Landesstraße L03	11 450
Planstraße	20 410
Wirtschaftsweg Süd	2 920
Wirtschaftsweg Nord	1 285
Parkplatz, öffentlich	2 720
Grünflächen	56 870
davon Naturnahe Wiese	37 310
davon geschütztes Biotop	310
Abschirmgrün	5 190
Verkehrsgrün	780
Abstandsgrün	7 445
Zäsurgrün	565
Gemarkungshecke	5 580
Fläche für die Landwirtschaft	2 295
Flächen für Versorgungsanlagen	1 275
Wasserflächen -Regenrückhaltebecken-	16 355
Plangebiet – Gesamt	353 820

4. Verkehrskonzept und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Grevesmühlen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 03 zwischen Grevesmühlen und der Landeshauptstadt Schwerin. Südlich des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle Grevesmühlen der Bundesautobahn 20, die Auffahrten führen von der Landesstraße auf die Autobahn. Am Knotenpunkt in Richtung Rostock wurde vor einigen Jahren bereits eine Lichtsignalanlage errichtet, um den Verkehrsfluss zu begünstigen. In Richtung Upahl befindet sich ein weiterer Ampelknotenpunkt, der in das Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“ führt.

Für die verkehrliche Erschließung des Großgewerbestandortes ist es geplant, zwei Knotenpunkte mit der Landesstraße vorzusehen. Einen davon im Norden auf Höhe der Zufahrt nach Groß Pravtshagen sowie einen als Kreisverkehr auf etwa der Hälfte des Großgewerbestandortes. Dadurch kann eine Durchfahrt durch das Gewerbegebiet gewährleistet werden, wodurch der Verkehr innerhalb des Gebietes sowie auf der parallel verlaufenden Landesstraße besser fließen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird die Planstraße so geplant, dass sie im Norden an dem vorhandenen Knotenpunkt anbindet und im Süden im weiteren Verlauf zum geplanten Kreisverkehr führt. Innerhalb des Gebietes wird ein Knotenpunkt im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Stand: Oktober 2023.

Für den Bebauungsplan wurden bereits zum Vorentwurf durch das Ingenieurbüro Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG bmH mit Sitz in Waren (Müritz) Verkehrszählungen durchgeführt und erste Prognosefälle berechnet, die sowohl die allgemeine als auch die spezifische Verkehrsentwicklung berücksichtigen.

Der Endbericht der Verkehrstechnischen Untersuchung liegt mit Stand Oktober 2023 vor. Im spezifischen Teil der Prognose wurden konkrete Entwicklungen, insbesondere Siedlungsentwicklungen, im Untersuchungsraum und dessen direktem Umfeld,

behandelt. Der Prognosehorizont ist das Jahr 2035. Diese lassen sich in zwei Schwerpunkte gliedern: der geplante interkommunale Gewerbebestandort und die Restflächen im bestehenden Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“. Das gesamte Verkehrsaufkommen bestehend aus Quell- und Zielverkehr, wurde für beide Gebiete bestimmt und anschließend auf das Netz umgelegt.

Aus der Verkehrszählung ergibt sich, dass die aktuelle Verkehrsbelastung auf der Landesstraße ca. 9 000 Kfz/24 h beträgt. Im Planfall P0, der eine Prognose für das Jahr 2035 ohne Großgewerbestandort abbildet, beträgt die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße zwischen Autobahnabfahrt und der Stadt Grevesmühlen ca. 9 350 Kfz/24 h. Im Planfall P1, der eine Prognose für das Jahr 2035 mit Großgewerbestandort abbildet, ergibt sich eine Verkehrsbelastung zwischen Autobahnabfahrt und Großgewerbestandort von rund 15 770 Kfz/24 h, weiter in Richtung Grevesmühlen von ca. 10 200 Kfz/24 h.

In der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden zudem die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte betrachtet. Daraus ergibt sich unter anderem, dass auch für die Autobahnauffahrt nach Lübeck am Knotenpunkt mit der Landesstraße sowie am Knotenpunkt Groß Pravtshagen Lichtsignalanlagen notwendig werden. Die geplanten Straßen innerhalb des Plangebietes erweisen sich für den Prognosefall P1 als leistungsfähig.

Die Planstraße erhält eine Ausbaubreite von insgesamt 17,50 m inklusive Bankett von 0,75 m und 1,0 m. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,50 m und wird durch einen 3,0 m breitem Fuß- und Radweg ergänzt. Ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m wurde bereits berücksichtigt.

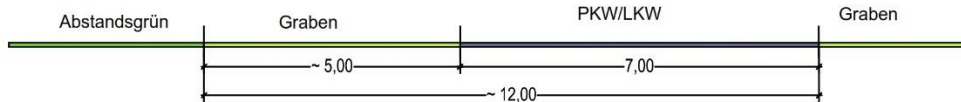
Aufgrund des Regenwasserkonzepts für den Großgewerbestandort werden entlang der Planstraße offene Entwässerungsgräben vorgesehen, die zum einen als Rückhaltung dienen sollen und zum anderen eine Verdunstung von Regenwasser ermöglichen, um somit die Wasserhaushaltsbilanz am Standort zu verbessern. Die Gräben haben eine Breite von bis zu 4,0 m. Zudem werden Abstandsflächen vorgesehen, die es ermöglichen, den Straßenverlauf im Rahmen der nachgelagerten konkreten Erschließungsplanung bei Bedarf zu optimieren.

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Landesstraße 03 - Schnitt A - A

PKW= Personenkraftwagen
LKW= Lastkraftwagen
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett



Planstraße - Schnitt B - B

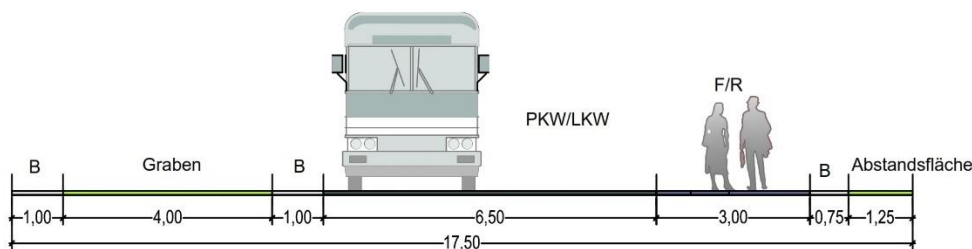


Abb. 10: Mögliche Straßenquerschnitte.

Im Süden des Plangebietes wird entlang der Gemarkungshecke ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser erhält eine Ausbaubreite von 6,0 m inklusive Bankett und dient hauptsächlich als Zuwegung zu den westlich angrenzenden Flächen, dem geplanten Regenrückhaltebecken sowie der Unterbringung der Entsorgungsleitungen von Abwasser und Niederschlagswasser. Zusätzlich dazu sind von diesem Wirtschaftsweg aus eventuell notwendige Pflegemaßnahmen der Gemarkungshecke durchführbar. Ebenso wird im Norden des Plangebietes ein Weg festgesetzt, der nach Westen zum Graben führt und hauptsächlich der Niederschlagswasserbeseitigung dient. Dieser Weg wird teilversiegelt mit Schotterrassen ausgebaut, die Befahrbarkeit für die Ver- und Entsorgungsbetriebe muss gewährleistet werden. Der Weg wird mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

Öffentliche Stellplätze werden in Form eines öffentlichen (Pendler-)Parkplatzes für Pkw vorgesehen. Dieser wird im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen festgesetzt und befindet sich damit in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs sowie zentral im Großgewerbegebiet. Auf einer Fläche von rund 2 700 m² können ca. 75 Stellplätze realisiert werden. Aktuell gibt es in der Nähe der Autobahnauffahrt keinen Pendlerparkplatz. Gegenüber der Tankstelle in Upahl wird das Pendlerparken auf einer privaten Fläche derzeit geduldet. Das Straßenbauamt Schwerin, das für die Landesstraße L03 zuständig ist, hatte sich bereits bei der Stadt Grevesmühlen erkundigt, ob Flächen für eine bessere Lösung zur Verfügung stünden. Als Orientierung wurde ein Bedarf von 50 Parkplätzen beraten. Die Festsetzung des Pendlerparkplatzes ist aus Sicht der Stadt Grevesmühlen daher notwendig und ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit zwei Haltestellen des ÖPNV, diese befinden sich in der Nähe des Abzweiges nach Groß Pravtshagen in Richtung Grevesmühlen sowie in Richtung Schwerin. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist es

vorgesehen, das Gewerbegebiet an den ÖPNV anzuschließen und eine Anbindung bis in das Gebiet zu ermöglichen. Dadurch sollen Anreize geschaffen werden, den ÖPNV für den Arbeitsweg zu nutzen. Mit der NAHBUS GmbH sollen dazu geeigneter Zeit Abstimmungen stattfinden, um für die Linienpläne eventuell auch Schichtzeiten berücksichtigen zu können. Vorgesehen sind Haltestellen an der Landesstraße im Bereich des Knotenpunktes Groß Pravtshagen sowie im Plangebiet in der Nähe des geplanten Pendlerparkplatzes.

Entlang der Landesstraße verläuft zwischen Grevesmühlen und Upahl ein Radweg. Dieser ist Bestandteil des Nordwestmecklenburgischen Radwanderweges R1 zwischen Boltenhagen und Schwerin. Der Radweg bleibt im Wesentlichen bestehen, wird jedoch im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an die Verkehrsführung angepasst und führt dann ebenfalls in das Großgewerbegebiet.

5. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen entlang der Landesstraße L03 sowie über einen Ausbau der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die zwingend erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur grob erläutert.

5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll zum einen über den Anschluss an vorhandene Leitungen entlang der Landesstraße im Osten erfolgen. Entlang der Landesstraße befinden sich Trinkwasserleitungen mit einem Durchmesser von 315 mm. Diese sind als Übergangslösung auch für die Bauzeiten nutzbar. Zum anderen wird jedoch ein Neuanschluss des Großgewerbegebietes notwendig. Dieser wird im Rahmen der äußeren Erschließung vom Wasserwerk in Wotenitz zum Großgewerbebestandort geführt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Bewässerung von Außenbereichen empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten und Löschwasserzisternen erfolgen, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden. Für Gewerbegebiete wird allgemein eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von

zwei Stunden benötigt. Im Plangebiet werden zwei Löschwasserzisternen vorgesehen, eine befindet sich am innergebietlichen Knotenpunkt, die zweite im Bereich des Parkplatzes. Dadurch können ausreichend große Radien vorgesehen werden.

Die Stadt Grevesmühlen weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Betriebe, die eine höhere Löschwassermenge oder anderweitige Löschmittel benötigen, diese jeweils selbst vorhalten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen haben.

Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf, am Ende der Planstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

5.2 Hydrogeologisches Gutachten

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde zudem ein Hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Dieses wurde durch die Hydro-Geologie-Nord PartGmbH (HG Nord) im Zusammenhang mit einem Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet und liegt mit Stand vom 28. September 2023 vor.

Das geplante Großgewerbegebiet befindet sich im Grundwasserkörper Stepenitz/Maurine. Die Stepenitz als Hauptvorfluter fließt rund 1,5 km westlich des Plangebietes von Süden nach Norden. Im Ortsteil Wotenitz der Stadt Grevesmühlen mündet der aus nordöstlicher Richtung kommende Poischer Mühlenbach in die Stepenitz. Die geplante Regenentwässerung des Gewerbegebietes soll über die Gewässer zweiter Ordnung 4:7/16/B1 westlich des Plangebietes sowie 4:7/16/B1/B1, das im Bereich der Gemarkungsgrenze liegt, erfolgen. Diese münden nördlich des Plangebietes in den Poischer Mühlenbach. Der Graben im Bereich der Gemarkungsgrenze war zum Zeitpunkt der Begehungen trockengefallen.

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung wurden im Jahr 2010 Trinkwasserschutzzonen für die rund 1,2 km nordwestlich des geplanten Großgewerbegebietes gelegen Wasserfassung Wotenitz festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B sowie im Nordwesten in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV_WSG_2133_08) befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass 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.

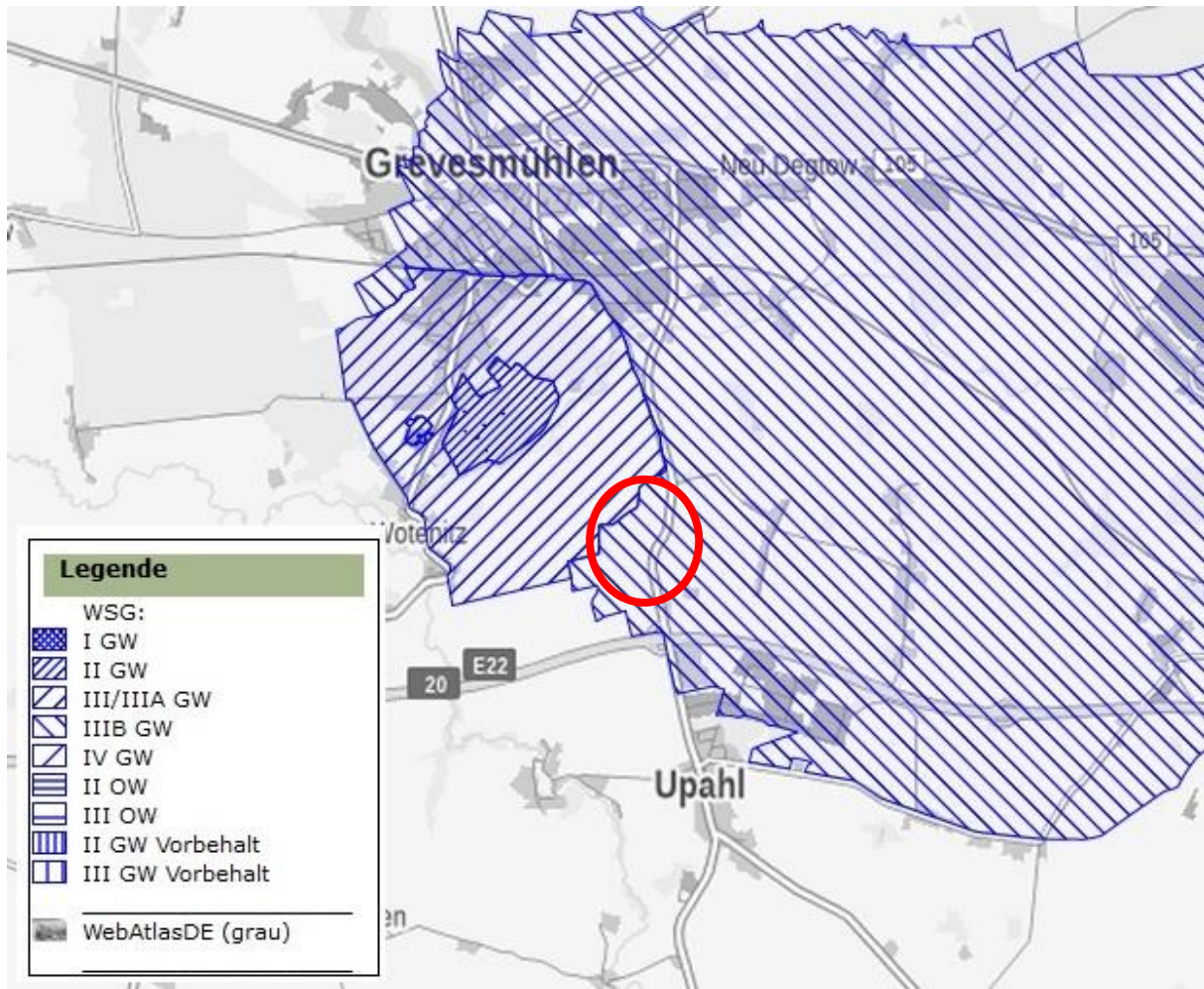


Abb. 11: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.

Das geplante Großgewerbegebiet Upahl-Grevesmühlen befindet sich im Grundwasserkörper Stepenitz/Maurine, der sich auf einer Fläche von knapp 750 km² zwischen den Ortschaften Dassow und Selmsdorf im Nordwesten und der nordwestlichen Stadtgrenze von Schwerin im Südosten erstreckt. Der mengenmäßige Zustand des GWK Stepenitz/Maurine wird im 3. Bewirtschaftungsplan der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als gut eingestuft, wohingegen erhöhte Nährstoffkonzentrationen aufgrund von landwirtschaftlichen Einträgen sowie Nachweise von Pflanzenschutzmitteln bzw. deren Metaboliten zu einem schlechten chemischen Zustand geführt haben.

Im Bereich des geplanten Großgewerbegebiets ist von Grundwasserständen zwischen rund +26 und +30 m über NHN auszugehen, sodass Flurabstände zwischen ca. 15 und 20 m vorliegen. Im Rahmen des Grundwassermonitorings des ZV Grevesmühlen mit regelmäßigen, vierteljährlichen Wasserstandsmessungen wurde an der Vorfeldmessstelle Hy Gvm 3/2000 für den Messzeitraum 2005 bis 2022 ein mittlerer Grundwasserstand von +26,33 m über NHN ermittelt, wobei Schwankungen zwischen +25,83 und +26,90 m über NHN auftreten.

Zur Bewertung des Einflusses des Bauvorhabens auf den Wasserhaushalt erfolgte eine Bilanzierung der Wasserhaushaltsgrößen nach dem DWA-Merkblatt 102-4 für den aktuellen und den geplanten Zustand, es werden drei Planfälle betrachtet. In einem ersten Schritt sind die geplanten Flächenanteile der Gewerbe-, Straßen- und Grünflächen eingegangen. Bei den Straßen und Gewerbefläche wurde eine

vollständige Versiegelung angenommen, wobei auf den Gewerbefläche die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt wurde. Im zweiten Planzustand wurden zusätzlich die Straßengräben sowie die Versickerung am Regenrückhaltebecken RRB III als Versickerungsmulden berücksichtigt. Die Straßengräben stellen mit rund 1,0 ha Fläche einen Anteil von ca. 17 % der Straßenflächen dar. Das Regenrückhaltebecken RRB III entspricht mit einer Fläche von rund 1,1 ha einem Anteil von ca. 13 % der Grünflächen. Beim dritten Planzustand wurde zusätzlich zur Versickerung auf den Straßen- und Grünflächen eine Versickerung auf den Gewerbeflächen angesetzt, wobei 10 % der Gesamtfläche als Versickerungsmulden in die Berechnung eingegangen sind.

Während die Wasserhaushaltsgrößen Direktabfluss und reale Verdunstung nur in eingeschränktem Maß beeinflusst werden können und vor allem die gedrosselte, gewässerverträgliche Ableitung der anfallenden Niederschläge aus dem Gewerbegebiet einen Wasserrückhalt im Betrachtungsraum ermöglicht, führen als Versickerungsmulden gestaltete Straßengräben (Planzustand 2) und ggf. auf den Gewerbeflächen geschaffene Versickerungsmöglichkeiten (Planzustand 3) zu einer Annäherung der Grundwasserneubildung im geplanten Gewerbegebiet an den Ausgangszustand. Der Anteil der Grundwasserneubildung am Jahresniederschlag reduziert sich gegenüber dem Ausgangszustand um 8,0 % im Planzustand 2 und 2,7 % im Planzustand 3, sodass der Toleranzbereich für die Grundwasserneubildung bei der Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten eingehalten wird. Eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge ist durch den oberflächennah anstehenden Geschiebemergel nicht möglich, sodass Rückhalteanlagen und Überläufe geschaffen werden müssen, die auf den geplanten maximalen Drosselabfluss von 1,2 l/(s·ha) ausgelegt sind.

Die Versiegelung von Fläche im Rahmen des Bauvorhabens verändert das Grundwasserangebot und kann sich damit auf den mengenmäßigen Zustand des GWK Stepenitz/Maurine auswirken. In Bezug auf den Grundwasserkörper stellen die versiegelten Flächen im Bauvorhaben von rund 38,2 ha einen Flächenanteil von ca. 0,05 % dar. Die lokal reduzierte Grundwasserneubildung hat daher keine erheblich nachteilige Auswirkung auf den mengenmäßigen Zustand im GWK Stepenitz/Maurine. Die Randgräben, in die Straßenentwässerung eingeleitet wird, und das geplante Regenrückhaltebecken RRB III werden mit offener Sohle gestaltet, sodass eine Versickerung möglich ist. Aufgrund des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels sind allerdings nur sehr geringe Sickerraten zu erwarten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Flächennutzung als Gewerbegebiet im regulären Betrieb keinen Einfluss auf die Grundwasserbeschaffenheit und den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers hat. Mit Ausnahme des Anteils an Sickerwasser aus den Straßengräben und den Regenrückhaltebecken nach der Regenwasserbehandlung bzw. einer möglichen Versickerung aus Zwischenspeichermulden auf den Gewerbeflächen bestehen keine Eintragspfade in das Grundwasser.

Zum Schutz des Grundwassers wird diesbezüglich festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten aufgrund der Trinkwasserschutzzonen III A und III B nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen sind vom Betreiber einzuholen. Hintergrund ist, dass sich in der Stadt Grevesmühlen bereits Tankstellen innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen befinden. Diese waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der

entsprechenden Verordnung bereits vorhanden. Bisher führte dieser Sachverhalt zu keinen Problemen, ein Ausschluss von Tankstellen erscheint der Stadt Grevesmühlen deshalb nicht notwendig.

Abweichend von der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz wird im Gutachten empfohlen den Einsatz von Auftausalzen und Pflanzenschutzmittel im geplanten Großgewerbegebiet vollständig zu untersagen, da insbesondere Auftausalze gut löslich sind und mit der konzentrierten Fassung des Niederschlagsabflusses von den versiegelten Flächen ein größeres Gefährdungspotenzial für das Oberflächen- und Grundwasser besteht. Außerdem sollten die in den weiteren Schutzzonen IIIA und IIIB zulässigen Bohrungen zur Baugrunderkundung auf eine maximale Endteufe von 10 m beschränkt werden, um den Erhalt der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sicherzustellen.

Bei Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise und Empfehlungen insbesondere in Bezug auf die besonderen Anforderungen an Baumaßnahmen und Bauwerke in Wasserschutzgebieten sowie auf die Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung steht das geplante Großgewerbegebiet Upahl-Grevesmühlen den Belangen der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und des Zielerreichungsgebots in den betroffenen Wasserkörpern OWK Poischer Mühlenbach und GWK Stepenitz/Maurine nicht entgegen.

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Dafür müssen die Anlagen entsprechend erweitert bzw. neu errichtet werden. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde dazu frühzeitig in die Planung des Großgewerbestandortes einbezogen.

Entlang der Landesstraße befinden sich Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von 315 mm. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt bereits an der Leistungsgrenze, können jedoch für die ersten Baumaßnahmen als Übergangslösung genutzt werden. Entlang des südlichen Wirtschaftsweges ist ein Abwasserpumpwerk vorgesehen, das für die Entsorgung des Abwassers innerhalb des Plangebietes zwingend notwendig wird.

Im Rahmen der äußeren Erschließung soll eine neue Leitung über Wotenitz bis zum Wasserwerk Grevesmühlen geführt werden. Die Trassenplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem beauftragten Erschließungsplaner sowie mit den Stadtwerken Grevesmühlen, die entlang der Trasse auch die Stromversorgung planen.

Eine Erweiterung des vorhandenen Systems ist zudem auch der Entsorgung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Silberkuhle zweckdienlich. Die Ausbauplanung kann somit nicht nur die Erschließung des Großgewerbestandortes sichern.

Regenwasser

Um Aussagen über die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, wurde die Baustoff- und Umweltlabor GmbH mit Sitz in Friedrichsmoor beauftragt, eine Hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Die ersten Bohrungen wurden im August 2022 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen durchgeführt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl stehen diese noch aus.

Demnach ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung von den privaten Grundstücken und den Planstraßen soll zentral gesammelt werden und über Rückhalteinrichtungen gedrosselt in die Gräben 4:7/16/B1 bzw. 4:7/16/B1/B1 geleitet werden. Es sind drei zentrale Regenrückhaltungen vorgesehen. Neben dem Ersatz für das bestehende, an der Landstraße L03 gelegene Becken unmittelbar nördlich des geplanten Kreisverkehrs sollen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen eine unterirdische Regenrückhaltung erfolgen und westlich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Upahl, auf dem Stadtgebiet Grevesmühlen ein Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Entlang der Straßen werden Randgräben errichtet, die den Niederschlagsabfluss vor der Einleitung in die Rückhalteinrichtungen drosseln. Auf den Gewerbeflächen soll das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls soweit zurückgehalten werden, dass der Abfluss von den Grundstücken den natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

Zur Reinigung des im geplanten Großgewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers ist der Einbau von Filtersystemen in Schächte vor den Regenrückhalteinrichtungen vorgesehen, die DWA-A 102 konform sind und das Abfiltrieren von Feststoffen sowie das Abscheiden von Leichtstoffen und Ölen ermöglichen. Die zur Rückhaltung der Straßenentwässerung geplanten Randgräben werden mit 30 cm Oberboden versehen, die das versickernde Niederschlagswasser zu reinigen, wobei aufgrund des oberflächennah anstehenden nur eingeschränkt versickerungsfähigen Geschiebemergels nur geringe Sickerraten auftreten werden.

5.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Versorgung des Gebietes soll durch den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden. Da die Gemeinde Upahl durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt wird, ist im Rahmen des Großgewerbestandortes eine enge Kooperation der beiden Stromversorger geplant.

Die Stromversorgung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 49 soll über zwei Anschlusspunkte gesichert werden. Diese befinden sich zum einen an der Zufahrt zum Gewerbegebiet im Nordosten und zum anderen im Südwesten am Wirtschaftsweg.

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird in Kapitel 6 betrachtet.

Die Versorgung mit Erdgas ist für den Großgewerbestandort derzeit nicht geplant. Es soll für den Standort jedoch eine Versorgung mit Fernwärme geprüft werden. Die Zuständigkeit liegt demnach bei den Stadtwerken Grevesmühlen. Im weiteren Verfahren wird das Wärmekonzept für den Standort auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der IWEN Energy Institute gGmbH konkretisiert.

Die Breitbandversorgung wird im Landkreis Nordwestmecklenburg weiterhin ausgebaut. Für den Großgewerbestandort kommen überwiegend Glasfaseranschlüsse in Betracht. Der Ausbau soll durch mehrere Anbieter erfolgen, um eine Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Die Abstimmungen hierzu sind frühzeitig mit den Versorgern zu führen.

Die Stadt Grevesmühlen weist zudem darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

5.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung künftig über die Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (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 Nordwestmecklenburg 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.

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.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) besteht die Verpflichtung, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle sind i.d.R. in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumen gemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen/Keramik einzuteilen. Betriebliche Abfälle sind, soweit sie anfallen, in den Fraktionen Papier, Pappe und Karton (mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle zu erfassen und zu entsorgen. Weitere Fraktionen können bei Bedarf gebildet werden. Die Gefahrenstoffverordnung (GefStoffV) und weitere Spezialgesetze bleiben zu beachten.

6. Grünes Gewerbegebiet

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern werden durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Standorte, in denen Unternehmen besondere Maßnahmen in den Bereichen erneuerbare Energien, Ressourceneffizienz und beim sparsamen Flächenverbrauch umsetzen, mit dem Label „Grünes Gewerbe Gebiet“ ausgezeichnet. Ziel der Initiative ist, dass sich immer mehr Unternehmen in Gewerbegebieten weitestgehend autark mit erneuerbaren Energien versorgen sollen.

Die Stadt Grevesmühlen hat diese Auszeichnung bereits für das Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest erhalten. Auch für den Großgewerbestandort sollen die Kriterien für ein Grünes Gewerbegebiet grundsätzlich erfüllt werden. Für

Gewerbeneuansiedlungen gelten die bisher getroffenen Kriterien jedoch nicht, seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit werden dieser derzeit erarbeitet.

Einsatz erneuerbarer Energien

Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen verbindlich festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen verpflichtend und an Fassaden ebenfalls zulässig. Einschränkungen bestehen für diese Anlagen nicht.

Ebenso sind innerhalb des Plangebietes Windenergieanlagen bis zu 25 m Nabenhöhe zulässig. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Windenergieanlagen verschiedener Betreiber. Diese sind bisher nur in Sonstigen Sondergebieten zulässig. Der Bundesverband WindEnergie hat jedoch im Juni 2022 ein Positionspapier¹ herausgebracht, in dem gefordert wird, dass WEA auch in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise errichtet werden dürfen. Dies solle im Rahmen der Baunutzungsverordnung geregelt werden. Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen lässt dies zum jetzigen Zeitpunkt keinen Handlungsspielraum.

Eine weitere Energiequelle stellt die Nutzung der Geothermie dar. Diese soll grundsätzlich für das Plangebiet geprüft werden. Aufgrund der Trinkwasserschutzzone werden hierzu Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu führen sein.

Auch die Durchführbarkeit einer Fernwärmeleitung der Stadtwerke Grevesmühlen soll im weiteren Planverfahren untersucht werden. Eine Trassenführung wäre grundsätzlich möglich.

Zusätzlich kommt es bei der Nutzung von erneuerbaren Energien auf die Unternehmen an, die sich im Großgewerbegebiet ansiedeln werden. Diese müssen in einem abgestimmten Wärme- und Energiekonzept berücksichtigt werden. Dabei können Betriebe die mehr Strom produzieren als sie verbrauchen mit anderen Unternehmen kooperieren bzw. den überschüssigen Strom ins Netz einleiten. Da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen verpflichtend sind und auf den Flächen des Gewerbegebietes somit hohe Mengen an Strom produziert werden können, sind auch Elektrolyseverfahren zur Speicherung dieser Energie denkbar. Im weiteren Verfahren ist dies mit den ansiedlungswilligen Unternehmen in engen Abstimmungen zu verfolgen.

Hierzu hat die Stadt Grevesmühlen eine Machbarkeitsstudie zum Thema Energiekonzept beauftragt. Erarbeitet wird die Studie durch das IWEN The Energy Transformation Institute mit Sitz in Rostock. Die Machbarkeitsstudie wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 geplant.

Inhalt der Machbarkeitsstudie soll es sein, eine Reihe von Versorgungsvarianten zu bewerten und vergleichen, um den Energiebedarf der anzusiedelnden Betriebe weitestgehend mit erneuerbaren Energien decken zu können. Folgende Punkte werden innerhalb der Machbarkeitsstudie bearbeitet:

¹ https://www.wind-energie.de/fileadmin/redaktion/dokumente/publikationen-oeffentlich/themen/01-mensch-und-umwelt/02-planung/20220617_BWE_Empfehlungen_WEA_in_Gewerbegebieten.pdf

1. Ermittlung von Energiepotentialen: Nach dem aktuellen Planungsstand wird das Potential für die Nutzung von Wind- und Sonnenenergie vor Ort ermittelt. Diese Daten dienen als Ausgangspunkt für eine weiterführende Analyse.
2. Bedarfsanalyse: Die Bedarfe der angesiedelten Unternehmen können je nach Betriebsart stark variieren. Die Bedarfe der einzelnen Unternehmen werden möglichst genau abgeschätzt, um den thermischen und elektrischen Energiebedarf im Jahresverlauf für das gesamte Gewerbegebiet zu ermitteln.
3. Variantenvergleich möglicher Energieversorgungsstrukturen: Auf Basis der ersten beiden Punkte kann eine physikalische Modellbindung des Quartiers erfolgen. Verschiedene Versorgungsvarianten werden ermittelt und miteinander verglichen und eine Vorzugsvariante ermittelt.
4. Umsetzungskonzept: Die Vorzugsvariante stellt die Basis für ein Energiekonzept dar, dessen Umsetzung abschließend beschrieben wird.

Die Ergebnisse der Studie liefern dann eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes.

Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen hat das IWEN The Energy Transformation Institute zum Entwurf des Bebauungsplanes außerdem geprüft, ob die verpflichtende Festsetzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen umsetzbar ist. Da mit den Anlagen auch die notwendige Versorgungsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes einhergeht, sollte geprüft werden, ob die geplante äußere Erschließung mit der zu erwartenden Netzbelastung durch die entstehenden PV-Anlagen im Einklang stünde.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer entsprechenden Dachbelegung gemäß der textlichen Festsetzung eine summierte Nennleistung von fast 16 MWp zu erwarten ist. Würden zusätzlich auch Parkplätze mit PV-Anlagen überdeckt, wäre eine Gesamtleistung von bis zu 20 MWp möglich. Seitens der Stadtwerke Grevesmühlen wird aktuell eine Anschlussleistung von 10 MW geplant. Sollte es zu Situationen kommen, in denen mehr überschüssige Erzeugungsleistung als 10 MW zur Verfügung stünde, müssten die PV-Anlagen heruntergeregelt werden. Dies jedoch ohne den lokalen Energieverbrauch oder eine Überschussspeicherung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme des IWEN kommt deshalb zu dem Schluss, dass eine Einspeisegrenze von 10 MW am Netzanschlusspunkt des Gewerbegebietes nicht mit hohen Verlusten von Erzeugungspotentialen verbunden wäre.

Gemäß dem aktuellen Wissensstand spricht für das IWEN aus technischer Sicht nichts gegen eine Verpflichtung zur Bebauung der Gebäudedächer ab 100 m² Dachfläche mit PV-Anlagen in den Bebauungsplänen des Großgewerbestandortes Upahl-Grevesmühlen.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Steigerung der Flächeneffizienz

Neben Energie- und Wärmekonzepten spielen für die Stadt Grevesmühlen auch Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zur Steigerung der Flächeneffizienz sowie zur Eingriffsminimierung eine wichtige Rolle.

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 25 m ist es Unternehmen möglich, in die Höhe statt in die Fläche zu bauen. Im Beispiel von Logistikunternehmen kann dies zu einer deutlichen Reduzierung der benötigten Flächen führen.

Zwar setzt die Stadt Grevesmühlen dennoch eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, wie sie in Gewerbegebieten üblich ist, jedoch können die Flächen durch die großzügige Firsthöhe effizienter bzw. von mehreren Unternehmen genutzt werden.

Ähnliches gilt bei den Festsetzungen zu Nebenanlagen. Die Stadt Grevesmühlen setzt eine maximal zulässige Anzahl an ebenerdig errichteten Pkw-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken fest. Diese werden je Unternehmen auf 20 Stellplätze je angefangenem Hektar beschränkt. Darüber hinaus müssten zum Beispiel Parkdecks oder Parkpaletten errichtet werden. Die Stadt kann dadurch eine Regelung finden, die kleine und größere Unternehmen gleichstellt. Zudem wäre es auch denkbar, dass Unternehmen ihre Stellplätze teilen oder die Kosten für Parkdecks zusammen investieren.

Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang ist die Festsetzung von Gründächern auf Dachflächen über 10 m². Die Festsetzung zu verpflichteten Gründächern, wie sie zum Vorentwurf vorgesehen war, musste im Rahmen der Prüfung der frühzeitig eingegangenen Stellungnahmen angepasst werden. Für sehr große Logistikhallen ist die zusätzliche Last durch Gründächer kaum umsetzbar. Die Lasten führen dazu, dass erheblich mehr Baustoffe, wie Beton, eingesetzt werden müssten, um die Dachlasten abzustützen. Dies wiederum führt zu schlechteren CO₂-Bilanzen der Gebäude an sich. Die Stadt Grevesmühlen hat nach umfassenden Beratungen mit Planern, Ansiedlungsinteressenten und dem IWEN Institut entschieden, dass die Festsetzung angepasst werden soll. Nunmehr wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer zusammenhängenden Größe über 10 m², die nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen oder durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden, als Gründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ist es grundsätzlich wichtig, die Dachflächen zu nutzen. Dies kann durch PV-Anlagen, Gründächer oder generell notwendige Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung erfolgen. Sofern Dachflächen über 10 m² nicht anderweitig zur Erzeugung erneuerbarer Energien oder technischen Anlagen genutzt werden, müssen sie somit begrünt werden. Dies gilt auch für z.B. Garagen.

Durch die Anlage von Gründächern kann grundsätzlich Regenwasser gespeichert werden und der Abfluss dessen wird verzögert. Die Gebäude sind besser vor extremen Temperaturbedingungen geschützt und der Wärme- und Schallschutz wird verbessert. Zusätzlich kann innerhalb des Gewerbegebietes das Kleinklima verbessert und ein Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere bei Anpflanzung heimischer, standortgerechter Stauden geschaffen werden.

Außerdem ist auch die Kombination von Gründächern und PV-Anlagen im gesamten Plangebiet generell zulässig. Nachweislich können Gründächer die Ausbeute der Anlagen begünstigen. Durch die Begrünung wird verhindert, dass sich das Dach durch die Sonne zu stark aufheizt. Gleichzeitig kann dadurch eine Temperatur erreicht werden, bei der die Solarmodule die maximale Ausbeute erzielen.



Abb. 12: Aufgeständerte PV-Anlagen auf einem Gründach, Quelle: <https://www.enbw.com/blog/energie-wende/solarenergie/photovoltaik-auf-dem-flachdach-geht-das/>

Empfehlungen:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Ebenfalls ist die Anlage von Retentionsbecken möglich, um den Wasserhaushalt des Plangebietes positiv zu beeinflussen.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten unternehmensbezogen geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

7. 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 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 Schalltechnische Untersuchung liegt mit Datum vom 01. August 2023 vor. Mit Datum vom 14.11.2023 wurde eine ergänzende Stellungnahme bezüglich der Flächengrößen der Entwurfsplanung verfasst.

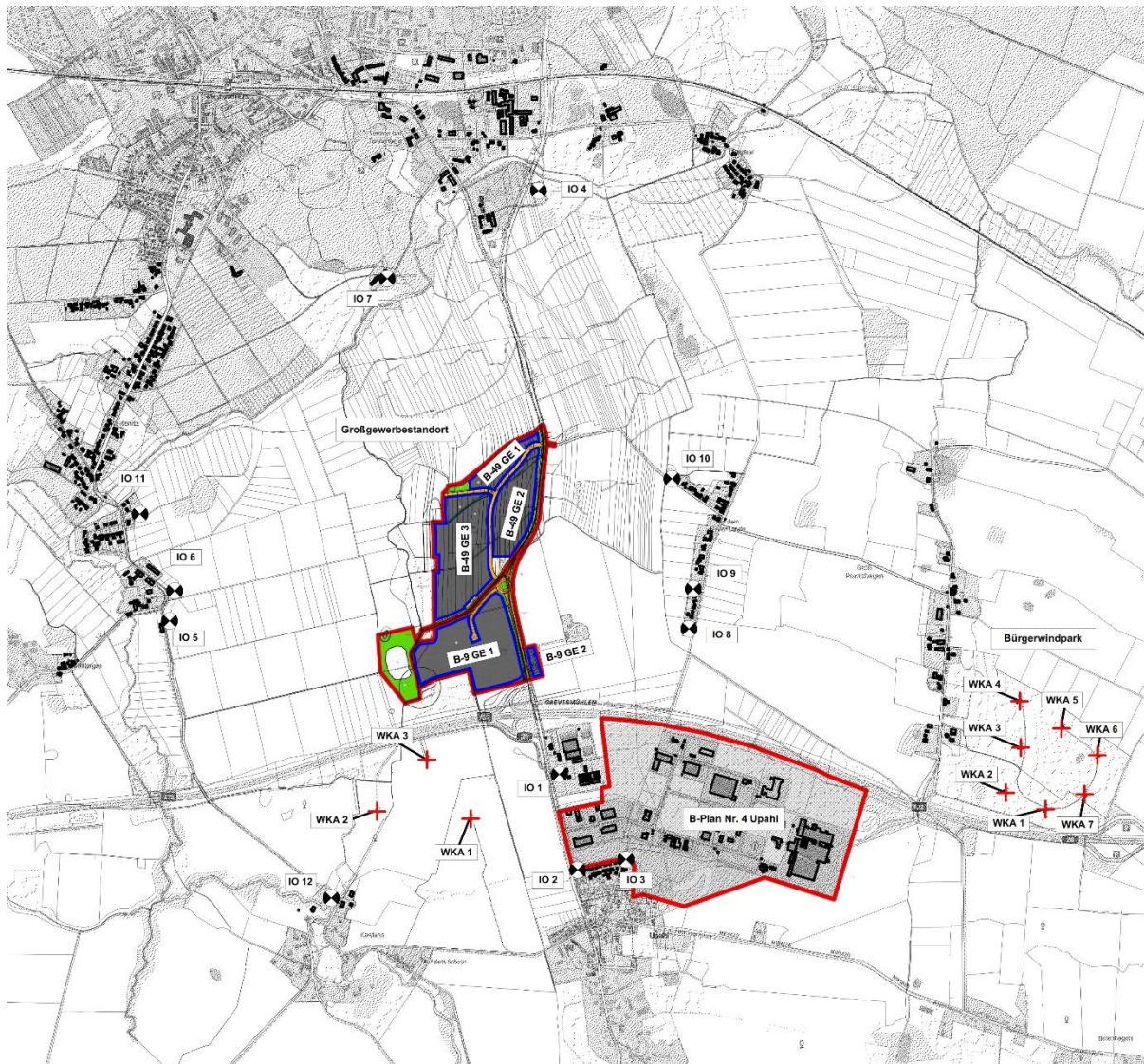


Abb. 13: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Die Immissionsorte werden wie folgt definiert:

Tab. 4: Ausgewählte maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft des Großgewerbestandortes.

Immissionspunkt	Nutzungsgebiet*	Art der Nutzung
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 12	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus

*Schutzbedürftigkeit ermittelt nach vorhandenen Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen sowie nach Rücksprache mit dem Bauamt Grevesmühlen

7.1 Gewerbelärm

Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung (z. B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtower Weg) vorhanden. Die Einwirkung von Geräuschen aus diesen Gewerbebetrieben sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. 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, Gemeinde Upahl). Für die Gewerbeflächen, für die keine solchen Beschränkungen festgesetzt sind, wurde auf die Emissionsansätze der DIN 18005 zurückgegriffen.

Die Flächen des Piraten Open Air werden im Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grevesmühlen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugenehmigung der Freilichtbühne enthält jedoch Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch den Veranstaltungsbetrieb beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 als Sondergebiet „Theater“ zu überplanen. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen wird aufgrund der tatsächlichen und zukünftig geplanten Nutzung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 von keiner gewerblichen Vorbelastung ausgegangen.

Windenergieanlagen

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wurden die sieben Windenergieanlagen (WEA) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Bürgerwindpark Groß Pravtshagen“ der Gemeinde Upahl sowie die drei WEA südlich des geplanten Großgewerbegebietes in der Gemarkung Kastahn berücksichtigt.

Für die WEA innerhalb des Bürgerwindparks liegen dem StALU keine Daten zum Schalleistungspegel vor. Auf Grundlage der vom StALU bereitgestellten Eckdaten (WKA Typ, NH, RD, Leistung) wurden Schallemissionsdaten aus den Herstellerangaben herangezogen.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen innerhalb des hier betrachteten Plangebiets eingehalten werden.

Somit ist mit keinen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbegebietsflächen durch die heranrückenden Bebauungsplangebiete zu rechnen.

7.2 Verkehrslärm

Weiterhin wird das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche (Bundesautobahn A 20, Landesstraße L 03) beaufschlagt. Hierzu wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche auf Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung prognostiziert. Darüber hinaus war die schalltechnische Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Nachbarschaft zu beurteilen. Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgerauschemission 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. Für den Prognose-Planfall wird neben den vorhandenen lichtzeichengeregelten Knotenpunkten zusätzlich ein lichtzeichengeregelter Knotenpunkt an der Kreuzung der L 03 Abzweigung Groß Pravtshagen sowie ein Kreisverkehr als südliche Zufahrt zum Gewerbebestandort an der L 03 berücksichtigt.

Zusätzlich dazu wurde auch der geplante (Pendler-)Parkplatz im Südosten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 49 mit einer Gesamtfläche von 5 000 m² und einer Anzahl von 200 Parkplätzen berücksichtigt. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass aufgrund der Notwendigkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für die Landesstraße 03, der Parkplatz zum Entwurf (Stand 09. November 2023) um etwa die Hälfte der Fläche reduziert wurde.

Innerhalb des Plangebiets werden entlang der L 03 gelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel bis rund 69 dB(A) am Tag und bis rund 62 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag werden um bis zu 4 dB und in der Nacht um bis zu 7 dB überschritten.

Planinduzierter Verkehr

Zur Beurteilung des planinduzierten Mehrverkehrs wird in vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Zunahme der nach RLS-19 prognostizierten längenbezogenen Schalleistungspegel L'_{WA} der relevanten Straßenabschnitte vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall bewertet.

Aufgrund dieser Berechnungen ergibt sich, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten Pegelerhöhungen bis zu

0,7 dB zu erwarten sind. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und sind daher aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar.² An den Immissionsorten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Prognose-Planfall überschritten werden, liegt bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung der Orientierungswerte in ähnlicher Größenordnung vor.

7.3 Festsetzungen

Für die geplanten Gewerbeflächen wurde zunächst untersucht, ob tags und nachts eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist. Dazu wird der Planungswert nach DIN 18005 für die flächenbezogene Schalleistung in Gewerbegebieten von 60 dB(A)/m² tags und nachts herangezogen. Ist eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich, wird ein geringeres Emissionskontingent bestimmt, welches in einem iterativen Verfahren ermittelt wird.

Es zeigte sich zunächst, dass bereits die Vorbelastung L_{Vor} an zwei Immissionsorten (IO 2 und IO 3) zu Überschreitungen im Bestand führt. Die Überschreitungen sind auf die genehmigten Windenergieanlagen sowie die Emissionskontingente des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Upahl zurückzuführen.

Wie bereits zum Punkt Art der baulichen Nutzung beschrieben, sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Tab. 5: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m ²	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²
GE 1	29 000	60	60
GE 2	135 265	65	50
GE 3	73 975	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Richtungsunabhängige Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Gebiet besser zu nutzen, können dann im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden.

Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beurteilungspegel sind entsprechend TA Lärm zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (300° - 277°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

² Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 MR 10/17 Beschluss vom 29.12.2020, Streitgegenstand: Außervollzugsetzung des Bebauungsplans Nr. 67, Antrag gemäß § 47 Abs. 6 i.V.m. § 80 Abs. 7 VwGO

Tab. 6: Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor A, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags	nachts
GE 1	0	0
GE 2	0	5
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (ETRS/89 UTM Zone 33N EPSG-Code: 25833) anzugeben: X 33250405,00, Y 5972040,00.

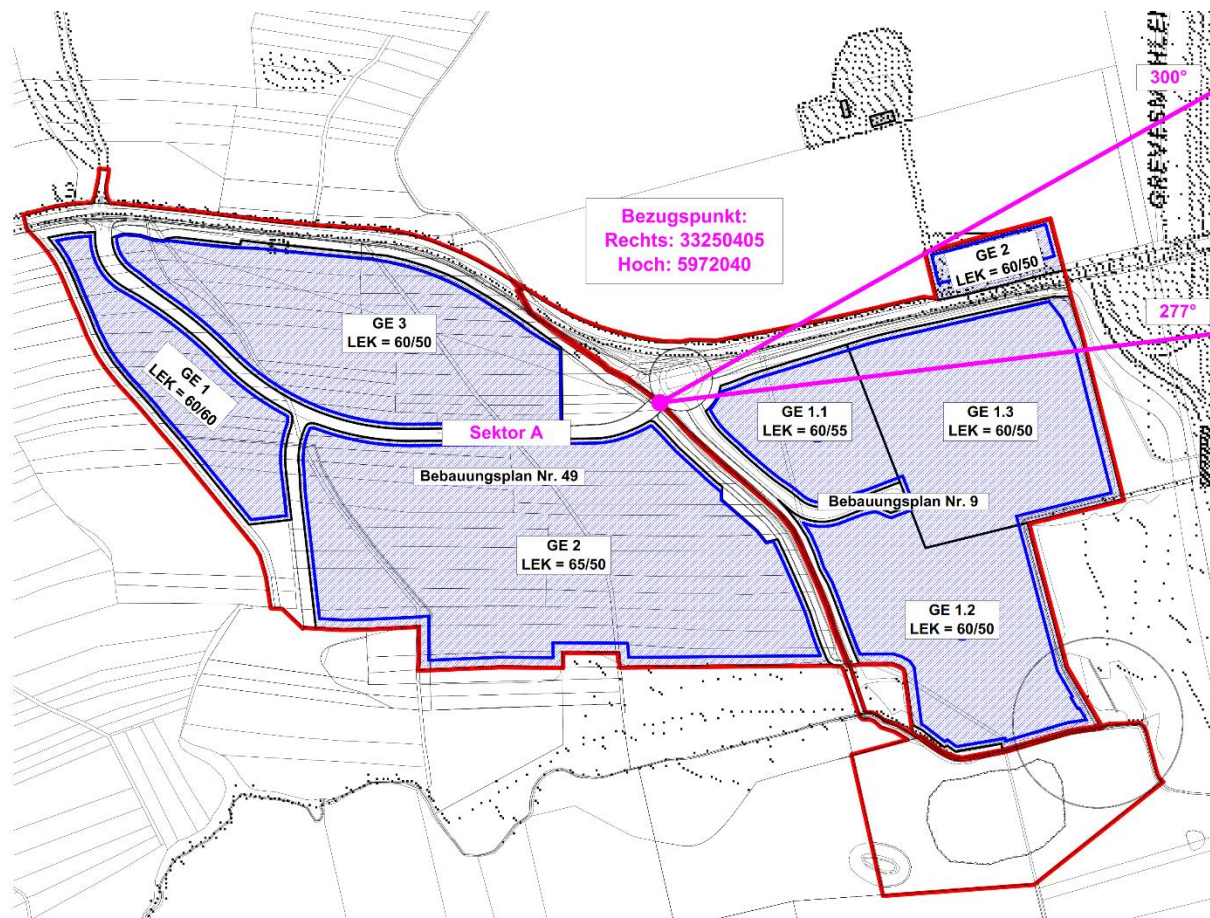


Abb. 14: Darstellung der Geräuschkontingentierung sowie des Richtungssektors, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Des Weiteren wurden in der Schalltechnischen Untersuchung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte entlang der L 03 wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m über Straßenniveau auf die volle Länge des Geltungsbereiches entlang der Landesstraße erforderlich. Entlang der BAB 20 wären für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von > 5 m über Gelände auf der vollen Länge des Geltungsbereiches entlang der Autobahn erforderlich. In Summe müssten die Lärmschutzwände eine Länge von mindestens 1,5 km betragen. Im Zuge der Abwägung sind dem Nutzen der Maßnahme die entstehenden Kosten sowie städtebauliche Gesichtspunkte gegenüberzustellen. Aus diesen Gesichtspunkten scheint eine Lärmschutzwand nicht zielführend.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen:

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich 1 sind keine Lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 zulässig.
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.
- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 2 mit Beurteilungspegel $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.
Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r \leq 65$ dB(A) eingehalten ist.
- Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
- Von den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in den Beiplänen dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 28.07.2023 (Gutachten 2227.22152023 G/V).
- Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte

Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

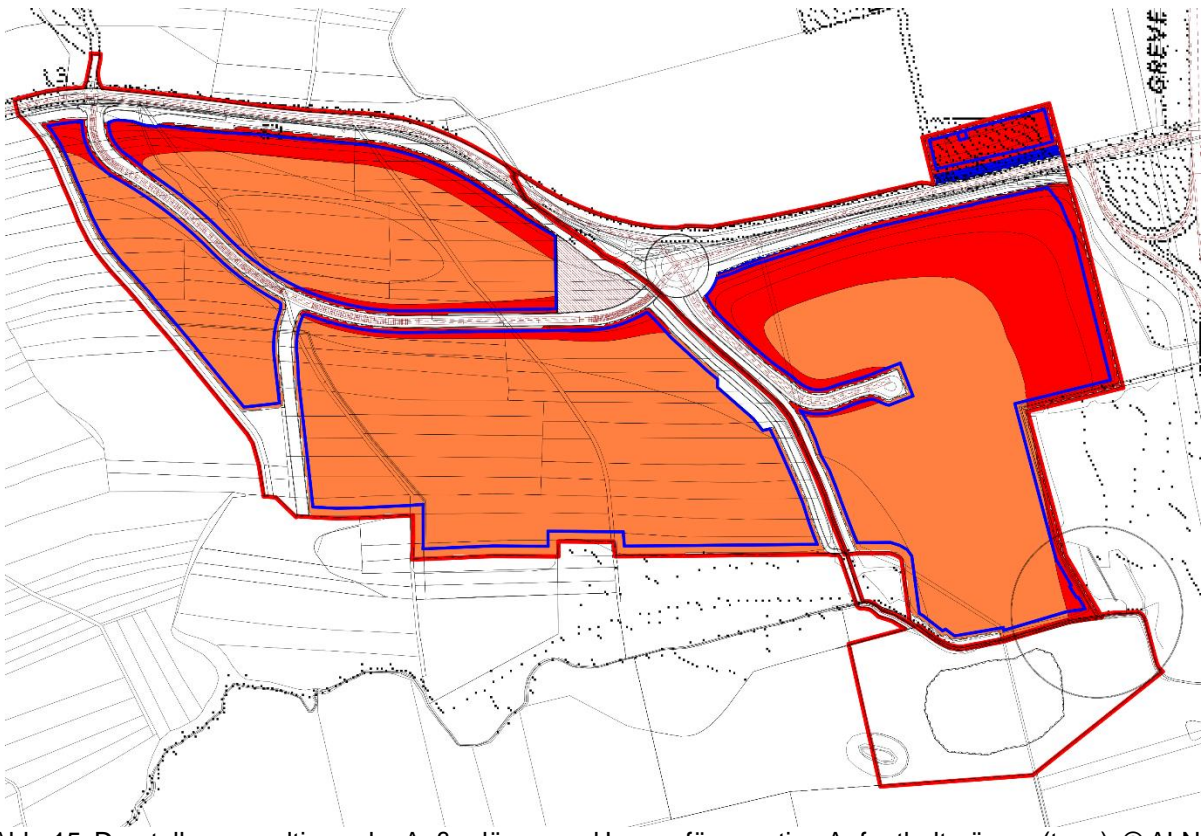


Abb. 15: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für sonstige Aufenthaltsräume (tags), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

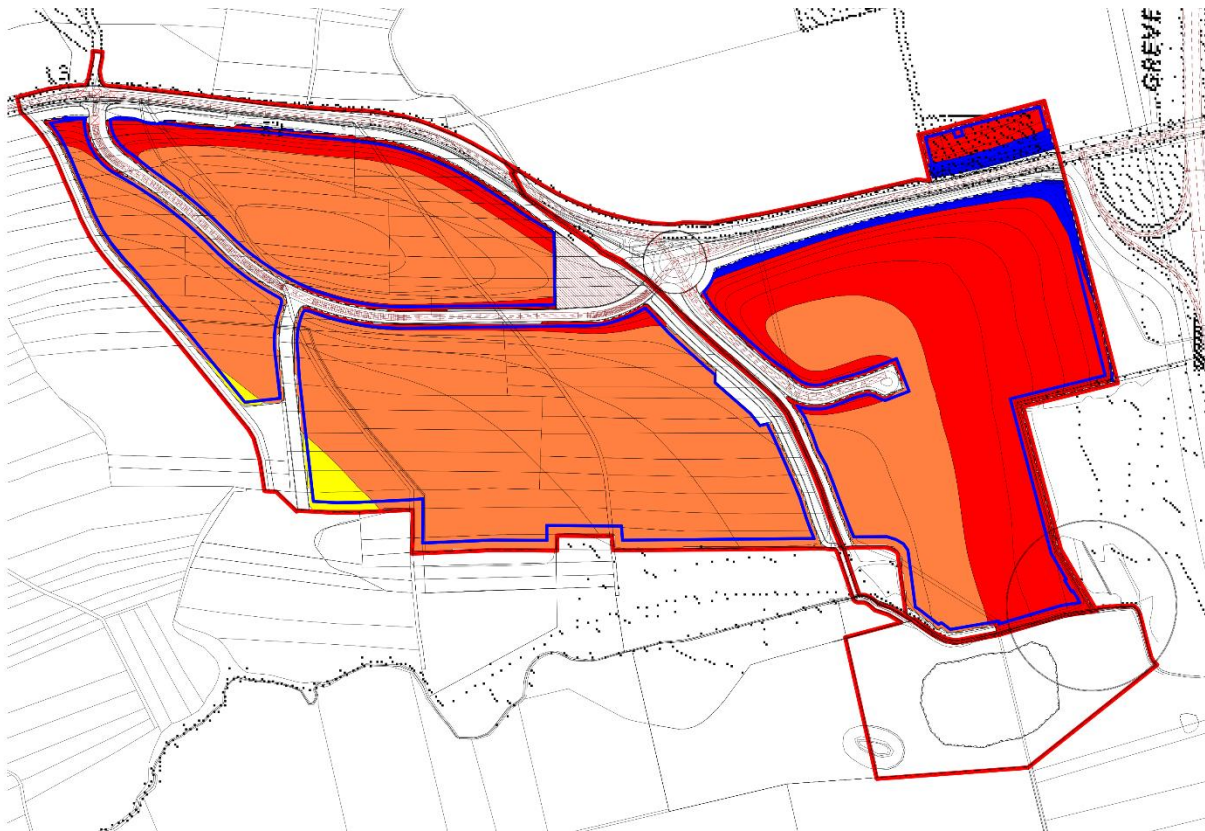


Abb. 16: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für zum Schlafen geeignete Räume (nachts), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Hinweis

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Großgewerbestandort Grevesmühlen - Upahl eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen mit Datum vom 01. August 2023 erstellt. Im Entwurf der Begründung sind Teilflächengrößen für die Gewerbeflächen GE 1, GE 2 und GE 3 benannt, die von dem in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Planstand zum Bebauungsplan Nr. 49 (Planstand 07.06.2023) abweichen. Folgende Tabelle 6 zeigt, dass für alle Gewerbeflächen eine Flächenreduzierung zu verzeichnen ist. Die ALN Akustik Labor Nord GmbH gibt hierzu eine schalltechnische Stellungnahme ab.

Tab. 7.: Vergleich der Teilflächengrößen, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 14.11.2023.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m ² (07.06.2023)	Teilflächengröße in m ² (09.11.2023)	Reduzierung in m ²	Minderung Schallleistungspegel L_{WA} der gesamten Gewerbefläche in dB
GE 1	32 642	29 000	- 3 642	- 0,51
GE 2	137 309	135 265	- 2 044	- 0,07
GE 3	75 631	73 975	- 1 656	- 0,10

Aus schalltechnischer Sicht sind die Flächenreduzierungen wie folgt zu bewerten:

- Bei unveränderten Emissionskontingenten LEK sind aus den Flächenreduzierungen Minderungen der Gesamt-Schallleistungspegel L_{WA} der einzelnen Teilflächen von maximal 0,5 dB zu erwarten. Siehe Tabelle 1. Damit ist auch für die prognostizierte Zusatzbelastung durch die Gewerbeflächen von B-Plan Nr. 49 an den untersuchten Immissionsorten eine Reduzierung um rund 0,5 dB zu

erwarten. Für die betrachteten Immissionsorte kann dementsprechend von einer (geringen) Reduzierung der Geräuschemission ausgegangen werden.

- Die Zusatzkontingente der einzelnen Teilflächen können unverändert bleiben.
- Aus den reduzierten Teilflächengrößen sind gegenüber der schalltechnischen Untersuchung keine relevanten Änderungen zur prognostizierten Geräuschsituation zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich dementsprechend kein Anpassungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung zu Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

8. Durchführungrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale bekannt.

Im Geltungsbereich ist das Bodendenkmal „Wotenitz, Fundplatz 12“ auf den Flurstücken 228, 229, 230, 235, Flur 13 in der Gemarkung Grevesmühlen betroffen.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 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 der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung 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.

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.

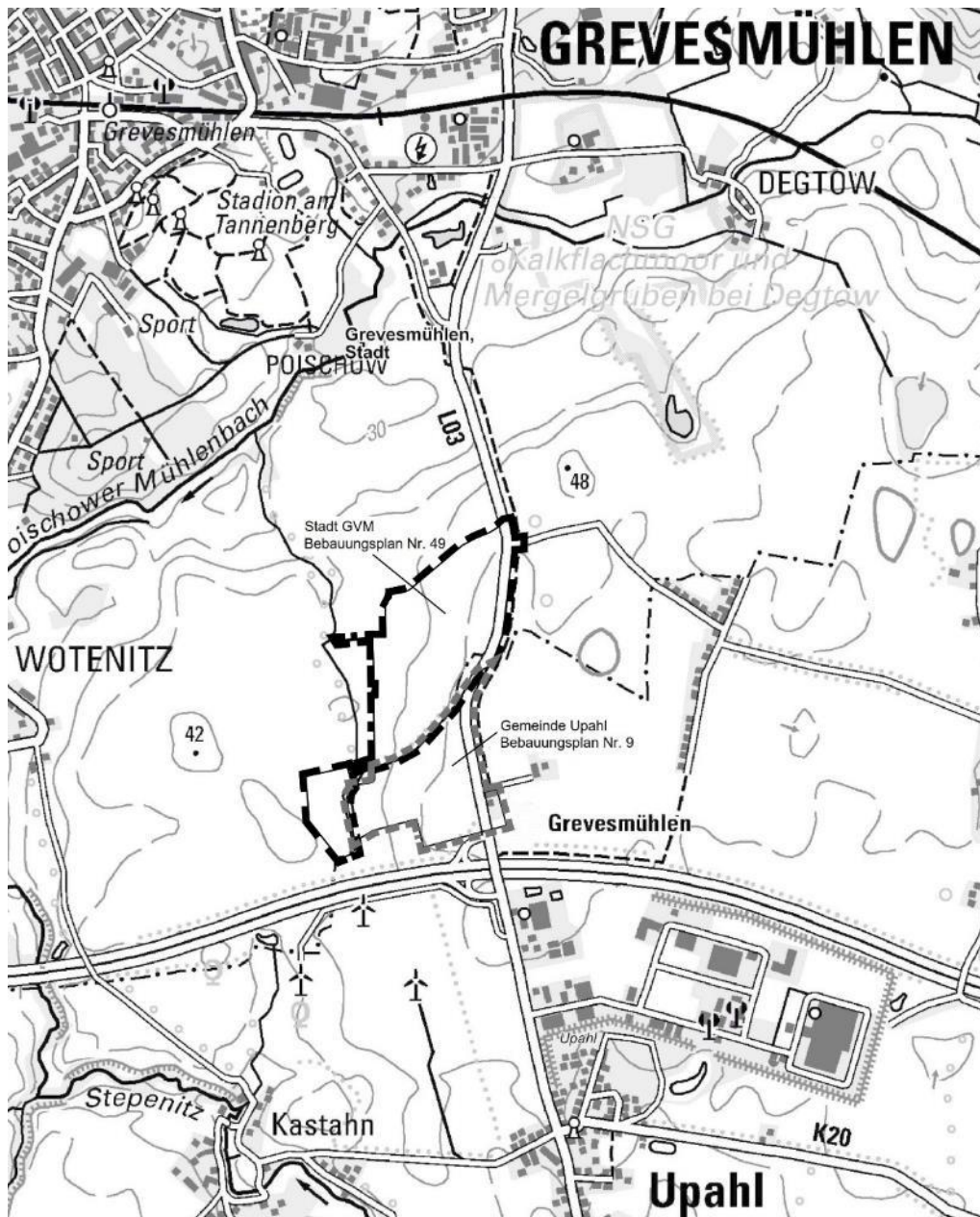
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der

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 vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Grevesmühlen, den

Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V, 2023

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Anlage Umweltbericht

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Umweltbericht zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 2 – Umweltbericht	2
1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung.....	4
2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung	8
2.1 Fachgesetze.....	8
2.2 Fachplanungen.....	11
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	15
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	17
3.2 Schutzgut Mensch.....	18
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	27
3.4 Schutzgut Boden.....	35
3.5 Schutzgut Wasser.....	37
3.6 Schutzgut Fläche.....	42
3.7 Schutzgut Luft und Klima.....	43
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	45
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	45
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	49
3.11 Störfälle.....	49
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	50
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	50
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	53
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
5. Eingriffsregelung	56
5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	56
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	56
5.3 Eingriffsbilanzierung.....	60
5.4 Kompensationsmaßnahmen.....	66
6. Grüngestalterische Maßnahmen	68
7. Zusätzliche Angaben	72
7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	72
7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	72
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
9. Literatur und Quellen	76

Teil 2 – Umweltbericht

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 Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort 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.

Die Stadt Grevesmühlen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl hat sich auch mit den Auswirkungen der Planung intensiv auseinandergesetzt. Dazu zählen unter anderem wirtschaftliche, verkehrliche, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Belange sowie die Auswirkungen auf die Umwelt. Einige dieser Punkte wurden in Fachgutachten näher betrachtet und finden Berücksichtigung in dieser Begründung

sowie in den textlichen Festsetzungen. Im Kapitel 2.2 dieser Begründung wird die Standortwahl erläutert. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet für die Eignung eines Großgewerbestandortes geprüft. Die verkehrlichen Aspekte wurden im Zuge einer Verkehrstechnischen Untersuchung sowie der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Standort an der Autobahn kann in dieser Hinsicht gewährleisten, dass die Verkehrsströme die Ortschaften grundsätzlich weniger belasten. Dies bietet wiederum Vorteile in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Lärm sowie die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl ist der Standort zudem geeignet die wirtschaftliche Entwicklung in Nordwestmecklenburg positiv zu beeinflussen. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH werden die Flächen des Großgewerbestandortes vermarktet.

Des Weiteren haben sich die planenden Kommunen nicht nur mit der Ansiedlung von Unternehmen beschäftigt, sondern ebenso mit den Konsequenzen daraus. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen ergibt sich auch der notwendige Ausbau von Wohnungen und Wohnbaugebieten. Die Stadt Grevesmühlen hat in den vergangenen Jahren bereits einige Wohngebiete erschlossen. Derzeit wird ein abschließendes Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ erarbeitet. Die Stadt Grevesmühlen ist als Mittelzentrum in der Lage, Wohnraum zu schaffen, zu erweitern und kann auch die notwendige soziale Infrastruktur bereitstellen. Um die interkommunale Zusammenarbeit zu stärken, soll zudem auch die Gemeinde Upahl Möglichkeiten erhalten, Wohnbaugebiete zu planen und so ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Gewerbeansiedlung schaffen zu können.

Die städtebaulichen Belange wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen und Nr. 9 der Gemeinde Upahl berücksichtigt. Durch verbindliche Festsetzungen kann die Umsetzung gewährleistet werden.

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 wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

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 Prüfmethoden 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:
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 Poischower Mühlenbach ist nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu betrachten.
- Die Schutzgüter Boden und Fläche sind umfangreich zu betrachten und zu bewerten.

Im Zusammenhang mit den naturschutzfachlichen Belangen fanden Abstimmungen im Rahmen der formalen Beteiligung im Planverfahren statt. Die Abstimmungsinhalte sind nachfolgend zusammengefasst:

Vorentwurf

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 06. Januar 2023

Eingriffsregelung

- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat nach den Regelungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus dem Jahre 2018 zu erfolgen.

Baum- und Alleenschutz

- Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V zu Einzelbäumen.

Landschaftsplanung

- Es wurde der Hinweis zu dem Erwerb der Zusatzqualifikation „Nachhaltiges Flächenmanagement und Freiraumgestaltung“ gegeben.

Artenschutz

- Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten
- Die allgemeinen Hinweise zur Untersuchung des Vorliegens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden aufgeführt.

Biotopschutz

- Es ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V zu stellen.

Natura 2000/GGB

- Es ist ein Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit dem Natura 2000 Gebiet zu erbringen.
- Ebenso ist ein Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit dem GGB zu erbringen.

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

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.

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 gehört 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 (RREP WM, 2011)
- 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 Poischer 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-Poischer 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Hydrogeologisches Gutachten durch einen Fachgutachter erarbeitet, das den aktuellen hydrologischen Zustand des Gebietes untersucht und Festsetzungen zum Schutz der Trinkwasserschutzzonen trifft.

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 erfolgten 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, erfolgt parallel zum Bebauungsplan die Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Grevesmühlen für den planungsrelevanten Bereich.

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 beigefügt.

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 Biotop:

- NWM09255 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südlichen Rand des Plangebietes
- NWM09261 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südlichen Rand des Plangebietes
- NWM09266 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südöstlichen Rand des Plangebietes

Die drei Feldhecken, die im Jahr 1996 aufgenommen wurde, stellen nach der aktuellen Kartierung eine Feldhecke dar. Diese Hecke befindet sich direkt zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl.

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

- NWM09261 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich direkt angrenzend an das Plangebiet. Diese Feldhecke ist in der Ausprägung von 1996 nicht mehr vorhanden. Ihre Größe ist wesentlich reduziert und sie schließt sich an die oben genannte Hecke an.
- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend. Die Feldhecke befindet sich im Wesentlichen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Mögliche Beeinträchtigungen werden demnach mit dem Bebauungsplan Nr. 9 untersucht. Aus diesem Grund entfällt eine Wirkzonenberechnung für dieses Biotop im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

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. Dieses Kleingewässer ist nach der aktuellen Kartierung nicht mehr vorhanden. An dieser Stelle befindet sich jetzt Ackerfläche. NWM09290 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996) – nordöstlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung. Das Feldgehölz findet keine Berücksichtigung bei der Berechnung der Wirkzonen, da es sich vollständig in der Wirkzone I der Landesstraße 03 befindet und somit vorbelastet ist.
- 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. Das Feldgehölz findet keine Berücksichtigung bei der Berechnung der Wirkzonen, da es sich vollständig in der Wirkzone I der Landesstraße 03 befindet und somit vorbelastet ist.
- 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. Das Feldgehölz findet keine Berücksichtigung bei der Berechnung der Wirkzonen, da es sich vollständig in der Wirkzone I der Landesstraße 03 und der vorhandenen Wohnbebauung befindet und somit vorbelastet ist.
- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – westlich des Plangebietes in ca. 115 m Entfernung. Die Feldhecke befindet sich im Wesentlichen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Mögliche Beeinträchtigungen werden demnach mit dem Bebauungsplan Nr. 9 untersucht. Aus diesem Grund entfällt eine Wirkzonenberechnung für dieses Biotop im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.
- NWM09267 - Naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich des Plangebietes in ca. 175 m Entfernung
- Röhrlicht (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 mehrere Einzelhecken aufgenommen wurde. Zum anderen befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Plangebietes in dem Bereich (südöstliches Plangebiet), der als Fläche für einen Teilausgleich genutzt wird. Im Geoportal MV wird dieses Biotop als Kleingewässer dargestellt. Die aktuelle Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 49 hat ergeben, dass es sich jetzt um ein Feldgehölz handelt.

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 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 Poischer Mühlenbach und im Norden schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche keine Eignung als Erholungsraum.

3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmemissionen

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 Schalltechnische Untersuchung liegt mit Datum vom 01. August 2023 vor. Mit Datum vom 14.11.2023 wurde eine ergänzende Stellungnahme bezüglich der Flächengrößen der Entwurfsplanung verfasst.

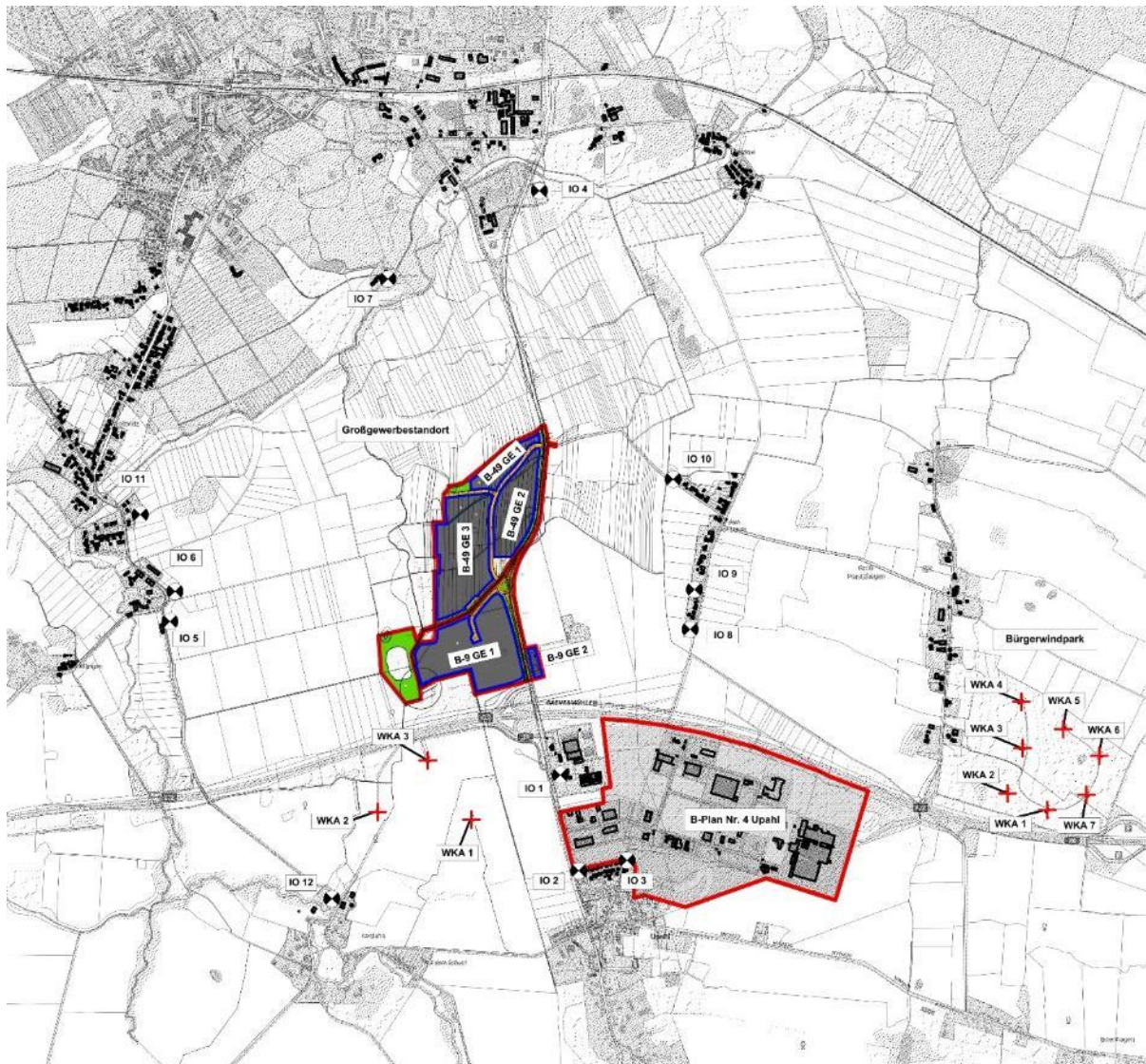


Abb. 3: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Die Immissionsorte werden wie folgt definiert:

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

Immissionspunkt	Nutzungsgebiet*	Art der Nutzung
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 12	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus

*Schutzbedürftigkeit ermittelt nach vorhandenen Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen sowie nach Rücksprache mit dem Bauamt Grevesmühlen

7.1 Gewerbelärm

Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung (z. B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtower Weg) vorhanden. Die Einwirkung von Geräuschen aus diesen Gewerbebetrieben sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. 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, Gemeinde Upahl). Für die Gewerbeflächen, für die keine solchen Beschränkungen festgesetzt sind, wurde auf die Emissionsansätze der DIN 18005 zurückgegriffen.

Die Flächen des Piraten Open Air werden im Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grevesmühlen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugenehmigung der Freilichtbühne enthält jedoch Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch den Veranstaltungsbetrieb beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 als Sondergebiet „Theater“ zu überplanen. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen wird aufgrund der tatsächlichen und zukünftig geplanten Nutzung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 von keiner gewerblichen Vorbelastung ausgegangen.

Windenergieanlagen

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wurden die sieben Windenergieanlagen (WEA) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Bürgerwindpark Groß Pravtshagen“ der Gemeinde Upahl sowie die drei WEA südlich des geplanten Großgewerbegebietes in der Gemarkung Kastahn berücksichtigt.

Für die WEA innerhalb des Bürgerwindparks liegen dem StALU keine Daten zum Schalleistungspegel vor. Auf Grundlage der vom StALU bereitgestellten Eckdaten (WKA Typ, NH, RD, Leistung) wurden Schallemissionsdaten aus den Herstellerangaben herangezogen.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen innerhalb des hier betrachteten Plangebiets eingehalten werden.

Somit ist mit keinen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbegebietsflächen durch die heranrückenden Bebauungsplangebiete zu rechnen.

7.2 Verkehrslärm

Weiterhin wird das Plangebiet durch Verkehrsräusche (Bundesautobahn A 20, Landesstraße L 03) beaufschlagt. Hierzu wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsräusche auf Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung prognostiziert. Darüber hinaus war die schalltechnische Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Nachbarschaft zu beurteilen. Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsräuschemission 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. Für den Prognose-Planfall wird neben den vorhandenen lichtzeichengeregelten Knotenpunkten zusätzlich ein lichtzeichengeregelter Knotenpunkt an der Kreuzung der L 03 Abzweigung Groß Pravtshagen sowie ein Kreisverkehr als südliche Zufahrt zum Gewerbebestandort an der L 03 berücksichtigt.

Zusätzlich dazu wurde auch der geplante (Pendler-)Parkplatz im Südosten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 49 mit einer Gesamtfläche von 5 000 m² und einer Anzahl von 200 Parkplätzen berücksichtigt. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass aufgrund der Notwendigkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für die Landesstraße 03, der Parkplatz zum Entwurf (Stand 09. November 2023) um etwa die Hälfte der Fläche reduziert wurde.

Innerhalb des Plangebiets werden entlang der L 03 gelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel bis rund 69 dB(A) am Tag und bis rund 62 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag werden um bis zu 4 dB und in der Nacht um bis zu 7 dB überschritten.

Planinduzierter Verkehr

Zur Beurteilung des planinduzierten Mehrverkehrs wird in vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Zunahme der nach RLS-19 prognostizierten längenbezogenen Schalleistungspegel L'_{WA} der relevanten Straßenabschnitte vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall bewertet.

Aufgrund dieser Berechnungen ergibt sich, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten Pegelerhöhungen bis zu

0,7 dB zu erwarten sind. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und sind daher aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar.¹ An den Immissionsorten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Prognose-Planfall überschritten werden, liegt bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung der Orientierungswerte in ähnlicher Größenordnung vor.

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 nahegelegene 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 Großgewerbestandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

Für die geplanten Gewerbeflächen wurde zunächst untersucht, ob tags und nachts eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist. Dazu wird der Planungswert nach DIN 18005 für die flächenbezogene Schallleistung in Gewerbegebieten von 60 dB(A)/m² tags und nachts herangezogen. Ist eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich, wird ein geringeres Emissionskontingent bestimmt, welches in einem iterativen Verfahren ermittelt wird.

Es zeigte sich zunächst, dass bereits die Vorbelastung L_{Vor} an zwei Immissionsorten (IO 2 und IO 3) zu Überschreitungen im Bestand führt. Die Überschreitungen sind auf die genehmigten Windenergieanlagen sowie die Emissionskontingente des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Upahl zurückzuführen.

¹ Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 MR 10/17 Beschluss vom 29.12.2020, Streitgegenstand: Außervollzugsetzung des Bebauungsplans Nr. 67, Antrag gemäß § 47 Abs. 6 i.V.m. § 80 Abs. 7 VwGO

Wie bereits zum Punkt Art der baulichen Nutzung beschrieben, sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Tab. 3: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m ²	L_{EK} , tags dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts dB(A)/m ²
GE 1	29 000	60	60
GE 2	135 265	65	50
GE 3	73 975	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Richtungsunabhängige Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Gebiet besser zu nutzen, können dann im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beurteilungspegel sind entsprechend TA Lärm zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (300° - 277°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tab. 4: Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor A, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags	nachts
GE 1	0	0
GE 2	0	5
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (ETRS/89 UTM Zone 33N EPSG-Code: 25833) anzugeben: X 33250405,00, Y 5972040,00.

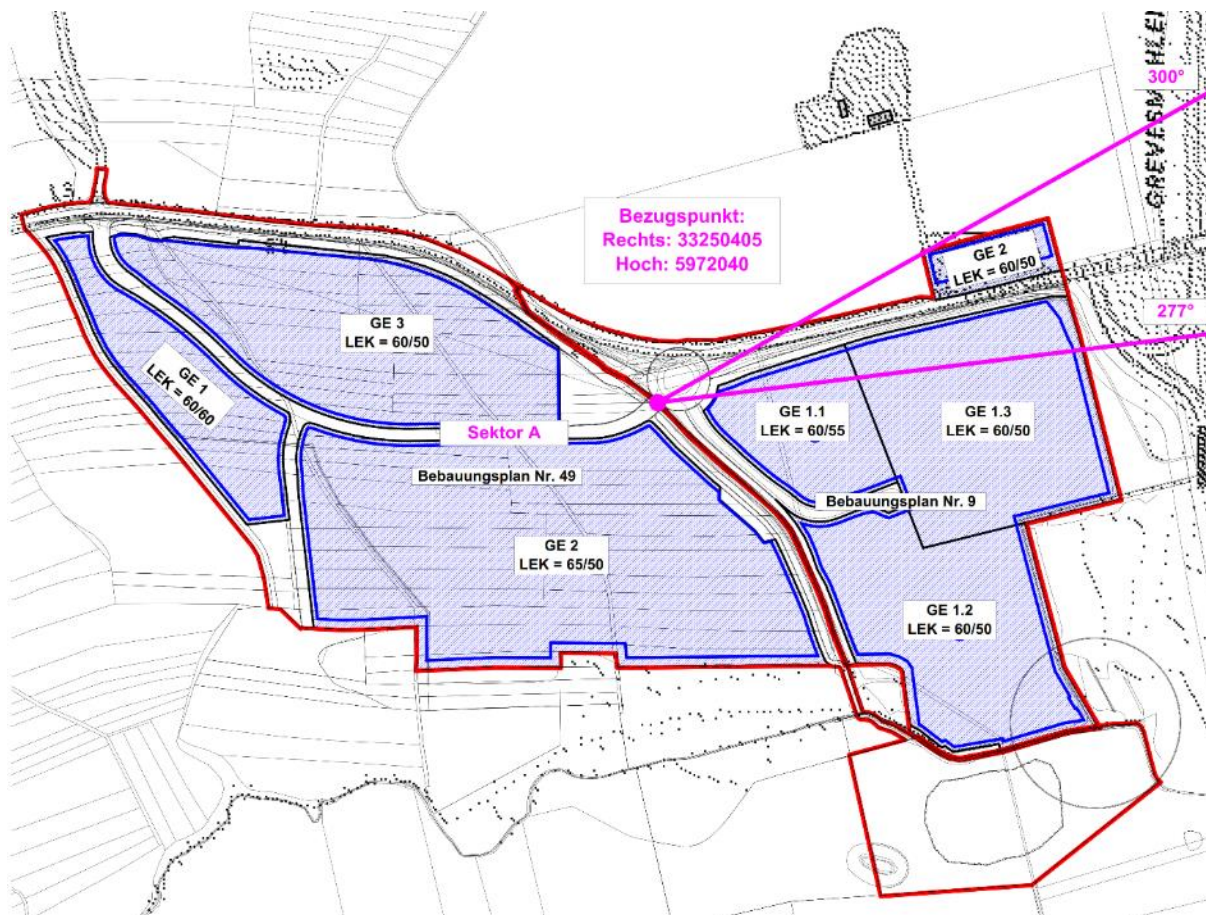


Abb. 4: Darstellung der Geräuschkontingentierung sowie des Richtungssektors, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Des Weiteren wurden in der Schalltechnischen Untersuchung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte entlang der L 03 wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m über Straßenniveau auf die volle Länge des Geltungsbereiches entlang der Landesstraße erforderlich. Entlang der BAB 20 wären für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von > 5 m über Gelände auf der vollen Länge des Geltungsbereiches entlang der Autobahn erforderlich. In Summe müssten die Lärmschutzwände eine Länge von mindestens 1,5 km betragen. Im Zuge der Abwägung sind dem Nutzen der Maßnahme die entstehenden Kosten sowie städtebauliche Gesichtspunkte gegenüberzustellen. Aus diesen Gesichtspunkten scheint eine Lärmschutzwand nicht zielführend.

Stattdessen werden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen:

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich 1 sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 zulässig. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass

Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 2 mit Beurteilungspegel $L_r > 65$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r \leq 65$ dB(A) eingehalten ist.

- Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

- Von den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in den Beiplänen dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 28.07.2023 (Gutachten 2227.22152023 G/V).

- Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

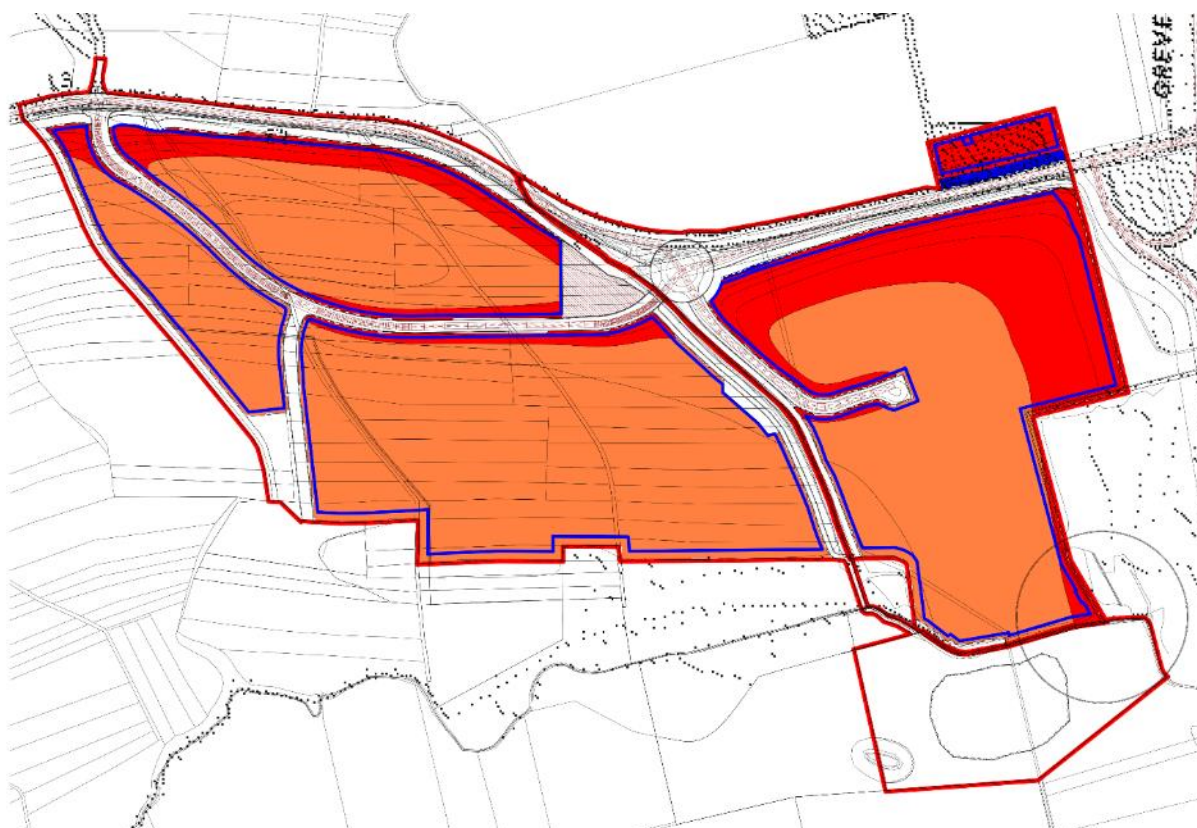


Abb. 5: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für sonstige Aufenthaltsräume (tags), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

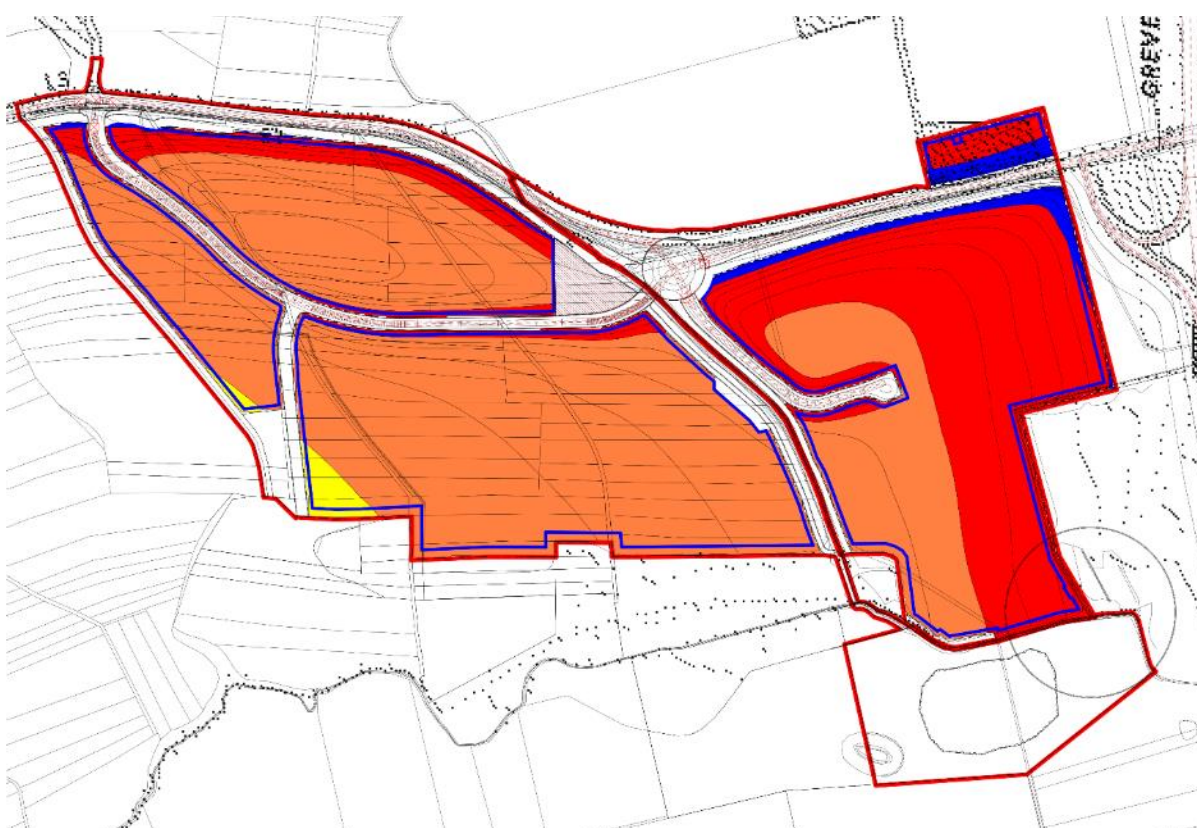


Abb. 6: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für zum Schlafen geeignete Räume (nachts), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Hinweis

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Großgewerb Standort Grevesmühlen - Upahl eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen mit Datum vom 01. August 2023 erstellt. Im Entwurf der Begründung sind Teilflächengrößen für die Gewerbeflächen GE 1, GE 2 und GE 3 benannt, die von dem in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Planstand zum Bebauungsplan Nr. 49 (Planstand 07.06.2023) abweichen. Folgende Tabelle 6 zeigt, dass für alle Gewerbeflächen eine Flächenreduzierung zu verzeichnen ist. Die ALN Akustik Labor Nord GmbH gibt hierzu eine schalltechnische Stellungnahme ab.

Tab. 5: Vergleich der Teilflächengrößen, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 14.11.2023.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m ² (07.06.2023)	Teilflächengröße in m ² (09.11.2023)	Reduzierung in m ²	Minderung Schallleistungspegel L _{WA} der gesamten Gewerbefläche in dB
GE 1	32 642	29 000	- 3 642	- 0,51
GE 2	137 309	135 265	- 2 044	- 0,07
GE 3	75 631	73 975	- 1 656	- 0,10

Aus schalltechnischer Sicht sind die Flächenreduzierungen wie folgt zu bewerten:

- Bei unveränderten Emissionskontingenten LEK sind aus den Flächenreduzierungen Minderungen der Gesamt-Schallleistungspegel L_{WA} der einzelnen Teilflächen von maximal 0,5 dB zu erwarten. Siehe Tabelle 1. Damit ist auch für die prognostizierte Zusatzbelastung durch die Gewerbeflächen von B-Plan Nr. 49 an den untersuchten Immissionsorten eine Reduzierung um rund 0,5 dB zu erwarten. Für die betrachteten Immissionsorte kann dementsprechend von einer (geringen) Reduzierung der Geräuschimmission ausgegangen werden.
- Die Zusatzkontingente der einzelnen Teilflächen können unverändert bleiben.

Aus den reduzierten Teilflächengrößen sind gegenüber der schalltechnischen Untersuchung keine relevanten Änderungen zur prognostizierten Geräuschsituation zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich dementsprechend kein Anpassungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung zu Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

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/Biotope 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 berechnete 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 wurde von dem Gutachterbüro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

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.

Vor der Fällung der Bäume in der Hecke sind die Bäume fachgutachterlich auf den Besatz mit Fledermäusen zu prüfen.

➤ Umnutzung von Flächen

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

➤ Lärm

Die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen sensibleren Bereiche des SPA sind nicht erheblich.

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 das Vorkommen der meisten Säugetiere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise 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.

Der Fischotter (*Lutra lutra*) kann potentiell im Umfeld des Plangebietes vorkommen. Es ist jedoch festzustellen, dass das Vorhaben keine über die Vorbelastung durch die umliegende Bundesautobahn BAB 20 sowie die Landstraße L 03 hinausgehenden Gefahren oder Konflikte generiert.

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.

Zug und Rastvögel

Zusammenfassend betrachtet, ergaben sich im Laufe der erfolgten Begehungen im Rahmen der Zug- und Rastvogelkartierung 2022/2023 keinerlei Hinweise auf verstärkt genutzte Zugkorridore über den Vorhabenstandort hinweg. Ziehende Trupps in bedeutender Größenordnung in für den Vogelzug typischen Höhenregionen wurden im Rahmen der Erfassung nicht nachgewiesen.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen, d.h. eine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens i.S.v. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf Rast- und Zugvögel können somit ausgeschlossen werden.

Brutvögel

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

Für Brutvögel sind CEF-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 für die dauerhafte ökologische Funktion – Continuous ecological functionality (CEF)

CEF-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

Um den Verlust vorkommender Feldlerchen Bruthabitate durch die Überplanung der Intensivackerfläche auszugleichen, ist im Südwesten des Plangebietes auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist gemäß der Kompensationsmaßnahme 2 (Festsetzung 6.2) anzulegen.

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 weiter 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 würde 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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vorsieht, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

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

Um Aussagen über die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, wurde die Baustoff- und Umweltlabor GmbH mit Sitz in Friedrichsmoor beauftragt, eine Hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Die ersten Bohrungen wurden im August 2022 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen durchgeführt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl stehen diese noch aus. Demnach ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

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. 6: 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 wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung geprüft, diese sind im Kapitel 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten näher erläutert.

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 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.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen 3a und 3b.

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.

Um Aussagen über die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, wurde die Baustoff- und Umweltlabor GmbH mit Sitz in Friedrichsmoor beauftragt, eine Hydrogeologische Untersuchung durchzuführen. Die ersten Bohrungen wurden

im August 2022 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen durchgeführt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl stehen diese noch aus.

Demnach ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung von den privaten Grundstücken und den Planstraßen soll zentral gesammelt werden und über Rückhalteanlagen gedrosselt in die Gräben 4:7/16/B1 bzw. 4:7/16/B1/B1 geleitet werden. Es sind drei zentrale Regenrückhaltungen vorgesehen. Neben dem Ersatz für das bestehende, an der Landstraße L03 gelegenen Beckens unmittelbar nördlich des geplanten Kreisverkehrs sollen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen eine unterirdische Regenrückhaltung erfolgen und westlich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Upahl, auf dem Stadtgebiet Grevesmühlen ein Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Entlang der Straßen werden Randgräben errichtet, die den Niederschlagsabfluss vor der Einleitung in die Rückhalteanlagen drosseln. Auf den Gewerbefläche soll das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls soweit zurückgehalten werden, dass der Abfluss von den Grundstücken den natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

Zur Reinigung des im geplanten Großgewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers ist der Einbau von Filtersystemen in Schächte vor den Regenrückhalteanlagen vorgesehen, die DWA-A 102 konform sind und das Abfiltrieren von Feststoffen sowie das Abscheiden von Leichtstoffen und Ölen ermöglichen. Die zur Rückhaltung der Straßenentwässerung geplanten Randgräben werden mit 30 cm Oberboden versehen, die das versickernde Niederschlagswasser zu reinigen, wobei aufgrund des oberflächennah anstehenden nur eingeschränkt versickerungsfähigen Geschiebemergels nur geringe Sickerraten auftreten werden.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde zudem ein Hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Dieses wurde durch die Hydro-Geologie-Nord PartGmbH (HG Nord) im Zusammenhang mit einem Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet und liegt mit Stand vom 28. September 2023 vor.

Das geplante Großgewerbegebiet befindet sich im Grundwasserkörper Stepenitz/Maurine. Die Stepenitz als Hauptvorfluter fließt rund 1,5 km westlich des Plangebietes von Süden nach Norden. Im Ortsteil Wotenitz der Stadt Grevesmühlen mündet der aus nordöstlicher Richtung kommende Poischer Mühlenbach in die Stepenitz. Die geplante Regenentwässerung des Gewerbegebietes soll über die Gewässer zweiter Ordnung 4:7/16/B1 westlich des Plangebietes sowie 4:7/16/B1/B1, das im Bereich der Gemarkungsgrenze liegt, erfolgen. Diese münden nördlich des Plangebietes in den Poischer Mühlenbach. Der Graben im Bereich der Gemarkungsgrenze war zum Zeitpunkt der Begehungen trockengefallen.

Das geplante Großgewerbegebiet Upahl-Grevesmühlen befindet sich im Grundwasserkörper Stepenitz/Maurine, der sich auf einer Fläche von knapp 750 km² zwischen den Ortschaften Dassow und Selmsdorf im Nordwesten und der nordwestlichen Stadtgrenze von Schwerin im Südosten erstreckt. Der mengenmäßige Zustand des GWK Stepenitz/Maurine wird im 3. Bewirtschaftungsplan der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als gut eingestuft, wohingegen erhöhte Nährstoffkonzentrationen aufgrund von landwirtschaftlichen Einträgen sowie Nachweise von Pflanzenschutzmitteln bzw. deren Metaboliten zu einem schlechten chemischen Zustand geführt haben.

Im Bereich des geplanten Großgewerbegebiets ist von Grundwasserständen zwischen rund +26 und +30 m über NHN auszugehen, sodass Flurabstände zwischen ca. 15 und 20 m vorliegen. Im Rahmen des Grundwassermonitorings des ZV Grevesmühlen mit regelmäßigen, vierteljährlichen Wasserstandsmessungen wurde an der Vorfeldmessstelle Hy Gvm 3/2000 für den Messzeitraum 2005 bis 2022 ein mittlerer Grundwasserstand von +26,33 m über NHN ermittelt, wobei Schwankungen zwischen +25,83 und +26,90 m über NHN auftreten.

Zur Bewertung des Einflusses des Bauvorhabens auf den Wasserhaushalt erfolgte eine Bilanzierung der Wasserhaushaltsgrößen nach dem DWA-Merkblatt 102-4 für den aktuellen und den geplanten Zustand, es werden drei Planfälle betrachtet. In einem ersten Schritt sind die geplanten Flächenanteile der Gewerbe-, Straßen- und Grünflächen eingegangen. Bei den Straßen und Gewerbefläche wurde eine vollständige Versiegelung angenommen, wobei auf den Gewerbefläche die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt wurde. Im zweiten Planzustand wurden zusätzlich die Straßengräben sowie die Versickerung am Regenrückhaltebecken RRB III als Versickerungsmulden berücksichtigt. Die Straßengräben stellen mit rund 1,0 ha Fläche einen Anteil von ca. 17 % der Straßenflächen dar. Das Regenrückhaltebecken RRB III entspricht mit einer Fläche von rund 1,1 ha einem Anteil von ca. 13 % der Grünflächen. Beim dritten Planzustand wurde zusätzlich zur Versickerung auf den Straßen- und Grünflächen eine Versickerung auf den Gewerbeflächen angesetzt, wobei 10 % der Gesamtfläche als Versickerungsmulden in die Berechnung eingegangen sind.

Während die Wasserhaushaltsgrößen Direktabfluss und reale Verdunstung nur in eingeschränktem Maß beeinflusst werden können und vor allem die gedrosselte, gewässerverträgliche Ableitung der anfallenden Niederschläge aus dem Gewerbegebiet einen Wasserrückhalt im Betrachtungsraum ermöglicht, führen als Versickerungsmulden gestaltete Straßengräben (Planzustand 2) und ggf. auf den Gewerbeflächen geschaffene Versickerungsmöglichkeiten (Planzustand 3) zu einer Annäherung der Grundwasserneubildung im geplanten Gewerbegebiet an den Ausgangszustand. Der Anteil der Grundwasserneubildung am Jahresniederschlag reduziert sich gegenüber dem Ausgangszustand um 8,0 % im Planzustand 2 und 2,7 % im Planzustand 3, sodass der Toleranzbereich für die Grundwasserneubildung bei der Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten eingehalten wird. Eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge ist durch den oberflächennah anstehenden Geschiebemergel nicht möglich, sodass Rückhalteanlagen und Überläufe geschaffen werden müssen, die auf den geplanten maximalen Drosselabfluss von 1,2 l/(s·ha) ausgelegt sind.

Die Versiegelung von Fläche im Rahmen des Bauvorhabens verändert das Grundwasserangebot und kann sich damit auf den mengenmäßigen Zustand des GWK Stepenitz/Maurine auswirken. In Bezug auf den Grundwasserkörper stellen die versiegelten Flächen im Bauvorhaben von rund 38,2 ha einen Flächenanteil von ca. 0,05 % dar. Die lokal reduzierte Grundwasserneubildung hat daher keine erheblich nachteilige Auswirkung auf den mengenmäßigen Zustand im GWK Stepenitz/Maurine. Die Randgräben, in die Straßenentwässerung eingeleitet wird, und das geplante Regenrückhaltebecken RRB III werden mit offener Sohle gestaltet, sodass eine Versickerung möglich ist. Aufgrund des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels sind allerdings nur sehr geringe Sickerraten zu erwarten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Flächennutzung als Gewerbegebiet im regulären Betrieb keinen Einfluss auf die Grundwasserbeschaffenheit und den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers hat. Mit Ausnahme des Anteils an Sickerwasser aus den Straßengräben und den Regenrückhaltebecken nach der Regenwasserbehandlung bzw. einer möglichen Versickerung aus Zwischenspeichermulden auf den Gewerbeflächen bestehen keine Eintragspfade in das Grundwasser.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung wurden im Jahr 2010 Trinkwasserschutzzonen für die rund 1,2 km nordwestlich des geplanten Großgewerbegebietes gelegen Wasserfassung Wotenitz festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B sowie im Nordwesten in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV_WSG_2133_08) befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass 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.

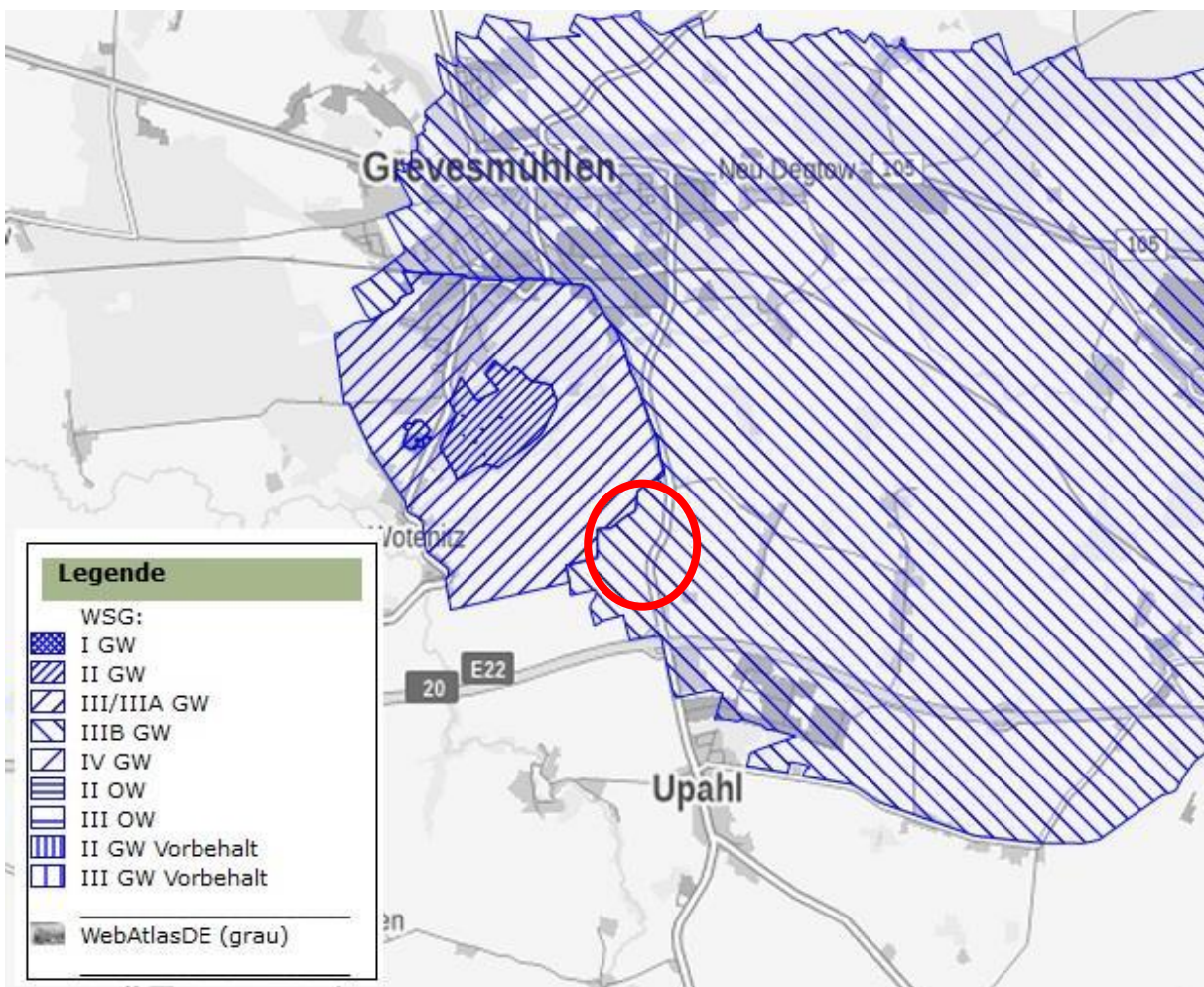


Abb. 7: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.

Zum Schutz des Grundwassers wird diesbezüglich festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten aufgrund der Trinkwasserschutzzonen III A und III B nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen sind vom Betreiber einzuholen. Hintergrund ist, dass sich in der Stadt Grevesmühlen bereits Tankstellen innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen befinden. Diese waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der entsprechenden Verordnung bereits vorhanden. Bisher führte dieser Sachverhalt zu keinen Problemen, ein Ausschluss von Tankstellen erscheint der Stadt Grevesmühlen deshalb nicht notwendig.

Abweichend von der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz wird im Gutachten empfohlen den Einsatz von Auftausalzen und Pflanzenschutzmittel im geplanten Großgewerbegebiet vollständig zu untersagen, da insbesondere Auftausalze gut löslich sind und mit der konzentrierten Fassung des Niederschlagsabflusses von den versiegelten Flächen ein größeres Gefährdungspotenzial für das Oberflächen- und Grundwasser besteht. Außerdem sollten die in den weiteren Schutzzonen IIIA und IIIB zulässigen Bohrungen zur Baugrunderkundung auf eine maximale Endteufe von 10 m beschränkt werden, um den Erhalt der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sicherzustellen.

3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.5.5 Bewertung

Grundwasser

Bei Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise und Empfehlungen insbesondere in Bezug auf die besonderen Anforderungen an Baumaßnahmen und Bauwerke in Wasserschutzgebieten sowie auf die Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung steht das geplante Großgewerbegebiet Upahl-Grevesmühlen den Belangen der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und des Zielerreichungsgebots in den betroffenen Wasserkörpern OWK Poischower Mühlenbach und GWK Stepenitz/Maurine nicht entgegen.

Oberflächengewässer

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

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 (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 der 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 Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser dar. Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ebenerdig angelegten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf 20 Stellplätze je angefangenem Hektar zu

begrenzen. Darüber hinaus sind private Pkw-Stellplätze als Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser zu errichten. 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 Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäusern auf 20 Stellplätzen je angefangenem Hektar erfolgt eine Minderung des Flächenverbrauchs. Zusätzlich ist pro angefangener 2 000 m² Gewerbefläche 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 einer Mähwiese. Ebenso werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen getroffen. So ist pro angefangener 2 000 m² Gewerbefläche je ein Großbaum (Baum I. Ordnung) zu pflanzen.

Alle Hauptdachflächen innerhalb des Plangebietes ab einer Gesamtfläche von über 100 m² sind auf mindestens 70 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Notwendige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind davon ausgenommen. Eine Kombination von Gründächern mit aufgeständerten Anlagen ist zulässig.

Durch das Gewerbegebiet entstehen großflächige Versiegelungen, die das Regional- und Standortklima beeinträchtigen. Außerdem erhöht sich der Verkehr in diesem Bereich. Dem soll mit einem möglichen ÖPNV Angebot entgegengewirkt werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist es vorgesehen, das Gewerbegebiet an den ÖPNV anzuschließen und eine Anbindung bis in das Gebiet zu ermöglichen. Dadurch sollen Anreize geschaffen werden, den ÖPNV für den Arbeitsweg zu nutzen. Mit der NAHBUS GmbH sollen dazu zu geeigneter Zeit Abstimmungen stattfinden, um für die Linienpläne eventuell auch Schichtzeiten berücksichtigen zu können. Vorgesehen sind Haltestellen an der Landesstraße im Bereich des Knotenpunktes Groß Pravtshagen sowie im Plangebiet in der Nähe des geplanten Pendlerparkplatzes. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken entstehen 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 ebenfalls 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 Poischer 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 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 landschaftstypischen Ackerflächen 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.

Windenergieanlagen bis zu einer Nabenhöhe von 25 m sind als Nebenanlagen generell zulässig. Da innerhalb des Großgewerbegebietes eine maximale Firsthöhe bis zu 25 m zulässig ist, sollen auch Windenergieanlagen bis zu dieser Höhe möglich sein, um ggf. einen Mix der erneuerbaren Energien zu schaffen und somit die Versorgung zu sichern. Ebenso dürfen Dachaufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten. Diese Anlagen sind

auf den Dachflächen als untergeordnet zu betrachten und können trotzdem einen Beitrag zur Energieversorgung leisten. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen sind diese Anlagen nicht geeignet, das Landschaftsbild negativ zu beeinträchtigen, wenn sie auf den Hauptdachflächen montiert werden.

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 zu begrünen.

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 Regenrückhaltebecken und offenen Straßengräben 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 Großgewerbestandortes 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 Großgewerbestandortes 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 geringgehalten. Es sind unterschiedliche Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen. Im Norden des Plangebietes ist eine Hecke zur Abgrenzung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft festgesetzt. Ebenfalls in diesem Bereich entsteht eine extensive Mähwiese. Entlang der Landesstraße 03 entsteht ein insektenfreundlicher Blühstreifen. Der Parkplatz im Süden des Geltungsbereiches wird durch Hecken abgegrenzt. Zudem wird die Gemarkungshecke im Süden des Plangebietes nahezu vollständig erhalten. Innerhalb der Gewerbeflächen sind außerdem Großbäume zu pflanzen. Außerdem wird die Anzahl der privaten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen beschränkt.

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 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 Schalltechnische Untersuchung liegt mit Datum vom 01. August 2023 vor.

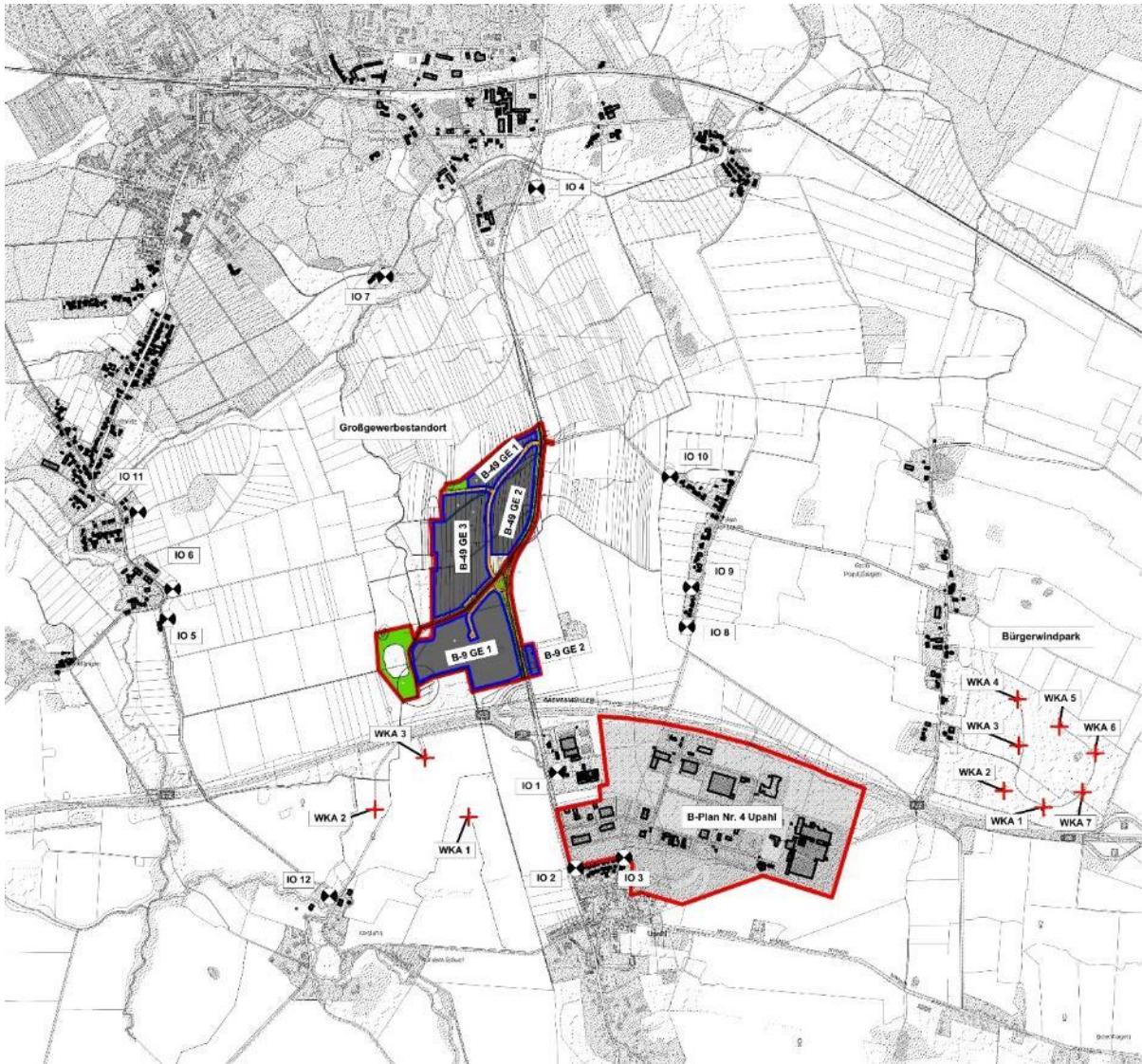


Abb. 8: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Gewerbelärm

Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung (z. B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtower Weg) vorhanden. Die Einwirkung von Geräuschen aus diesen Gewerbebetrieben sind als Vorbelastung zu berücksichtigen. 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, Gemeinde Upahl). Für die Gewerbeflächen, für die keine solchen Beschränkungen festgesetzt sind, wurde auf die Emissionsansätze der DIN 18005 zurückgegriffen.

Die Flächen des Piraten Open Air werden im Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grevesmühlen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugenehmigung der Freilichtbühne enthält jedoch Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch den Veranstaltungsbetrieb beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 als Sondergebiet „Theater“ zu überplanen. In der Schalltechnischen Untersuchung zum Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen

wird aufgrund der tatsächlichen und zukünftig geplanten Nutzung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 von keiner gewerblichen Vorbelastung ausgegangen.

Windenergieanlagen

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wurden die sieben Windenergieanlagen (WEA) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Bürgerwindpark Groß Pravtshagen“ der Gemeinde Upahl sowie die drei WEA südlich des geplanten Großgewerbegebietes in der Gemarkung Kastahn berücksichtigt.

Für die WEA innerhalb des Bürgerwindparkes liegen dem StALU keine Daten zum Schallleistungspegel vor. Auf Grundlage der vom StALU bereitgestellten Eckdaten (WKA Typ, NH, RD, Leistung) wurden Schallemissionsdaten aus den Herstellerangaben herangezogen.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen innerhalb des hier betrachteten Plangebiets eingehalten werden.

Somit ist mit keinen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbegebietsflächen durch die heranrückenden Bauungsplangebiete zu rechnen.

Verkehrslärm

Weiterhin wird das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche (Bundesautobahn A 20, Landesstraße L 03) beaufschlagt. Hierzu wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche auf Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung prognostiziert. Darüber hinaus war 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. Für den Prognose-Planfall wird neben den vorhandenen lichtzeichengeregelten Knotenpunkten zusätzlich ein lichtzeichengeregelter Knotenpunkt an der Kreuzung der L 03 Abzweigung Groß Pravtshagen sowie ein Kreisverkehr als südliche Zufahrt zum Gewerbebestandort an der L 03 berücksichtigt.

Zusätzlich dazu wurde auch der geplante (Pendler-)Parkplatz im Südosten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 49 mit einer Gesamtfläche von 5 000 m² und einer Anzahl von 200 Parkplätzen berücksichtigt. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass aufgrund der Notwendigkeit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für die Landesstraße 03, der Parkplatz zum Entwurf (Stand 09. November 2023) um etwa die Hälfte der Fläche reduziert wurde.

Innerhalb des Plangebiets werden entlang der L 03 gelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel bis rund 69 dB(A) am Tag und bis rund 62 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag werden um bis zu 4 dB und in der Nacht um bis zu 7 dB überschritten.

Planinduzierter Verkehr

Zur Beurteilung des planinduzierten Mehrverkehrs wird in vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Zunahme der nach RLS-19 prognostizierten längenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} der relevanten Straßenabschnitte vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall bewertet.

Aufgrund dieser Berechnungen ergibt sich, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten Pegelerhöhungen bis zu 0,7 dB zu erwarten sind. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und sind daher aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar.² An den Immissionsorten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Prognose-Planfall überschritten werden, liegt bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung der Orientierungswerte in ähnlicher Größenordnung vor.

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 hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

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

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.

² Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 MR 10/17 Beschluss vom 29.12.2020, Streitgegenstand: Außervollzugsetzung des Bebauungsplans Nr. 67, Antrag gemäß § 47 Abs. 6 i.V.m. § 80 Abs. 7 VwGO

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 Großgewerbestandortes 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 Großgewerbestandort einfassen und begrünen sollen. Es ist vorgesehen, den Großgewerbestandort in zwei Bauabschnitte zu unterteilen.



Abb. 9: 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 Biotop sowie einige gesetzlich geschützte Biotop 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 Großgewerbestandortes mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandersetzt.

Die GRZ wurde mit 0,8 so gewählt, dass das Gewerbegebiet maximal genutzt werden kann. Diese maximale Nutzung innerhalb des Plangebietes dient dem Zweck die Neuausweisung weiterer Gewerbegebiete und damit die Überbauung weiterer unversiegelter Flächen zu minimieren. Zusätzlich dazu sind die gebäudehöhen so gewählt, dass die maximal mögliche Nutzung gegeben ist ohne das Landschaftsbild enorm zu beeinträchtigen.

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 Großgewerbestandort überprüft. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

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

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. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 2018“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten

Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Grevesmühlen, nördlich der Bundesautobahn 20.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist jeweils der Wirkungsbereich I von 50 m und der Wirkungsbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt.

Tab. 7: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
1.7.1	WSA	Ahorn-Steilhangmischwald	2	3
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	2	3
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	6
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
4.3.1	FBN	Naturnaher Bach	4	10
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	2	3
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	3
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	1	1,5
6.5./2.2.1	VW/BFX	Feuchtgebüsch/Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	6
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	3	6
9.2.1	GMF	Frischwiese	4	10
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1,5

Bebauungsplan zum interkommunalen Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen

Anlage 1 zum Umweltbericht: Karte der Biotoptypen

Legende

 Geltungsbereich B-Plan

Biotoptypen M-V

 ACL - Lehmacker	 OVA/OVF - Autobahn
 BBG - Baumgruppe	 OVA/OVL - Autobahn
 BFX - Feldgehölz	 OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg
 BFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	 OVL - Straße
 BFX - Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten	 OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
 BHF - Strauchhecke	 OVU - Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
 BHS - Strauchhecke mit Überschirmung	 OW - Wasserwirtschaftliche Anlage
 BLM - Mesophiles Laubgebüsch	 PER - Artenarmer Zierrasen
 BLR - Ruderalgebüsch	 PG - Hausgarten
 FBN/WSA - Naturnaher Bach	 PGN - Nutzgarten
 FGX - Graben, trocken gefallen o. zeitw. wasserführend	 PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
 GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	 PSJ/PER - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
 GMA - Artenarmes Frischgrünland	 PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
 GMF - Frischwiese	 RHK - Ruderaler Kriechrasen
 GMF/GMA - Frischwiese	 RHK/RHU - Ruderaler Kriechrasen
 GMF/GMA/BL - Frischwiese	 RHK/VHD - Ruderaler Kriechrasen
 GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	 RHU - Ruderale Staudenflur
 GMB/BLM - Aufgelassenes Frischgrünland	 RHK/RHN - Kriechrasen/Ruderalfluren/Neophytenstaudenfluren
 GFD - Sonstiges Feuchtgrünland	 SEL - Nährstoffreiche Stillgewässer
 O - Gebäude	 SEL/VSX - Nährstoffreiche Stillgewässer
 OBD - Brachfläche der Dorfgebiete	 VGR - Rasiges Großseggenried
 ODE - Einzelgehöft	 VHD - Hochstaudenflur st. entw. Moor- und Sumpfstandorte
 OIG - Gewerbegebiet	 VRL - Schilf-Landröhricht
 OVA - Autobahn	 VW/BFX - Feuchtgebüsch st. entw. Moor- und Sumpfstandorte
	 VWD - Feuchtgebüsch st. entw. Moor- und Sumpfstandorte
	 VWN - Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte

Einzelbaum

-  BBA - Älterer Einzelbaum
-  BBJ - Jüngerer Einzelbaum

Abb. 10: Legende zur Biotoptypenkarte

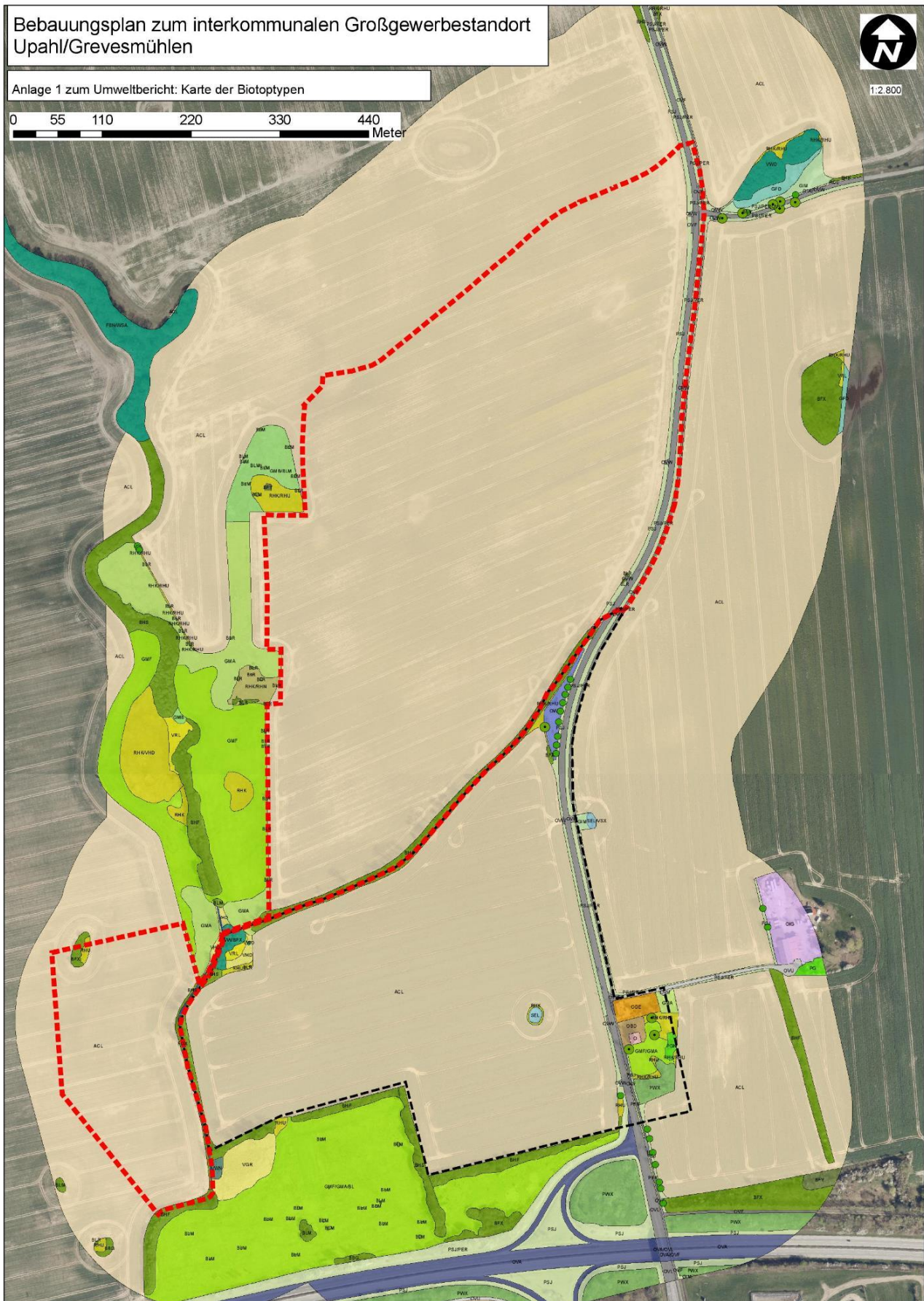


Abb. 11: Luftbild mit Biotoptypenkarte, © GeoBasis DE/M-V 2022.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung

Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und grenzt an die Landesstraße 03 an. Planungsziel ist die Schaffung eines Großgewerbegebietes im Süden der Stadt Grevesmühlen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- 100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,00

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Bundesautobahn 20 und grenzt an die Landesstraße 03. Die angrenzenden Bereiche sind durch landwirtschaftliche intensive genutzte Ackerflächen und ein Gewerbe- und Industriegebiet geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 und 1 veranschlagt.

Ein Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 14 BNatSchG erfolgt, wenn *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*, stattfinden.

Die Heckenstruktur am südlichen Rand des Plangebietes bleibt mit dem Bebauungsplan Nr. 49 überwiegend erhalten. Es erfolgt nur kleinteilig eine Veränderung der Nutzung ihrer Grundfläche. Der überwiegende Teil der Hecke wird mit der vorliegenden Planung nicht unmittelbar verändert bzw. beeinträchtigt. Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergibt sich, dass die jetzt in den Hecken vorhandenen Vogelarten mit der Umsetzung der Planung weiterhin erhalten bleiben. Sie weisen vergleichbare Artenspektren auf und übernehmen ohne bemerkbare Einschränkungen Funktionen als Nahrungshabitat für strukturgebunden Nahrung suchende Arten und Artengruppen. Die Funktion als Brut- und Nahrungshabitat geht durch die Errichtung eines Großgewerbegebietes demnach nicht verloren. Einzig der

Schutzstatus dieses Biotopes verändert sich mit der Ausführung der Planung, da sie mit dem Angrenzen an ein Gewerbegebiet nicht mehr in der freien Landschaft steht. Diese mittelbaren Beeinträchtigungen werden durch die HzE M-V 2018 mittels der Wirkzonenberechnung berücksichtigt:

„2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen) Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen.“

Die HzE regelt über die Wirkzonen Funktionsbeeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen im Umfeld von Eingriffen. Die Hecke befindet sich zwar innerhalb des Plangebietes, allerdings in Randlage. Zudem findet nur eine geringe unmittelbare Beeinträchtigung statt, da sie nahezu vollständig erhalten bleibt. Aus den genannten Gründen erfolgt die Berücksichtigung der Heckenstrukturen über die Beachtung der mittelbaren Beeinträchtigungen in der Tabelle 6: Mittelbare Beeinträchtigungen - Wirkzonen. Diese mittelbaren Beeinträchtigungen werden in die Gesamtkompensation einbezogen.

Die Ausgleichflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), welche durch den Wirtschaftsweg für das Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereiches überplant werden, werden im Norden des Plangebietes ausgeglichen. Dort entsteht mit der Umsetzung der vorliegenden Planung eine Grünlandfläche. Die überplanten Ausgleichsflächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

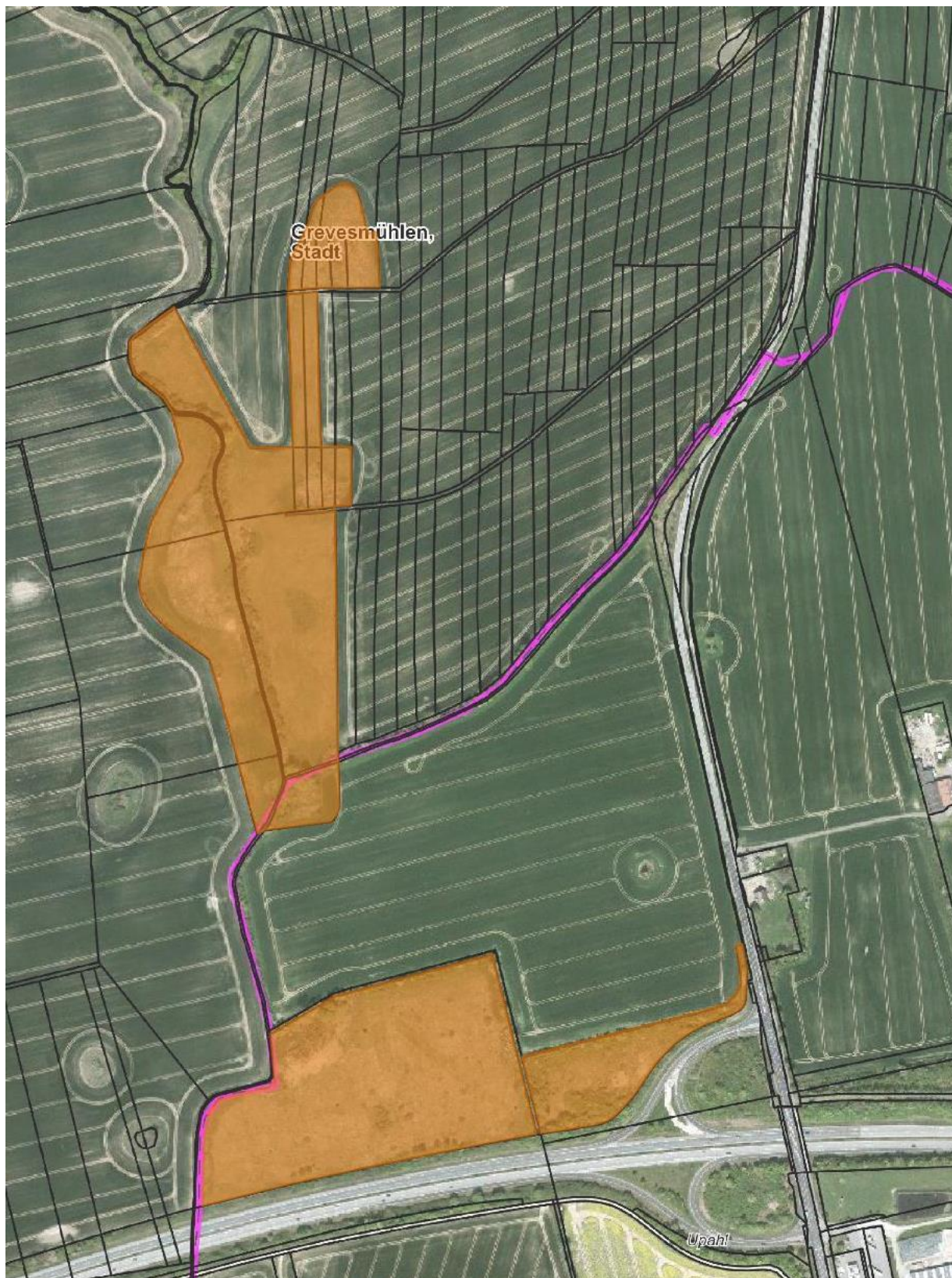


Abb. 12: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Autobahnbau der A 20, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als zwei Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Bereiche für Aufschüttungen dargestellt. Diese werden im Rahmen des Biotopverlustes bereits berücksichtigt.

Tab. 8: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Gewerbe				
ACL	51396	1	0,75	38547
ACL	186860	1	1	186860
Verkehrsfläche Straße				
ACL	8555	1	0,75	6416
ACL	18704	1	1	18704
BHS	153	6	0,75	689
FGX	10	3	1	30
GMA	487	3	1	1461
GMB	115	3	1	345
GMF	50	10	1	500
PSJ	4968	1,5	0,75	5589
VHD	48	1,5	1	72
Regenrückhaltebecken				
ACL	1901	1	0,75	1426
ACL	14454	1	1	14454
Abstandsgrün				
BHS	1 369	6	075	
Gesamt:				276 462

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die die maximal mögliche Versiegelung definiert.

Tab. 9: Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
Gewerbefläche	190605		0,5	95303
Verkehrsfläche	33090		0,5	16545
Regenrückhaltebecken	16355		0,5	8178
Gesamt:				120026

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Gewerbegebiete ist jeweils der Wirkbereich I (50 m) und der Wirkbereich II (200 m) festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich 10 nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope.

Das Eingriffsäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) wird wie folgt berechnet:

Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps [m²]	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotops	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit möglichen zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen wurden die bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesautobahn 20, die Landesstraße 03, die Wohnbebauung westlich des Plangebietes sowie des Gewerbegebietes südlich der Bundesautobahn 20 analysiert.

Dazu wurden die Überlagerungen zwischen den bestehenden Wirkzonen durch die vorhandenen Störquellen sowie die zusätzlichen Wirkzonen der hier betrachteten Planung betrachtet und bewertet. Eine verbal-argumentative sowie eine graphische Darstellung sind nachfolgend wiedergegeben.

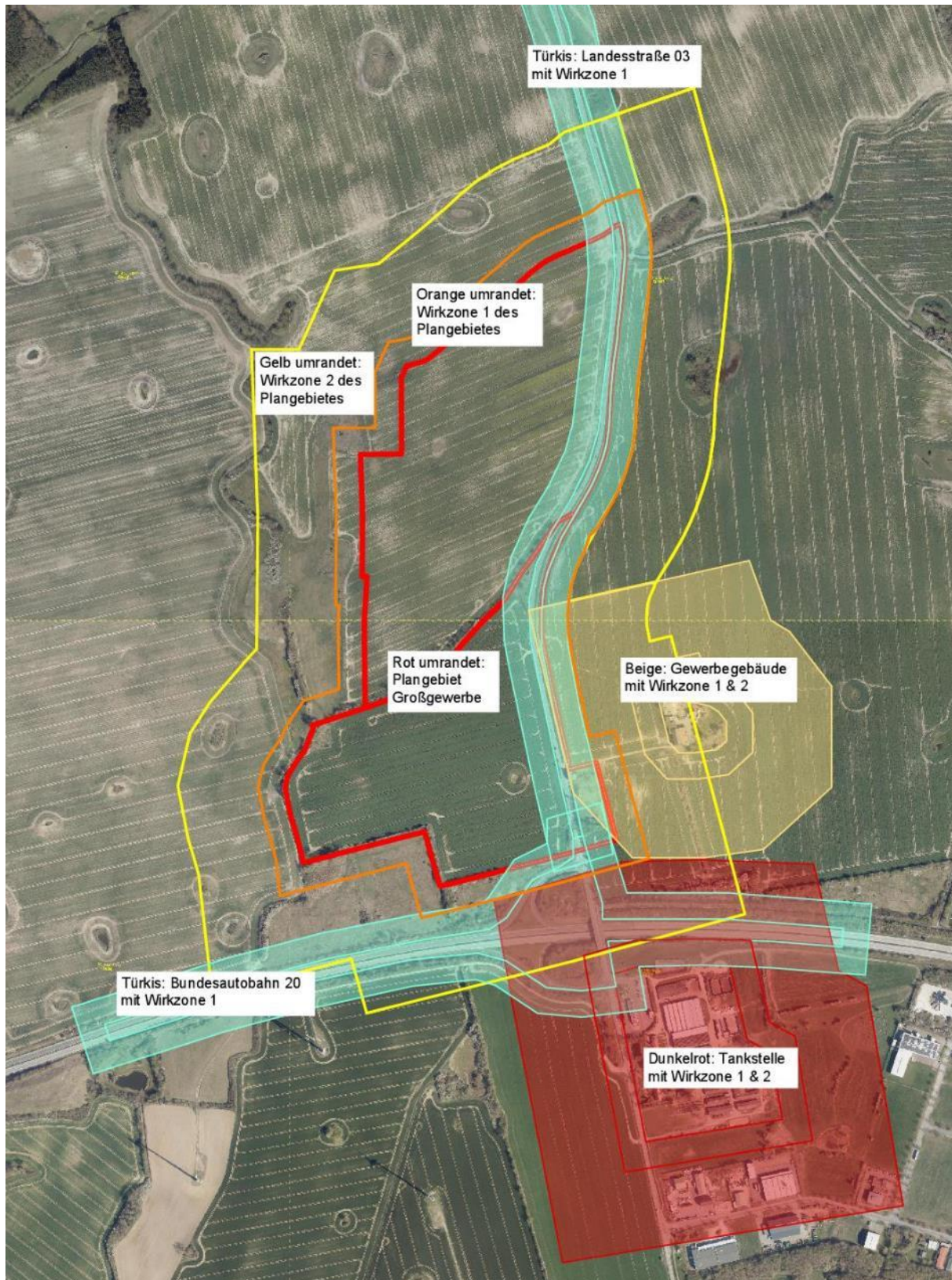


Abb. 13: Wirkzonen beider Bebauungspläne für das interkommunale Gewerbegebiet

Für die gesetzlich geschützten Biotop, die sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl befinden, werden keine Wirkzonen durch den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen berechnet. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 9 auf dessen Geltungsbereich sind relevanter als die Wirkungen durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen.

Ebenso werden für die gesetzlich geschützten Biotop sowie für die Biotop mit einem höheren Biotopwert, die sich in den Wirkzonen der bereits bestehenden Strukturen (Bundesautobahn 20, Landesstraße 03, Bebauung südwestlich des Plangebietes) befinden, keine zusätzlichen Wirkzonen berechnet. Für die Berechnung der Wirkbereiche werden daher nur die zusätzlich beeinträchtigten Bereiche herangezogen.

Tab. 10: Mittelbare Beeinträchtigungen – Wirkzonen.

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Wirkfaktor	m² EFÄ
Wirkzone I				
GMF	10916	10	0,5	54580
BHF	180	6	0,5	540
BHS	5653	6	0,5	16959
BLR	158	3	0,5	237
Wirkzone II				
BFX	4573	6	0,15	4116
BHF	3844	6	0,15	3460
BHS	7210	6	0,15	6489
FBN	120	10	0,15	180
GMF	9497	10	0,15	14246
VRL	337	3	0,15	152
VWD	3014	6	0,15	2713
WSA	5091	3	0,15	2291
Gesamt				105963

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tab. 11: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	276 462
Versiegelung	120 026
Wirkzonen	105 961
Multifunktionaler Gesamteingriff	502 449 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht. Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt dennoch im Plangebiet in Form der Maßnahmenvarianten 2.21 und 2.33 der HzE durch die Anlage einer Feldhecke sowie die Umwandlung von Acker in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese.

Unter Beachtung der Arten und der Aspekte des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes werden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmenvariante 2.21 „Anlage von Feldhecken“ ist folgendermaßen durchzuführen:

- Mindestlänge 50 m
- Mindestbreite 7 m
- Verwendung standortheimische Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100, 3-triebzig
- Mindestreihenanzahl 3 im Abstand von 1,5 m inkl. Beidseitiger Saum von 2 m Abstand

Die Feldhecke ist durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Sie ist über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen.

Die Maßnahmenvariante 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ ist folgendermaßen durchzuführen:

- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2 000 m²
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante

Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der internen Kompensationsmaßnahmen errechnet sich wie folgt:

Tab. 12: Maßnahme

Nr.	Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
1	Anlage einer Feldhecke	2.21	5 190	2,5	0,5	6 488
2	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	2.33	2 701	4,0	0,5	5 402
2	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	2.33	34 136	4,0	0,85	116 062
Gesamtsumme						127 952

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Gesamtkompensationswert von 127 952 m² EFÄ. Dieser Kompensationswert gleich die öffentlichen Flächen (74 409 m² EFÄ) innerhalb des Geltungsbereiches vollständig aus. Dabei bleibt ein Überschuss von 53 543 m² EFÄ bestehen, der zum Ausgleich der privaten Flächen (320 710 m² EFÄ) genutzt wird. Da ein vollständiger Ausgleich

der privaten Flächen sowie der Wirkzonen (105 961 m² EFÄ) nicht mit den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet abgedeckt werden kann, wird das verbleibende Kompensationsdefizit von 374 497 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM035 „Naturwald Travehang bei Selmsdorf“ behoben. Die Ökopunkte sind verbindlich reserviert. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Stadt Grevesmühlen hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6. Grüngestalterische Maßnahmen

Festsetzungen

KM 1: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Die Anlage der Feldhecke ist nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 2.21 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzabstand für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecke beträgt 7,0 m. Dabei ist beidseitig ein Saum von 1,50 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig; Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2-malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten.

KM 2: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnahe Wiese“ ist eine extensive Mähwiese mit Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Mähwiese ist nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 2.33 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten: Die Mähwiese ist mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestfläche von 2 000 m² auszuführen. Es erfolgt dauerhaft kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Die Mähwiese wird nicht umgebrochen oder nachgesäht. Die Mahd der Wiese erfolgt nach dem 1. September. Das Mähgut ist abzuführen.

Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist ein Blühstreifen mit gebietsheimischem, standortgerechtem Wildblumen-Saatgut anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd des Blühstreifens erfolgt in zwei Mahdzeiträumen. Der 1. Mahdzeitraum wird für Ende Juni, der zweite Mahdzeitraum für Ende August festgesetzt. Das Mähgut ist abzuführen. Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der für die Erschließung benötigten Abschnitte, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Zäsurgrün“ ist eine Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gemarkungshecke“ ist die vorhandene Hecke entlang des Wirtschaftsweges in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3 000 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig, Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken. Ausnahmen sind nur für gastronomische Betriebe zulässig und müssen durch die Gemeinde genehmigt werden.

Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je angefangener 2 000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die Ausgestaltung der Freiflächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von geeigneten Vergrümmungsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Die Fällung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes hat zur Vermeidung baubedingter Tötungen, außerhalb des Zeitraumes vom 28.02. bis 01.11. eines Jahres zu erfolgen. Zusätzlich sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich.

Um den Verlust vorkommender Feldlerchen Bruthabitate durch die Überplanung der Intensivackerfläche auszugleichen, ist im Südwesten des Plangebietes auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist gemäß der Kompensationsmaßnahme 2 (Festsetzung 6.2) anzulegen.

Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

Hinweise

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Autobahnbau der A 20 während der Bauphase erkenntlich abgegrenzt werden müssen und nicht befahren werden dürfen. Ggf. sollte eine Ökologische Baubegleitung bzw. Überwachung durchgeführt werden.

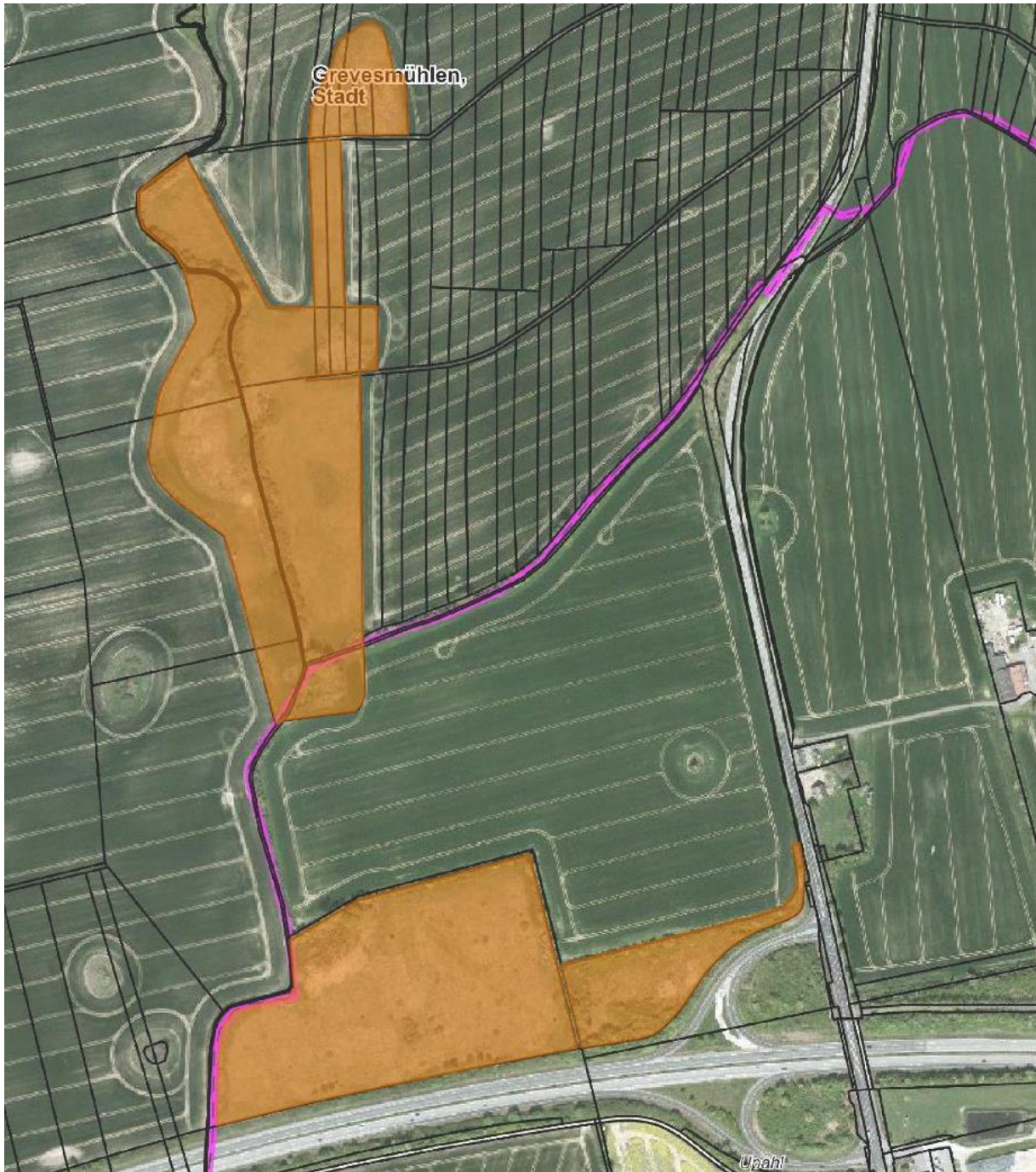


Abb. 14: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Autobahnbau der A 20, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 374 497 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto NWM035 „Naturwald Travehang bei Selmsdorf“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Stadt Grevesmühlen hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

7. Zusätzliche Angaben

7.1 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.

7.2 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.

8. 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. Diese wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Großgewerbegebietes im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen in Kooperation mit der Gemeinde Upahl. 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 Poischower 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-Poischower 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.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden zu einem Teil durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird ein Ökokonto genutzt.

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. Habitate 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.

9. Literatur und Quellen

Daten

Artenschutzfachliche Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort 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

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 (GVObI. 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 207 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.



Unterlage zur Natura – 2000 Verträglichkeit

**für das Europäische Vogelschutzgebiet
„Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast - Maurine“
(DE 2233-401)**

im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan
Nr. 49 „Interkommunaler Gewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele und Planungsanlass	2
1.2 Gesetzliche Grundlagen und Aufgabenstellung	2
2. Beschreibung der Schutzgebiete und der Erhaltungsziele	3
2.1 Erhaltungsziele – Allgemein	3
2.2 Lage und allgemeine Beschreibung der Schutzgebiete	4
2.3 Allgemeine Beschreibung – SPA	5
2.4 Lage des Geltungsbereiches – SPA	7
2.5 Managementplanung	8
2.6 Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000	9
3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren	10
3.1 Inhalte des Vorhabens	10
3.2 Wirkungen der Planung auf die Schutzgebiete	10
3.3 Wirkfaktoren	12
4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele	13
4.1 Methodik	13
4.2 Auswirkungen der Planung	13
4.3 Kenntnislücken	14
4.4 Betrachtung der relevanten Wirkfaktoren	14
4.5 Prognostizierte Nutzung	16
4.6 Bewertung der Erheblichkeit	17
5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte	19
6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung	19
7. Fazit	20
8. Literatur und Quellen	21

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 31. Januar 2022 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 30 ha südöstlich der Stadt Grevesmühlen.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Großgewerbegebietes am südlichen Rand der Stadt Grevesmühlen. In einem Bereich, der durch das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) für die Vorrangnutzung Industrie und Gewerbe definiert ist, soll auf einer Fläche mit guter Verkehrsanbindung, ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.



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

1.2 Gesetzliche Grundlagen und Aufgabenstellung

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-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 diene. Durch diese Vorschrift wird Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder

Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in einem GGB vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Aus diesem Grund wird eine FFH-Untersuchung durchgeführt, um zu klären, ob die prüfungsrelevanten Natura 2000-Gebiete und die hier lebenden, Arten nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele möglich sind. Hierbei sind sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu betrachten und bewerten.

Inhalt dieses Dokumentes ist die Prüfung der Verträglichkeit mit den Zielen des Europäischen Vogelschutzgebietes.

2. Beschreibung der Schutzgebiete und der Erhaltungsziele

2.1 Erhaltungsziele – Allgemein

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 9 BNatschG sind die generellen Erhaltungsziele die Erhaltung oder Wiederherstellung bzw. Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Ebenso ist die Betrachtung der in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vogelarten von Bedeutung.

Die im Standarddatenbogen und im Managementplan aufgeführten FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bilden als maßgebliche Gebietsbestandteile die Erhaltungsziele des hier betrachteten Schutzgebietes. Detaillierte Angaben zu den Erhaltungszielen der einzelnen maßgeblichen Gebietsbestandteile sind den Standarddatenbögen, den ggf. vorhandenen Managementplänen der Natura 2000-LVO zu entnehmen.

**Unterlage zur Natura-2000 Verträglichkeit des SPA
„Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast – Maurine“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“**

2.2 Lage und allgemeine Beschreibung der Schutzgebiete

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast - Maurine“ erstreckt sich in nordwestliche Richtung ins Umfeld der Stadt Dassow und in südliche Richtung bis in das Gemeindegebiet der Gemeinde Brüsewitz. Die östliche Grenze bildet die Umgebung der Stadt Grevesmühlen.

Im Gemeindegebiet gehören die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischer Mühlenbachs in das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast - Maurine“.

Das SPA wird fast vollständig vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“) überlagert. Schutzgebietsbestandteile sind hier ebenfalls die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischer Mühlenbachs, allerdings teilweise andere Bereiche als beim SPA.

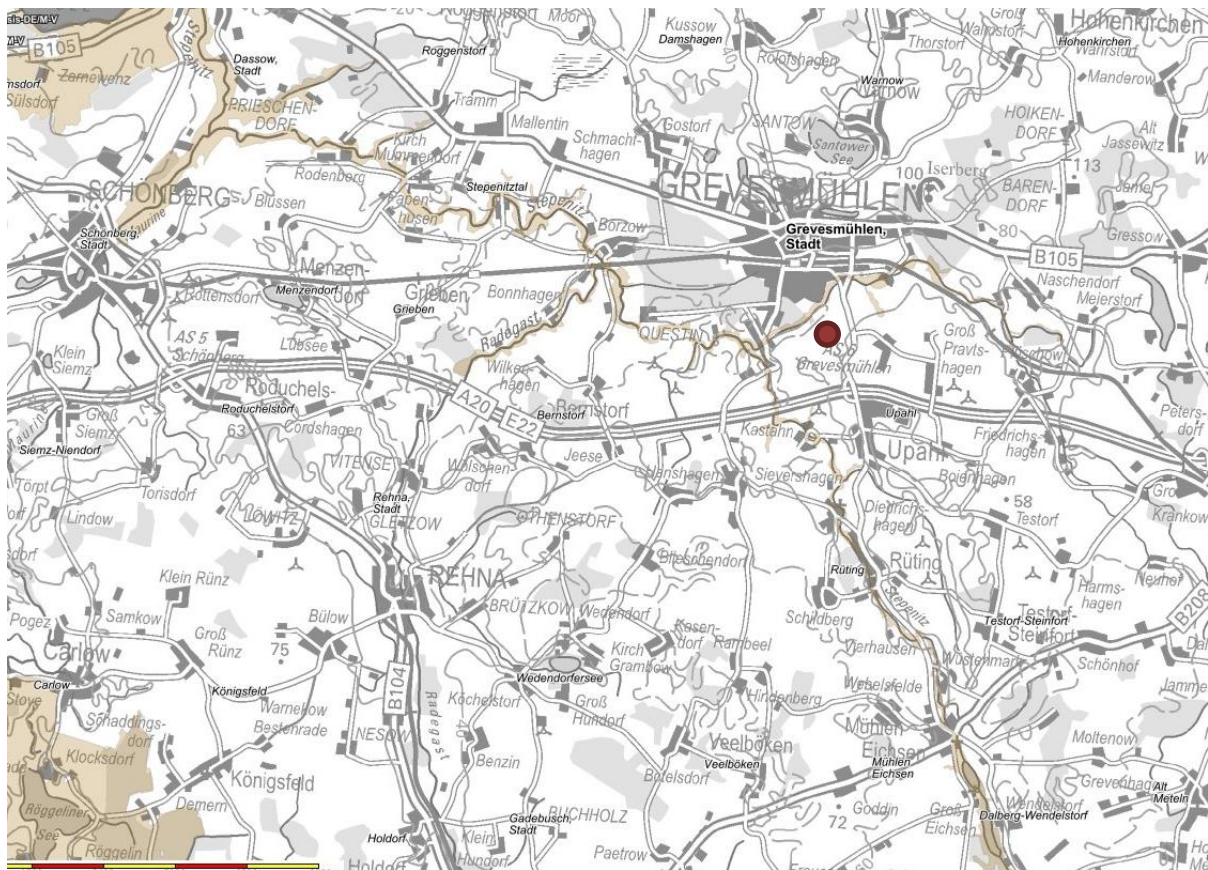


Abb. 2: Lage und Ausdehnung des SPA (braun);
Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 ist mit einem roten Punkt gekennzeichnet
(Quelle Karte: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2.3 Allgemeine Beschreibung – SPA

Die Fließgewässersysteme der Stepenitz, des Poischer-Mühlenbachs, der Radegast und der Maurine wurden im Oktober 2007 als EU-Vogelschutzgebiet gemeldet. Das Vogelschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 1 460 ha.

Das Vogelschutzgebiet „Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast – Maurine“ umfasst die Wasserläufe der Stepenitz, des Poischer-Mühlenbachs, der Radegast und der Maurine sowie teilweise daran angrenzende Lebensräume. Im Bereich der Stadt Grevesmühlen gehören die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischer Mühlenbachs zum Europäischen Vogelschutzgebiet. Naturräumlich betrachtet wird das Schutzgebiet der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet. Es stellt ein umfangreiches Ökosystem vorrangig aus Fleißgewässerserbiotopen als ein Lebensraum für eine Vielzahl von Vogelarten dar. Nach den Angaben des Standard-Datenbogens beträgt der Anteil der Salzsümpfe, -wiesen und -steppen 1 %, der Binnengewässer (stehend und fließend) 14 %, des anderen Ackerlandes 6 %, der Trockenrasen und Steppen 1%, des feuchten und mesophilen Grünlandes 34 %, der Moore, Sümpfe und des Unterbewuchses 14 %, des Laubwaldes 13 %, des Nadelwaldes 2 %, der Heide 1 % und des Sonstigen 1 %.

Schwerpunkt für die Schutzziele des Vogelschutzgebietes ist die Anhang I-Brutvogelart Eisvogel sowie andere Arten der Fließgewässer. Weiterhin gelten die radiären und marginalen, glazialen Schmelzwasserabflussrinnen und die Grundmoränenflüsse bzw. -bäche als bedeutsam.

Nach dem Managementplan des GGB (fast vollständige Gebietsüberschneidung mit dem SPA), dem Standarddatenbogen für das SPA und der VSGLVO M-V sind für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ insgesamt 17 Brutvogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie als Zielarten vermerkt. Für das SPA selbst liegt aktuell kein Managementplan vor. Nachfolgend werden diese aufgelistet und deren aktuell ermittelter Erhaltungszustand gemäß Angaben im Managementplan des GGB und im Standard-Datenbogen sowie deren Ansprüche gemäß Anlage I der VSGLVO M- V stichpunktartig erläutert.

Unterlage zur Natura-2000 Verträglichkeit des SPA
„Stepenitz – Poischower Mühlenbach – Radegast – Maurine“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“

Tabelle 1: Vogelarten des Anhangs I VSchRL

Art	Status lt. SDB (b=Brut, r=Rast)	EHZ der Vogel- habitate lt. SDB	Aktueller EHZ der Vogelhabitate
<i>Alcedo atthis</i> - Eisvogel	b	B	A
• Fließgewässersystem mit Uferbereichen			
<i>Ciconia ciconia</i> - Weißstorch	b	B	A
Nahrungshabitate:			
• Grünlandflächen			
<i>Circus aeruginosus</i> - Rohrweihe	b	B	C
• Niederungsflächen			
<i>Crex crex</i> - Wachtelkönig	b	B	B
• Niederungsflächen			
<i>Dendrocopus medius</i> – Mittel- specht	b	B	C
• Keine Angabe			
<i>Dryocopus martius</i> - Schwarz- specht	b	B	C
• Keine Angabe			
<i>Grus grus</i> – Kranich	b	B	C
• Niederungsflächen			
<i>Lanius collurio</i> - Neuntöter	b	B	C
• Niederungsflächen			
<i>Luscinia svecica cyaneola</i> – Weißsterniges Blaukehlchen	b	B	C
• Niederungsflächen			
<i>Mergus merganser</i> - Gänsesäger	b	B	B
• Niederungsflächen			
<i>Milvus migrans</i> - Schwarzmilan	b	B	B
• Niederungsflächen			
<i>Milvus milvus</i> - Rotmilan	b	B	B
• Niederungsflächen			
<i>Pernis apivorus</i> - Wespenbussard	b	B	
• Keine Angabe			
<i>Porzana porzana</i> – Tüpfelsumpfhuhn	b	C	C
• Niederungsflächen			
<i>Sterna hirundo</i> - Flussee- schwalbe	b	C	C
• Keine Angabe			
<i>Sylvia nisoria</i> - Sperbergrasmücke	b	B	C
• Niederungsflächen			
<i>Tadorna tadorna</i> - Brandgans	b	C	C

*EHZ = Erhaltungszustand

A=hervorragend, B=gut, C=mäßig bis durchschnittlich

2.4 Lage des Geltungsbereiches – SPA

- Bezeichnung: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast - Maurine“ (DE 2233-401)

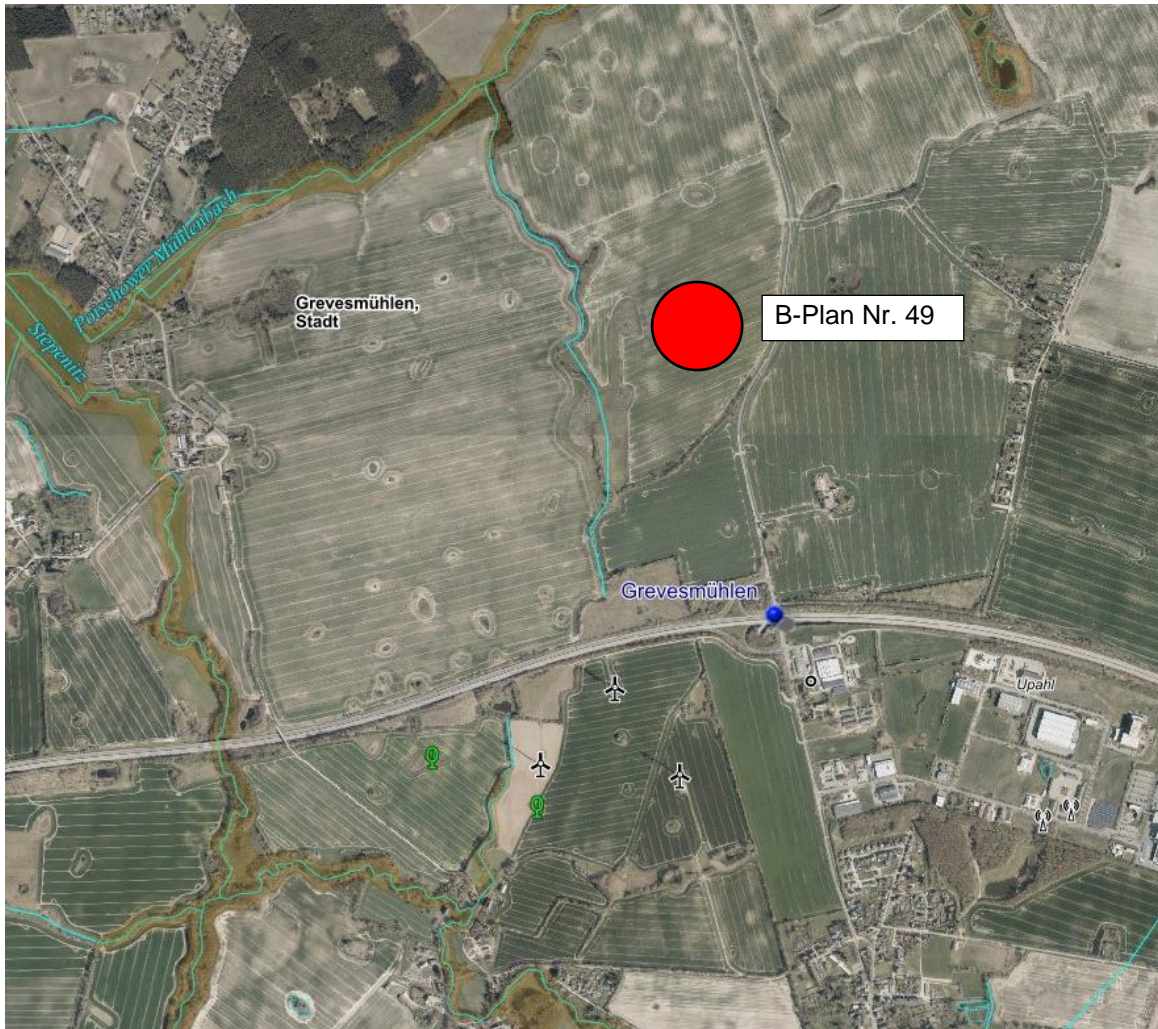


Abb. 3: Großgewerbstandort Grevesmühlen – Bebauungsplan Nr. 49, SPA-Grenze braun gekennzeichnet (Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2022)

Die Wasserläufe der Stepenitz und des Poischer Mühlenbachs gehören in der Stadt Grevesmühlen zum Europäischen Vogelschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 befindet sich in näherer Umgebung folgender Natura 2000-Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung ca. 760 m)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA- Special Protection Area) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung ca. 760 m)

2.5 Managementplanung

Für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ liegt derzeit kein Managementplan vor. Die Informationen über das SPA werden dem Standarddatenbogen und dem Managementplan für das GGB entnommen. Die beiden Schutzgebiete überschneiden sich im Bereich der Stadt Grevesmühlen nahezu vollständig.

Nachfolgend sind die im Managementplan zum GGB die für das Umfeld des Plangebietes dargestellten Habitate der Brutvögel wiedergegeben:

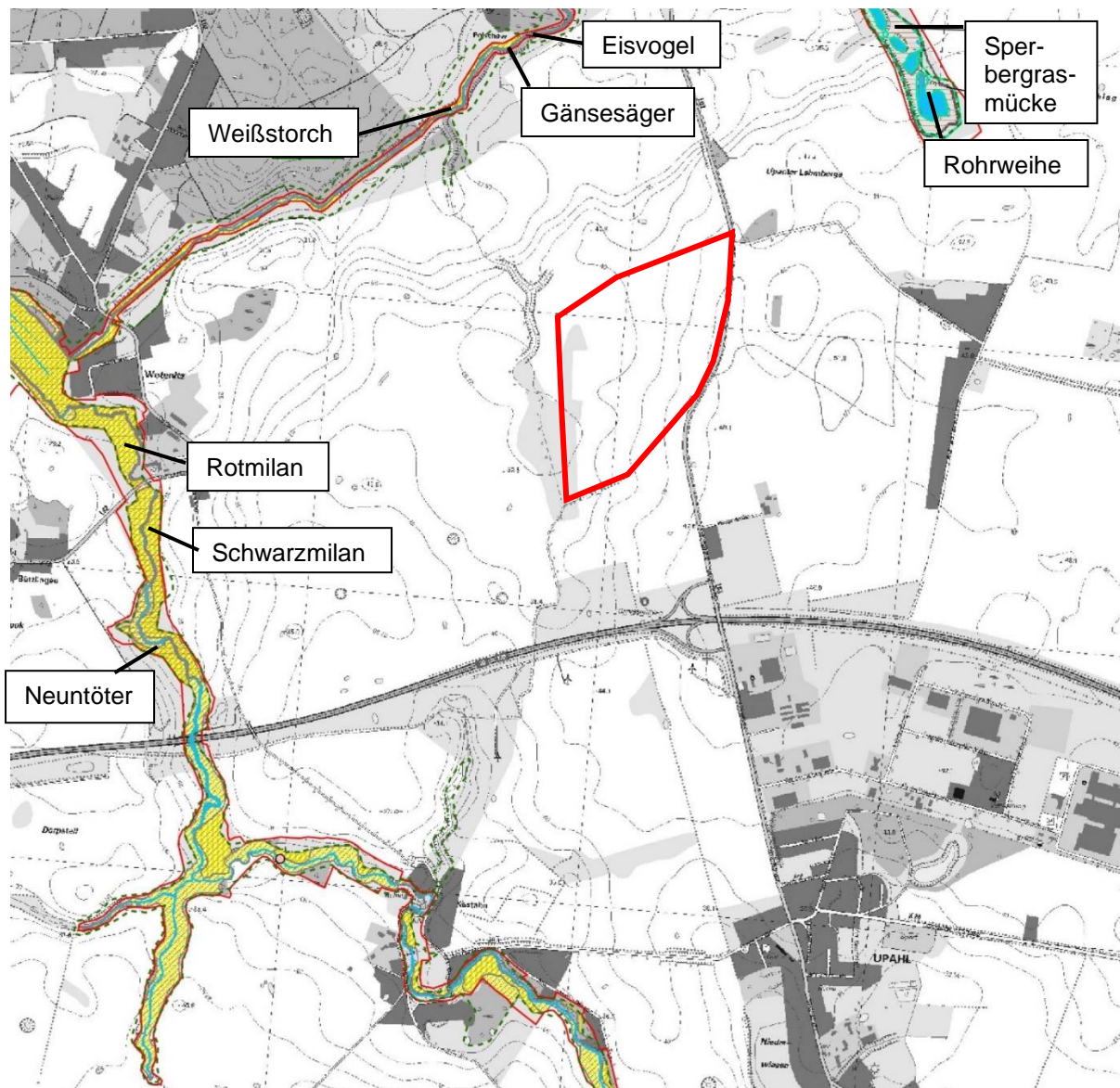


Abb. 4: Auszug aus dem Managementplan zum GGB – Karte 2c: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL, **Brutvögel**

Unterlage zur Natura-2000 Verträglichkeit des SPA
„Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast – Maurine“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“

Im Standarddatenbogen werden weiterhin folgende Vogelarten für das SPA benannt:

- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Kranich (*Grus grus*)
- Blaukehlchen (*Luscinia svecica cyanecula*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)
- Flusseeeschwalbe (*Sterna hirundo*)
- Brandgans (*Tadorna tadorna*)

2.5 Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000

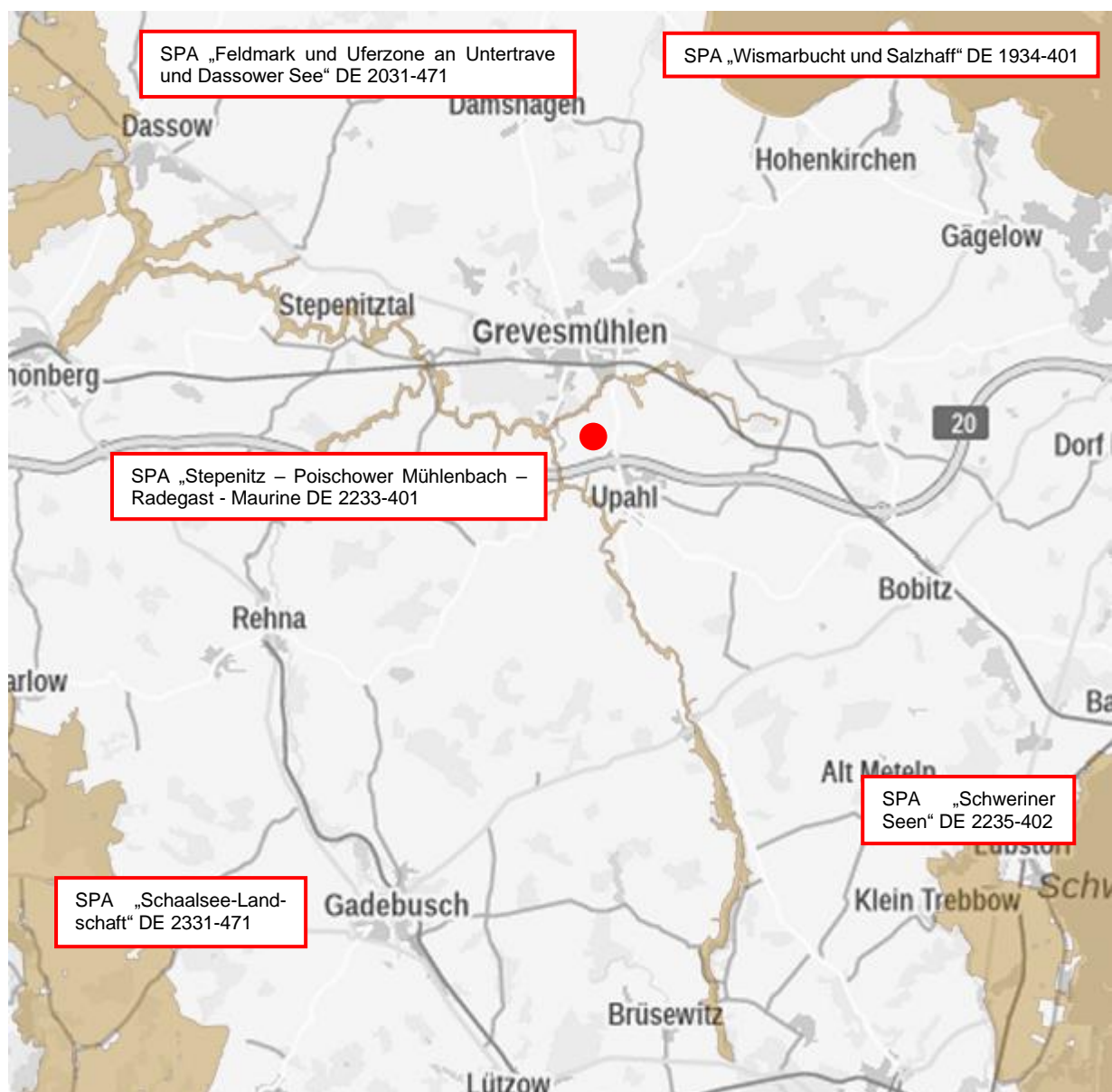


Abb. 5: Gesamtausdehnung SPA-Gebiet (braun)
Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern:
www.umweltkarten.mv-regierung.de (2022)

Die Fläche des SPA sind im Wesentlichen als „Biotopverbund im engeren Sinne“ im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg – Karte II dargestellt. Westlich schließt sich im Bereich Dassow das SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ an.

Die Ausweisung des SPA-Status bezieht sich vor allem auf die Wasserläufe der Stepenitz, des Poischer Mühlenbachs, der Radegast und der Maurine. Daraus Schlussfolgernd haben die anderen Bereiche ohne Schutzgebietsausweisung keine bedeutende Funktion für das Natura 2000-Netz.

3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

3.1 Inhalte des Vorhabens

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Großgewerbstandortes südlich der Stadt Grevesmühlen. In einem Bereich, der entlang der Landesstraße 03 intensiv landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen aufweist, soll durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Größe von 30 ha, die Möglichkeit eröffnet werden, an einer verkehrsgünstig angebondenen Fläche, Gewerbe zu etablieren.

Der verkehrsgünstigen Lage soll durch ein großes Gewerbegebiet (30 ha) Rechnung getragen werden. Außerdem wird das Gewerbegebiet nach den heutigen Standdarts als Grünes Gewerbegebiet entwickelt. Das Ziel besteht in einer klimafreundlichen Gestaltung des Gebietes und somit in der Erbringung eines erkennbaren Beitrags zur umweltrelevanten Entwicklung von Gewerbegebieten.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig sein.

3.2 Wirkungen der Planung auf die Schutzgebiete

Nachfolgend wird die Wirkung der Planung zunächst nach den Kriterien: Art, Intensität, Umfang, Dauer und Frequenz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 betrachtet und bewertet. Diese Kriterien werden im Rahmen der Fachkonvention nach Lambrecht und Trautner als generell wesentliche Kriterien unter B.2 Einordnung der Fachkonventionsvorschläge in allgemeine Grundsätze c) Ermittlung von Beeinträchtigungen benannt. Des Weiteren werden auch Angaben zu Eintrittswahrscheinlichkeiten der Wirkungen und in diesem Zusammenhang anzunehmenden Prognose(un)genauigkeiten für erforderlich gehalten.

Nach dieser allgemeinen Beschreibung der Wirkung der Planung auf das hier behandelte Schutzgebiet wird detailliert im nachfolgenden Kapitel auf die prognostizierten Auswirkungen eingegangen.

Art

Auf einer Fläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und die sich entlang der Landesstraße 03 unweit der Bundesautobahn 20 befindet, soll ein Großgewerbegebiet entstehen.

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).

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. 6: 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).

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.

Es erfolgt eine grundsätzliche Nutzungsänderung von einer Ackerfläche hin zu einem Gewerbegebiet. Dabei sind die Veränderungen durch Versiegelung, Immissionen etc. weiter zu untersuchen.

Intensität

Es handelt sich um die Neuanlage eines Großgewerbegebietes. In diesem Gewerbegebiet sind sowohl kleinere als auch größere Gewerbebetriebe möglich. Durch die dauerhafte Nutzung mit Bebauung erfolgt eine deutliche Intensivierung der Nutzung. Auf vorhandene und zu erwartende Immissionen wird in den nachfolgenden Punkten eingegangen daraus werden dann auch Prognosen zur Eintrittswahrscheinlichkeit für Beeinträchtigungen von sensiblen Schutzgebieten abgeleitet.

Umfang

Durch die hier betrachtete Planung wird, aufgrund der großflächigen Versiegelung des Gewerbegebietes, wird ein anderer Umgang mit Niederschlagswasser erfolgen mehr Niederschlagswasser anfallen als es derzeit bei der unversiegelten Ackerfläche der Fall ist. Neben der Eingrünung in den Randbereichen mit Grünstrukturen ist eine vollständige Ausweisung des Plangebietes mit Gewerbeflächen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Landesstraße.

Frequenz

Die Nutzung des Gewerbegebietes erfolgt ganzjährig mit einer nahezu gleichbleibenden Intensität. Die Verkehrsbewegungen erfolgen nach jetzigem Kenntnisstand vor allem in den Morgen- und Abendstunden. Dabei sind vor allem Lärmimmissionen von großer Bedeutung. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen werden in einem schalltechnischen Gutachten zum Entwurf der vorliegenden Planung untersucht.

3.3 Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung von Wirkungen werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren (Primärwirkungen) und die durch sie verursachten Folgewirkungen unterschieden. Je nach Ausprägung und Vorbelastung der betroffenen Strukturen bzw. Funktionen können Wirkfaktoren zu keinen, nicht erheblichen oder erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Baubedingte Wirkfaktoren

- entstehen durch Maßnahmen, die zu temporären Beeinträchtigungen führen,
- treten in der Regel nur während der Bauphase auf (z.B. Baulärm, Erschütterungen),
- können aber ggf. auch über die Bauphase hinaus (Bsp. Stoffeintrag) zu Beeinträchtigungen führen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- entstehen insbesondere durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme infolge von Versiegelung, Überbauung oder sonstigen Nutzungsänderungen sowie durch Zerschneidung von Lebensräumen, Areal- und Habitatsverkleinerungen, sind in der Regel dauerhaft und nachhaltig.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- entstehen durch die Nutzung bzw. den Betrieb von Straßen, Gebäuden und sonstigen (Freizeit-)Einrichtungen,
- werden hervorgerufen durch stoffliche Emissionen (z.B. Müll), Lärm, und optische Störwirkungen, die zur Beeinträchtigung der Fauna führen können.

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

4.1 Methodik

In Artikel 3 der FFH-RL ist als zentrales Ziel für das Schutzgebietsnetz festgeschrieben „den Fortbestand oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet (zu) gewährleisten.“ Artikel 6 Abs. 2 legt für die Schutzgüter in den Natura 2000-Gebietes darüber hinaus ein allgemeines Verschlechterungsverbot fest.

Im Nachfolgenden werden zunächst mögliche bau-, anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

Zur Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele wurden die zur Verfügung stehenden Daten der Gewerbebetriebe betrachtet.

Es erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der Erheblichkeit. Zentrale Fragestellung ist dabei, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Dazu wurden die Aussagen der Managementplanung des GGB sowie der Standard-Datenbogen zum SPA genutzt.

4.2 Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 49 werden Gewerbebetriebe außerhalb des SPA (Entfernung ca. 750 m) errichtet. Die Arbeiten beziehen sich nur auf die speziell festgelegten Standorte und werden als temporär betrachtet. Es werden keine Teilflächen des SPA in der Bauphase in Anspruch genommen. Ein Befahren der Schutzgebiete mit Baustellenfahrzeugen wird ausgeschlossen. Die Annäherung an Schutzgebiete während der Bauphase ist auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Wendeflächen im Schutzbereich werden nicht entstehen.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet sowie der temporären Wirkung werden baubedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es werden keine Flächen innerhalb des SPA beansprucht. Das SPA befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m. Die im SPA zu beachtenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten mit einem Schwerpunkt im Wasserlauf bzw. Uferbereich sind durch Gehölzstrukturen vom hier betrachteten Geltungsbereich abgeschirmt. Angrenzend existiert bereits teilweise Bebauung z.B. durch die Ortslage Wotenitz.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und der vorhandenen vegetativen Strukturen werden anlagebedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Schaffung eines Gewerbegebietes ist von einer Erhöhung der Lärmimmissionen auf das Europäische Vogelschutzgebiet und von einem Einfluss auf den Wasserhaushalt auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auszugehen. Im

Weiteren sind die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen zu betrachten und zu bewerten.

4.3 Kenntnislücken

Die Art der Gewerbeunternehmen für das Großgewerbegebiet ist nicht bekannt. Die Annahmen der Auswirkungen auf das SPA beziehen sich auf Festsetzungen zu Betriebszeiten und der Ausgestaltung des Plangebietes.

4.4 Betrachtung der relevanten Wirkfaktoren

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzung des Gewerbegebietes zu betrachten.

Im Managementplan zum GGB, welches sich im Bereich von Grevesmühlen nahezu mit dem SPA überschneidet, werden folgende Aussagen zu Siedlung, Industrie und Gewerbe getroffen:

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan liegt für die Gemeindegebiete der Stadt Dassow, Gadebusch, Grevesmühlen und Rehna sowie für die Gemeinden Börzow, Bülow, Holdorf, Köchelstorf, Löwitz, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting, Testorf-Steinort, Upahl und Vitense vor.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt zudem über einen Landschaftsplan. Ebenso besteht ein gemeinsamer Landschaftsplan für die „Ökoregion Radegast“ mit den Gemeinden Holdorf, Wedendorfersee, Nesow, Vitense und der Stadt Rehna. Der Landschaftsplan der Stadt Dassow ist derzeit noch in Bearbeitung. Des Weiteren existieren zahlreiche B-Pläne und Satzungen im Bearbeitungsgebiet (siehe Kapitel Pläne und Projekte).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) weist Schönberg sowie Upahl als bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie dar.

Laut Managementplan sind die Flächen zwischen dem GGB und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

**Unterlage zur Natura-2000 Verträglichkeit des SPA
„Stepenitz – Poischer Mühlenbach – Radegast – Maurine“
im Rahmen der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“**

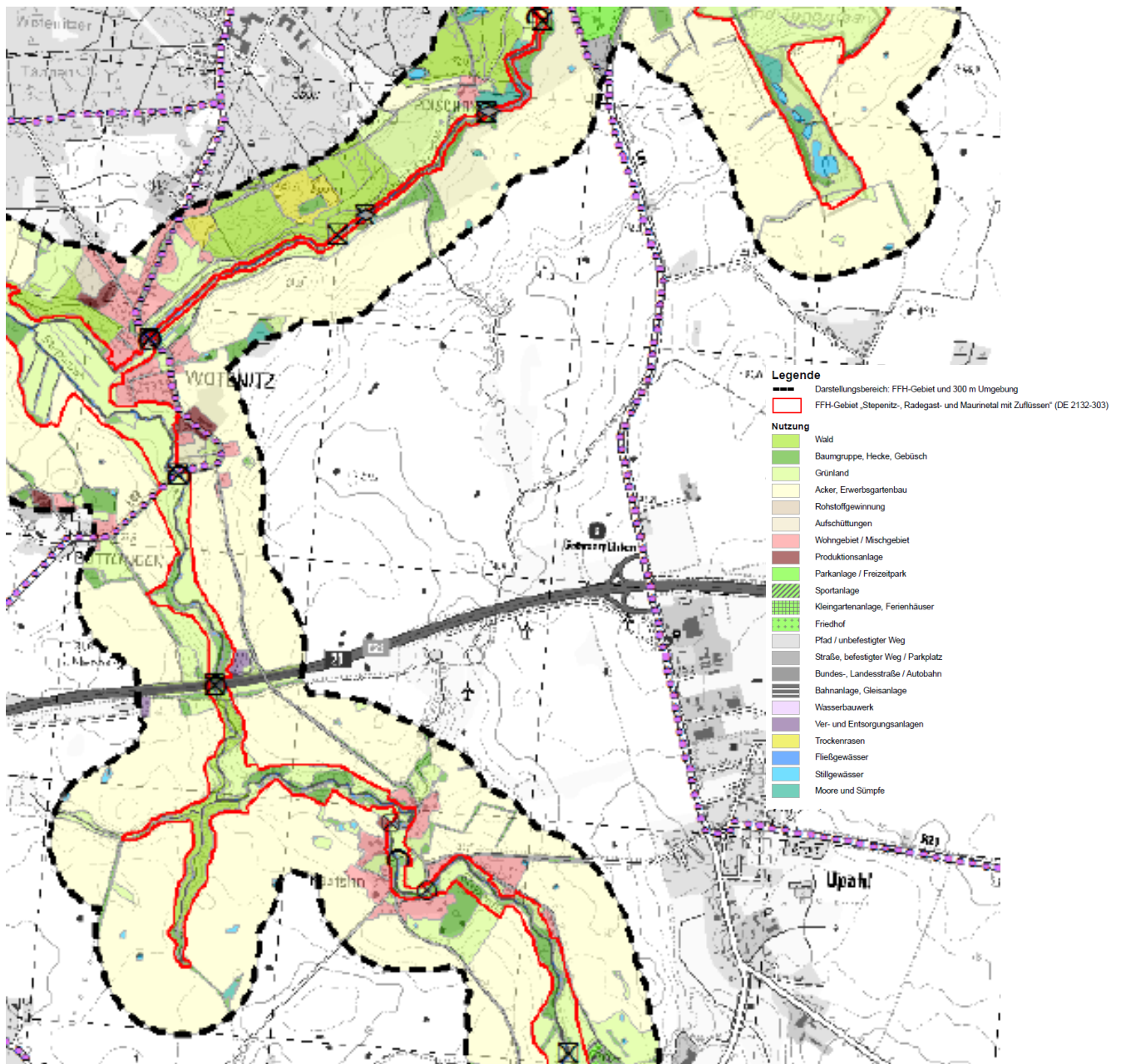


Abb. 7: Karte 1a Aktueller Zustand, Planungen

Das Gewerbegebiet weist durch seine Lärmimmissionen eine mögliche Beeinträchtigung des SPA auf. Zurzeit entstehen durch die jetzige landwirtschaftliche Nutzung kaum Lärmimmissionen. Dies verändert sich mit der Errichtung des Großgewerbegebietes.

Mit der vorliegenden Prüfung werden die möglichen Beeinträchtigungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet untersucht. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf den Veränderungen der Lärmimmissionen.

4.5 Prognostizierte Nutzung

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. 6: 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.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig sein.

Die Stadt Grevesmühlen möchte gemeinsam mit der Gemeinde Upahl dem Ziel des Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern entsprechen und auf den Flächen nahe der Autobahnausfahrt Grevesmühlen/Upahl ein Großgewerbegebiet realisieren. Die Stadt Grevesmühlen kommt damit ihrer Funktion als Mittelzentrum nach.

Durch die Entwicklung von Ackerfläche in ein Gewerbegebiet verändert sich die Nutzung der Fläche und die Bodengegebenheiten. Für das wassergeprägte GGB ist vor allem der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Gewerbegebiet relevant. Es ist vorgesehen das unbelastete Niederschlagswasser des Gewerbegebietes geregelt in den Poischower Mühlenbach einzuleiten und überschüssige Mengen in einem Regenrückhaltebecken zu speichern. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA). Zudem ist für die Gebäude des Gewerbegebietes eine Dachbegrünung (80 %) vorgesehen. Diese verbraucht einen Anteil des Niederschlagswasser durch die Bepflanzung und die Verdunstung auf diesen Flächen.

Die Nutzung der Fläche des Plangebietes nimmt mit der Entwicklung des Großgewerbegebietes erheblich zu. Dadurch steigt auch die Anzahl der Nutzer in diesem Bereich. Die Bewertung dieses Nutzungsanstieges erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

4.6 Bewertung der Erheblichkeit

Lebensraum Ackerfläche:

Das Plangebiet befindet sich des Stadtgebietes von Grevesmühlen. Die Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht als Habitat von Brut- und Rastvögeln ausgewiesen.

Gemäß des Managementplans des GGBs und des Standarddatenbogens des SPA sind für das SPA keine Rastvogelarten ausgewiesen.

Lebensraum Gewässerbereich:

Der Gewässerbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet. Im Managementplan Karte 2c sind Habitat der folgenden Arten nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie dargestellt (Abb. 4):

- *Brutvögel: Rohrweihe (A 081), Eisvogel (A 229), Gänsesäger (A 070), Neuntöter (A 338), Rotmilan (A 074), Schwarzmilan (A 073), Sperbergrasmücke (A 307), Weißstorch (A 031)*

Gemäß des Managementplans des GGBs und des Standarddatenbogens des SPA sind für das SPA keine Rastvogelarten ausgewiesen.

Gemäß GASSNER ET AL. (2010) sind für die hier betrachteten Brutvögel folgende Fluchtdistanzen angegeben:

- Rohrweihe: keine Angabe
- Eisvogel: 80 m
- Gänsesäger: 300 m
- Neuntöter: 30 m
- Rotmilan: 300 m
- Schwarzmilan: 300 m
- Sperbergrasmücke: 40 m
- Weißstorch: 100 m
- Wachtelkönig: 50 m
- Mittelspecht: keine Angabe
- Schwarzspecht: keine Angabe
- Kranich: keine Angabe
- Blaukehlchen: 30 m
- Wespenbussard: 200 m
- Tüpfelsumpfhuhn: keine Angabe
- Flussseseschwalbe: 200 m
- Brandgans: 300 m

Lärmimmissionen

Einzig für die Zielart Wachtelkönig (*Crex crex*) besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Schall. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Interkommunalen Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen wurde durch das Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck auch die Betroffenheit des Wachtelkönigs untersucht. Rechnerisch befindet sich ein sehr geringer Teil des SPA im kritischen Schallbereich (47 dB(A)). Der Wachtelkönig (*Crex crex*) ist vor allem dämmerungs-/nachtaktiv. Die Hauptarbeitszeit und damit die Zeit in der vor allem von Lärmimmissionen auszugehen ist, ist am Tag. In der Nacht entstehen durch das geplante Gewerbegebiet keine Beeinträchtigungen durch Schall, da der Wert im SPA-Gebiet deutlich unter 47 dB(A) liegt. Zudem liegen bereits Vorbelastungen durch den Straßenverkehr vor, sodass die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet nur marginal sind.

Im Nachtzeitraum ist zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bundesautobahn 20 eine Überschreitung des Wertes von 47 dB(A) ermittelt worden. In der Nacht und somit im Aktivitätszeitraum des Wachtelkönigs (*Crex crex*) erhöht sich der Wert für den geringen kritischen Bereich um 0,5 dB(A). Der Gewerbelärm spielt im Nachtzeitraum keine Rolle. Aufgrund der genannten Argumentation sowie der geringen Erhöhung des dB(A) Wertes im kritischen Bereich des SPA ist die Zusatzbelastung auf die Zielart Wachtelkönig (*Crex crex*) vernachlässigbar.

Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bundesautobahn 20 und intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Durch die A 20 existiert bereits eine Vorbelastung des SPA durch Schall. Die Lärmimmissionen erhöhen sich nur in einem geringen Teil des SPA über einen kritischen Wert und das nur minimal für die Schallempfindliche Zielart Wachtelkönig (*Crex crex*). Außerdem hat das Plangebiet eine Mindestentfernung von 700 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet. Diese Entfernung liegt weit über der Fluchtdistanz der Vogelarten, welche im SPA dargestellt sind. Aus den

genannten Gründen kommt es nicht zu Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen und Scheuchwirkungen vom Großgewerbegebiet auf das SPA.

Die Auswirkungen der Lärmimmissionen werden mit der schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf ergänzt.

5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Vorhaben können auch erst im Zusammenwirken (kumulative Effekte) mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen. Voraussetzung für diese mögliche Kumulation von Auswirkungen sind potentielle Auswirkungen anderer Pläne und Projekte auf das jeweils von dem zu prüfenden Vorhaben betroffene gleiche Erhaltungsziel.

Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wird der südlich direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl aufgestellt. Die Stadt Grevesmühlen kooperiert mit der Gemeinde Upahl, um mit den beiden genannten Bebauungsplänen die Schaffung eines Großgewerbegebietes zu realisieren. Dadurch stehen beide Bebauungspläne in unmittelbarem Zusammenhang miteinander.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes wird für beide Bebauungspläne eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung dienen der Minderung bzw. Beseitigung negativer Wirkungen des Vorhabens, die während der Durchführung und nach dessen Abschluss auf ein Schutzgebiet entstehen können. Diese Maßnahmen sind dann umzusetzen, wenn ein Vorhaben ansonsten erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes hervorruft und daher nicht zulässig ist.

Aufgrund der noch unklaren Lärmimmissionen und dadurch möglichen Beeinträchtigungen können zum Vorentwurf noch keine Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festgelegt werden. Genaue Aussagen werden somit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 getroffen.

7. Fazit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Großgewerbegebietes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst das Plangebiet des hier behandelten Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden SPA-Untersuchung sollte abgeklärt werden, ob es durch diese Entwicklung zu Beeinträchtigungen des in der Nähe befindlichen Europäischen Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ kommen kann. Das Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von 760 m. Dementsprechend kommt es zu keiner Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen. Schlussfolgernd sind keine Habitate der Vogelarten des Anhangs I VSchRL direkt betroffen. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen lassen sich dementsprechend ausschließen. Betriebsbedingt ergibt sich eine potentielle Erhöhung der Lärmimmissionen auf das SPA. Die Lärmimmissionen erhöhen sich nur in einem geringen Teil des SPA über einen kritischen Wert und das nur minimal für die Schallempfindliche Zielart Wachtelkönig (*Crex crex*).

Beeinträchtigungen durch Scheuchwirkungen können ausgeschlossen werden, da die Entfernung zum SPA (mindestens 700 m) die Fluchtdistanzen der dargestellten Vogelarten (maximal 300 m) überschreitet.

Dementsprechend entstehen keine Beeinträchtigungen auf das SPA.

Die Betrachtung und Bewertung der potentiellen erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ erfolgt in einer separaten FFH-Untersuchung.

8. Literatur und Quellen

BERNOTAT (2017): Vorschlag zur Bewertung der Erheblichkeit von Störwirkungen auf Vögel mit Hilfe planerischer Orientierungswerte für Fluchtdistanzen

FROELICH & SPORBECK (2002): Leitfaden zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ; LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG – LANA (2004): Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP); Arbeitspapier

STANDARDDATENBOGEN SPA DE2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, Erstellungsdatum: 10/2007, Aktualisierung: 05/2017

MANAGEMENTPLAN für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, Auftraggeber Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg April 2015

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008

SCHREIBER, MATTHIAS: Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald- Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? aus Naturschutz und Landschaftsplanung 35, (5), 2004

LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFHVP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt.

NATURA 2000-GEBIETE-LANDESVERORDNUNG (Natura 2000- LVO M-V)
https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/schutzgebiete_portal/schutzgebiete_eu/natura2000_lvo/natura2000_lvo1.htm

Online – Dokumente

<http://www.lung.mv-regierung.de>

<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

<http://www.gaia-mv.de>

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49
„Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Zwischenabwägung

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Behörde/TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme	Seite
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

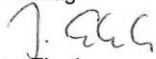
Der B-Plan Nr. 49 i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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:

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

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">• Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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 Upahl/ 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 m² 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 m² mit einem Metaldach und von 201 m² 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 m² 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

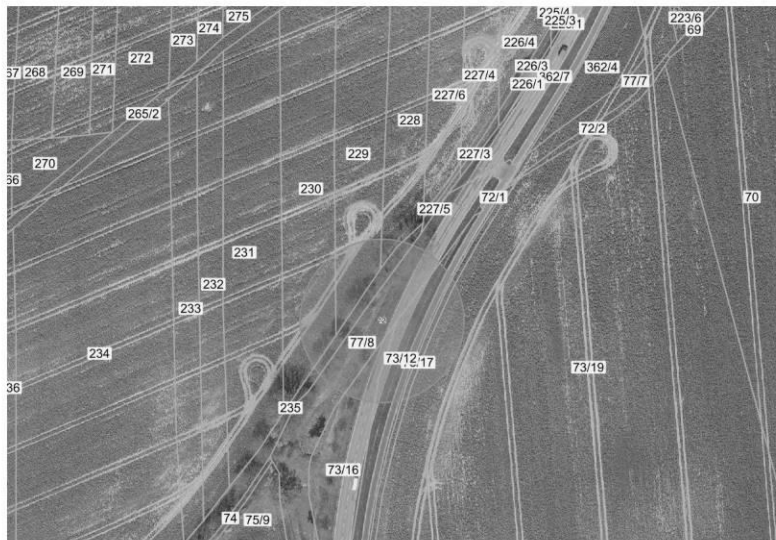
8. Durchführungsrelevante Hinweise

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

Untere Wasserbehörde:	
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.	x
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 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 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.

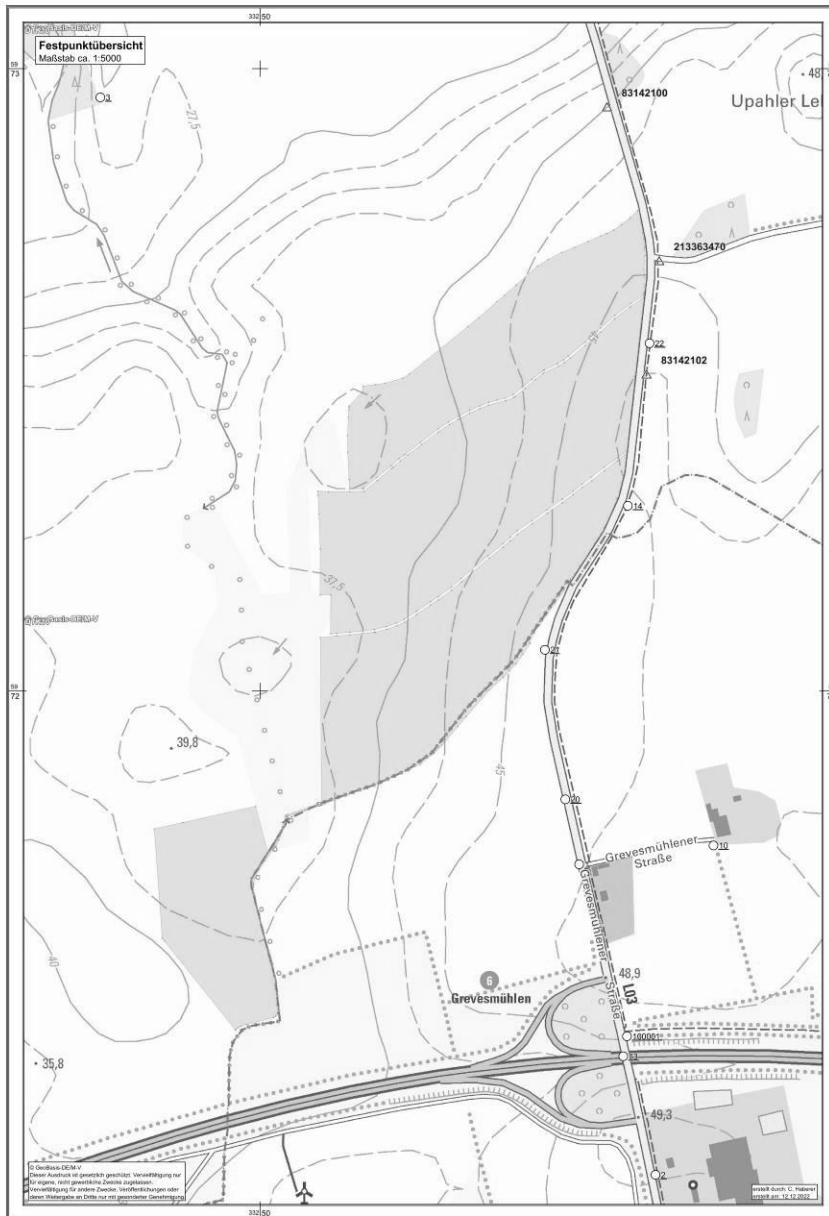
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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 Großgewerbestandort 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)¹. Die Untersuchung des Vorliegens eines

¹ 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 2012²).

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 2008³). 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 2010⁴). 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, ausnahmepflichtig 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.

² 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

³ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3,06

⁴ 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-V⁵ 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 2007⁶, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017⁷) 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).

⁵ Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

⁶ 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.

⁷ 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-Poischer 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

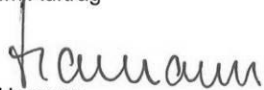
Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

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
Windkraftanlagen	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
Arla Foods Deutschland GmbH 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
Norddeutsche Kaffeewerke GmbH Anlage zum Rösten und Gefriertrocknen	Upahl, Flur 1, Flurstücke 2/2, 7/1, 29/27, 30/14	RW:33251494, HW:5971055
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH 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
Bürgerwindpark Groß Pravtshagen GmbH & Co.KG	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		Seite 1 von 2	
PE 2754		17. Dez. 2022			
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS	
Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin		Bearbeiter: Herr Backert			
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		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 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

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Deglower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

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.

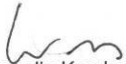
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde für die Oberflächenentwässerung der Straßen, Wege und Plätze zuständig ist.

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 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.

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 Upahl-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) 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

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
DE-MAIL 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).

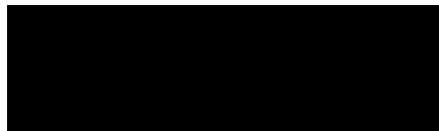
Bitte geben Sie mir eine kurze Rückmeldung, ob wir es Ihnen förmlich als Brief zusenden sollten bzw. in welcher Form es für Sie geeignet ist.

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,

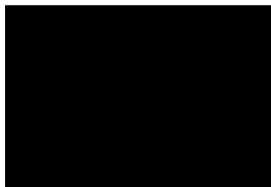
vielen Dank, dass Sie uns diesen Vorentwurf zur Durchsicht zur Verfügung gestellt haben. Wir haben das im Anhang dargestellte Grundstück als Grundlage genommen unser Konzept zu testen. Diesen Test betrachten wir als gelungen.

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.