

Gemeinde Upahl

Vorlage öffentlich

VO/10GV/2024-0697

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen Zustimmende Kenntnisnahme zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 20.11.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Vorberatung)	12.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung nimmt folgenden Beschluss der Stadt Grevesmühlen zustimmend zur Kenntnis:

1. Die Stadtvertretung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: S. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 49 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

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.

Der Entwurf der Planung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01. bis zum 09.03.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentliche Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es

zu folgenden Anpassungen der Planung:

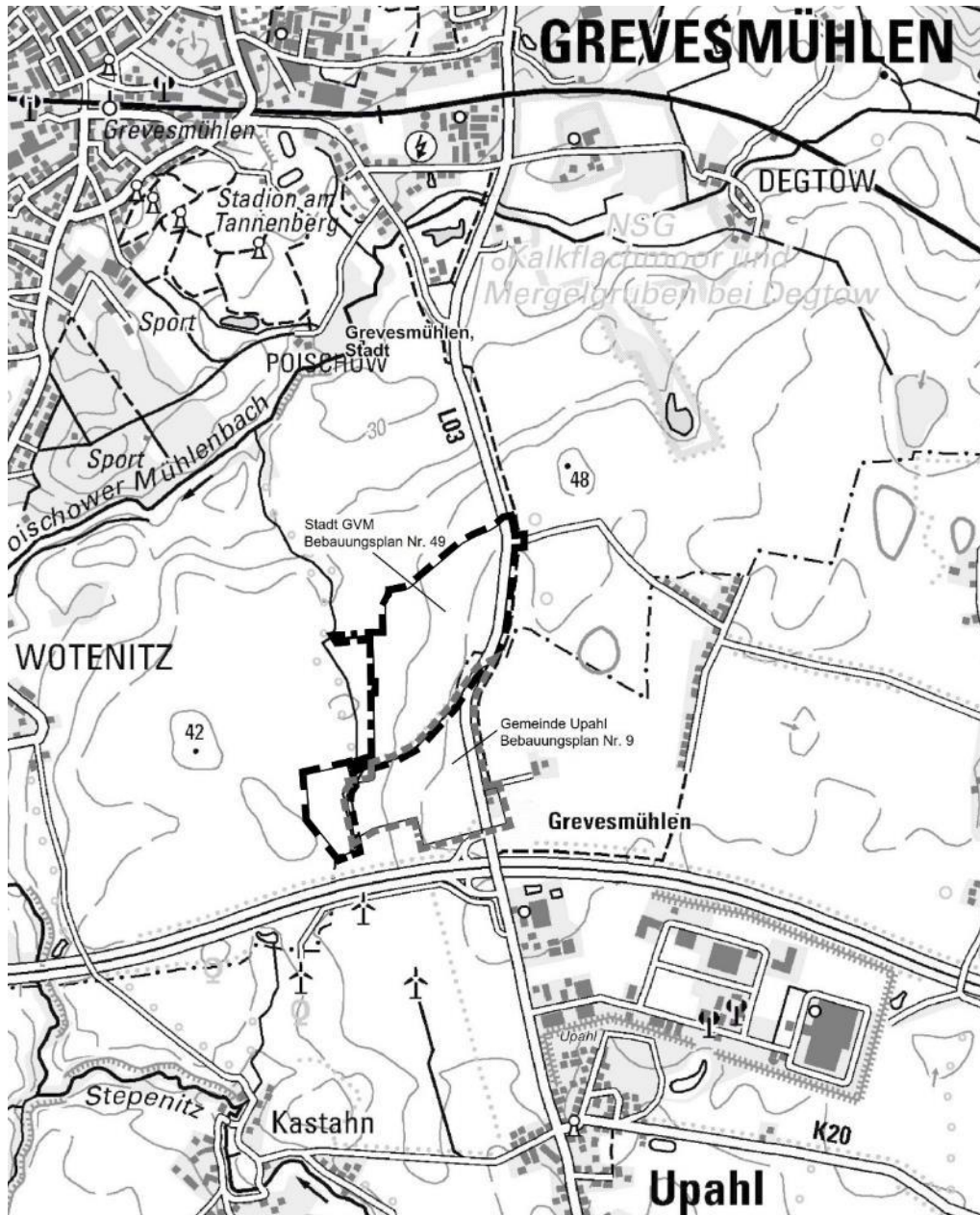
- Die Festsetzung 1.6 wurde zur eindeutigen Auslegung neu formuliert.
- Eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Funkantennen wurde aufgenommen.
- Festsetzungen zu ggf. entstehenden Böschungen wurden aufgenommen.
- Die internen Kompensationsmaßnahmen wurden auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde angepasst.
- Photovoltaikfassaden an südlichen Außenwänden wurden für unzulässig erklärt.

Da es sich um Anpassungen handelt, die auf Hinweisen aus der Behördenbeteiligung resultieren und mit denen keine Belange erstmalig oder stärker berührt werden, ist keine erneute Veröffentlichung erforderlich. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 49 als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	B49 GVM Beschluss 19 11 2024 (öffentlich)
2	B49_GVM_Pflegekonzept_Ersatzmaßnahmen_19.11.2024 (öffentlich)
3	Grevesmühlen B 49_Begründung Beschluss_19.11.2024 (öffentlich)
4	Grevesmühlen B 49_Umweltbericht_Satzungsbeschluss_UB_19.11.2024 (öffentlich)
5	B49 Grevesmühlen_Abwägung_19.11.2024 (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

STADT GREVESMÜHLEN

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

Anlage
Pflegekonzept für die Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Interkommunalen Großgewerbestandort zwischen Grevesmühlen und Upahl

Bearbeitungsstand: 19.11.2024

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Inhalt	Seite
1. Aufgabenstellung	2
2. Vorgaben gemäß HzE 2018	2
2.1 Kompensationsmaßnahme 3.....	2
3. Pflegekonzept/Pflegeplan.....	4
3.1 Kompensationsmaßnahme 3.....	4
4. Kostenschätzung	8
4.1 Kompensationsmaßnahme 3.....	8

Verfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen wurden Ersatzmaßnahmen festgelegt, von der eine gemäß HzE 2018 mit einem Pflegekonzept zu hinterlegen ist. Die Kompensationsmaßnahme 3 sieht die Anlage einer extensiven Mähwiese gemäß der Maßnahmenvariante 2.31 vor.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises und unter Verweis auf die derzeit gültige Eingriffsregelung sind ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan und eine Ermittlung der anfallenden Kosten vorzunehmen.

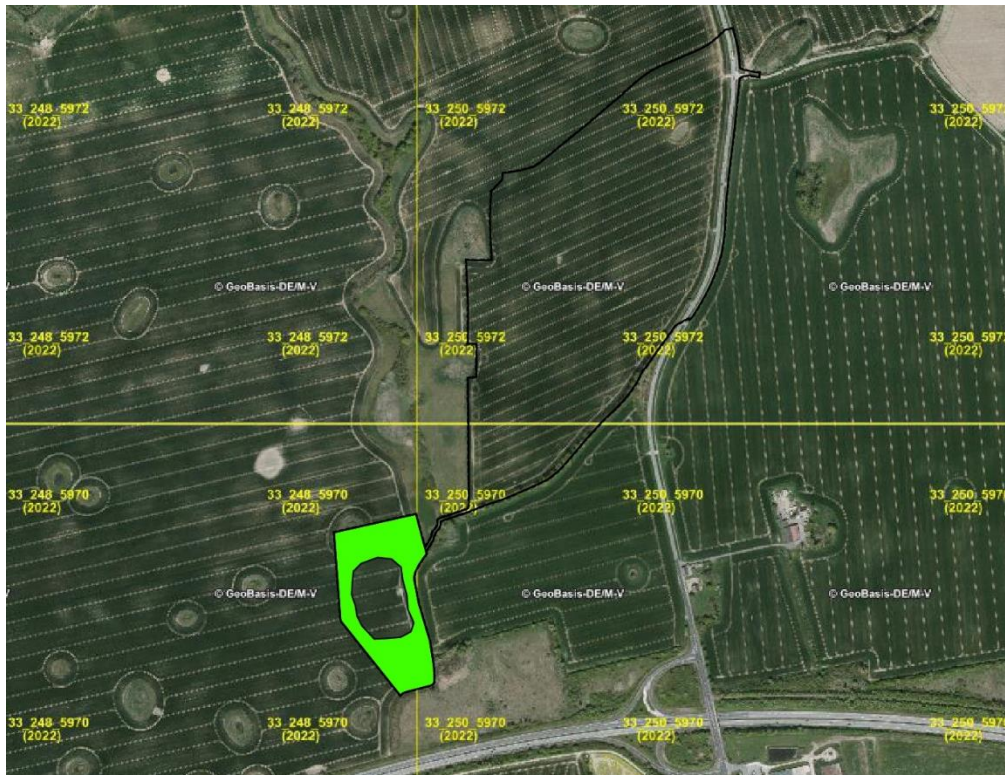


Abbildung 1: Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen; Kompensationsmaßnahme 3 (grün)

2. Vorgaben gemäß HzE 2018

Der Pflegeplan basiert auf den durch die HzE 2018 vorgegebenen Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme. Diese ist nachfolgend für die Maßnahme aufgeführt

2.1 Kompensationsmaßnahme 3

Schaffung von Extensivgrünland auf Grünflächen des Plangebietes.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnahe Wiese“ im Südwesten des Plangebietes ist eine extensive Mähwiese auf einer Ackerfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Fläche handelt es sich um eine Maßnahme die zum Schutz und zur Förderung der Rote Listen Art der Feldlerche (*Alauda arvensis*) umgesetzt werden soll. Gemäß der Anlage 6 lässt sich die Maßnahme wie nachfolgend dargestellt bewerten und bilanzieren:

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Zielbereich 2 Agrarlandschaft		
2.30	Umwandlung von Acker	
2.31	Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen	<u>Kompensationswert: 3,0</u> <u>(ggf. Zuschläge)</u>

Maßnahmenbeschreibung gemäß Vorgabe HzE:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
 - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertung: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 3,0

Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

Diese Vorgaben der HzE sind bei der Erstellung des Pflegeplanes zu beachten.

3. Pflegekonzept/Pflegeplan

3.1 Kompensationsmaßnahme 2

Wie schon im vorherigen Punkt erwähnt, basiert das Pflegekonzept auf den durch die HzE vorgegebenen Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme.

Ziel für die Ausgleichsfläche der Kompensationsmaßnahme 3 ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland auf einen frischen Standort. Dieses Ziel ist durch extensive Mähnutzung zu erzielen. Gemäß Kartieranleitung M-V ist damit mindestens ein Zielbiotop im Bereich der mageren bis mäßig nährstoffreichen Frischwiesen (GM) zu erreichen. Unter besonders günstigen Bedingungen ist auch die Entwicklung von Magerrasen möglich.

Artenreichtum wird phänotypisch insbesondere durch einen hohen Anteil an mehrjährigen Kräutern erreicht. Durch ein nur extensives Mahdregime wird eine generative Vermehrung der Kräuter möglich, was zur dauerhaften Erhöhung der Artenvielfalt beiträgt. Artenvielfalt ergibt sich aber auch aus dem Relief und kleinräumigen Standortunterschieden. Sowohl hinsichtlich des Reliefs (leichtes Gefälle mit unterschiedlichen Expositionen als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Nachbarbiotope ergeben sich im beabsichtigten Entwicklungsgebiet sehr differenzierte Standortbedingungen, welche kleinräumig auch zu unterschiedlichen Biotopausbildungen führen werden.

Im Plangebiet soll die Entwicklung dieser artenreichen Mähwiesen durch Selbstbegrünung initiiert werden. Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz wird ausgeschlossen.

Um die Voraussetzungen für ein angepasstes extensives Pflegeregime zu schaffen, ist die jeweilige Fläche in einem optimalen Ausgangszustand zu versetzen. Dafür ist die Fläche in den ersten 5 Jahren mindestens 2mal jährlich zu mähen, um eine Abschöpfung des Nährstoffangebotes der vorher langen, intensiv genutzten Ackerflächen zu erreichen. Die Phytomasse ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Die Mahd erfolgt zwischen dem 2. September und 30. Oktober. Lässt der Aufwuchs merklich nach, ist der Ausgangszustand für ein dauerhaftes extensives Pflegeregime gegeben. Gegebenenfalls kann dann auch schon früher auf einmalige jährliche Mahd umgestiegen werden.

Zusätzliche Düngemittelabgaben, mineralisch oder organisch wirken dem Entwicklungsziel entgegen und sind somit auszuschließen.

Bei Flächen, die sich aufgrund des Einwanderns von invasiven Arten nicht entsprechend der Zielbiotopvorgabe entwickeln ist rechtzeitig einzugreifen. Dies kann insbesondere auf Flächen notwendig werden, auf denen sich Landreitgras ausbreitet. Diese müssen möglichst durch vollständige Entfernung der Grasnarbe zurückgedrängt werden. Der Zustand der Fläche ist mindestens 1mal jährlich durch entsprechendes Monitoring in Augenschein zu nehmen, um bei Fehlentwicklungen rechtzeitig eingreifen zu können.

Das anschließende Pflegeregime stellt nur eine Richtschnur dar, von der unter gegebenen Umständen abgewichen werden kann und muss, wenn ansonsten die Entwicklungsziele nicht erreicht werden können.

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Jahr	Maßnahme	Bemerkung
0	Planungsjahr	
	Erstinsandsetzung 2fache Mahd + Beräumen	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
1	2 x Mahd (einschließlich Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
	Bekämpfung invasiver Arten	Punktuell und nach Bedarf
2	2 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
3	2 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
	Bekämpfung invasiver Arten	Punktuell und nach Bedarf
4	2 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
5	2 x Mahd (einschl. Bräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
	Bekämpfung invasiver Arten	Punktuell und nach Bedarf
6	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Jahr	Maßnahme	Bemerkung
7	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
8	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
9	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
10	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
11	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
12	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
13	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
14	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
15	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
16	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
17	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

	Monitoring/Kontrolle	
18	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
19	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober

Jahr	Maßnahme	Bemerkung
20	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
21	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
22	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
23	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
24	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/Kontrolle	
25	1 x Mahd (einschl. Beräumung)	Einzelfläche, 34.136 m ² 2. September und 30. Oktober
	Monitoring/ Gesamtauswertung ggf. Weiterführung der Pflege	

Neben den in der Tabelle aufgeführten Einzelmaßnahmen können sich optional zusätzliche Maßnahmen im Rahmen der Zustandskontrolle ergeben. Es wird eingeschätzt, dass etwa 2–3 Mal die Bekämpfung invasiver Arten wie Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) und ggf. auch Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*) erforderlich werden kann. Beide Arten kommen im Umfeld vor. Bei Auftreten dieser Arten muss frühzeitig und sehr radikal eingegriffen werden. Da es sich um eine Neubegründung auf einer Ackerfläche handelt, werden auch diese invasiven Arten nur punktuell auftreten, so dass eine Bekämpfung auch gut möglich ist. Bei geschlossener Grasnarbe wird das Einwandern invasiver Arten erschwert, sodass nach 5-10 Jahren nicht davon ausgegangen werden muss, dass diese weiterhin zu bekämpfen sind.

Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

4. Kostenschätzung

4.1 Kompensationsmaßnahme 3

Flächengröße: 34.136 m² (3,4136 ha)
Zeitraum 25 Jahre

Die Mahdkosten (ein bis zweimalige Mahd im Jahr) liegen zwischen 200 und 600 €/ha und Jahr. Im Mittel sind dies also **400€/ha/a**. Inbegriffen sind dabei auch die Verwertung bzw. Entsorgung.

Im ersten Jahr ist in Abhängigkeit vom Umsetzungszeitraum ggf. nur eine einfache Mahd erforderlich. Eine einfache Mahd (einschließlich Beräumung) wird mit 200/€ha kalkuliert.

- 1) Monitoring zur Qualitätssicherung und Maßnahmensteuerung. Einfach Kontrollen erfolgen anfangs 2x jährlich (mind. 5h) = 300€/Kontrollgang und reduzieren sich ab dem 6. Jahr auf einmaligen Kontrollen. Ab dem 11. Jahr ist ein zweijähriger Kontrollzyklus ausreichend.
- 2) Sonderausgaben bei Fehlentwicklungen z. B. Bekämpfung invasiver Neophyten – max. 200 €/Bedarfsjahr sowie ggf. notwendige Nachmahd

Kosten Ersteinrichtung/Erstinstandsetzung

	Einheit [€/ha]	Menge	Netto €	Brutto
einfache Mahd + Beräumung	200,00	3,41	682,00	811,58

Regelmäßige Kosten

	Einheit	Menge (ha x Jahre)	Netto €	Brutto €
Mahd und Beräumung Jahre 1 bis 5	2 x 200,00 €/ha	3,41ha x 5a	6.820,00	8.115,80
Mahd und Beräumung Jahre 6 bis 25	200,00 €/ha	3,41ha x 20a	13.640,00	16.231,60
Kontrollgänge zur Festlegung von Maßnahmen/ Kontrolle der Umsetzung Jahre 1-5	2 Kontrollgänge im Jahr psch., 200 € je Kontrollgang	2 x 5a = 10	2.000,00	2.380,00
Kontrollgang zur Festlegung von Maßnahmen/ Kontrolle der Umsetzung Jahre 6-10	1 Kontrollgang im Jahr psch., 200 € je Kontrollgang	5	1.000,00	1.190,00
Kontrollgang zur Festlegung von Maßnahmen/ Kontrolle der Umsetzung Jahre 11-25	Ein Kontrollgang alle 2 Jahre psch., 200 € je Kontrollgang	8	1.600,00	1.904,00
Summe	€		25.060,00	29.821,40

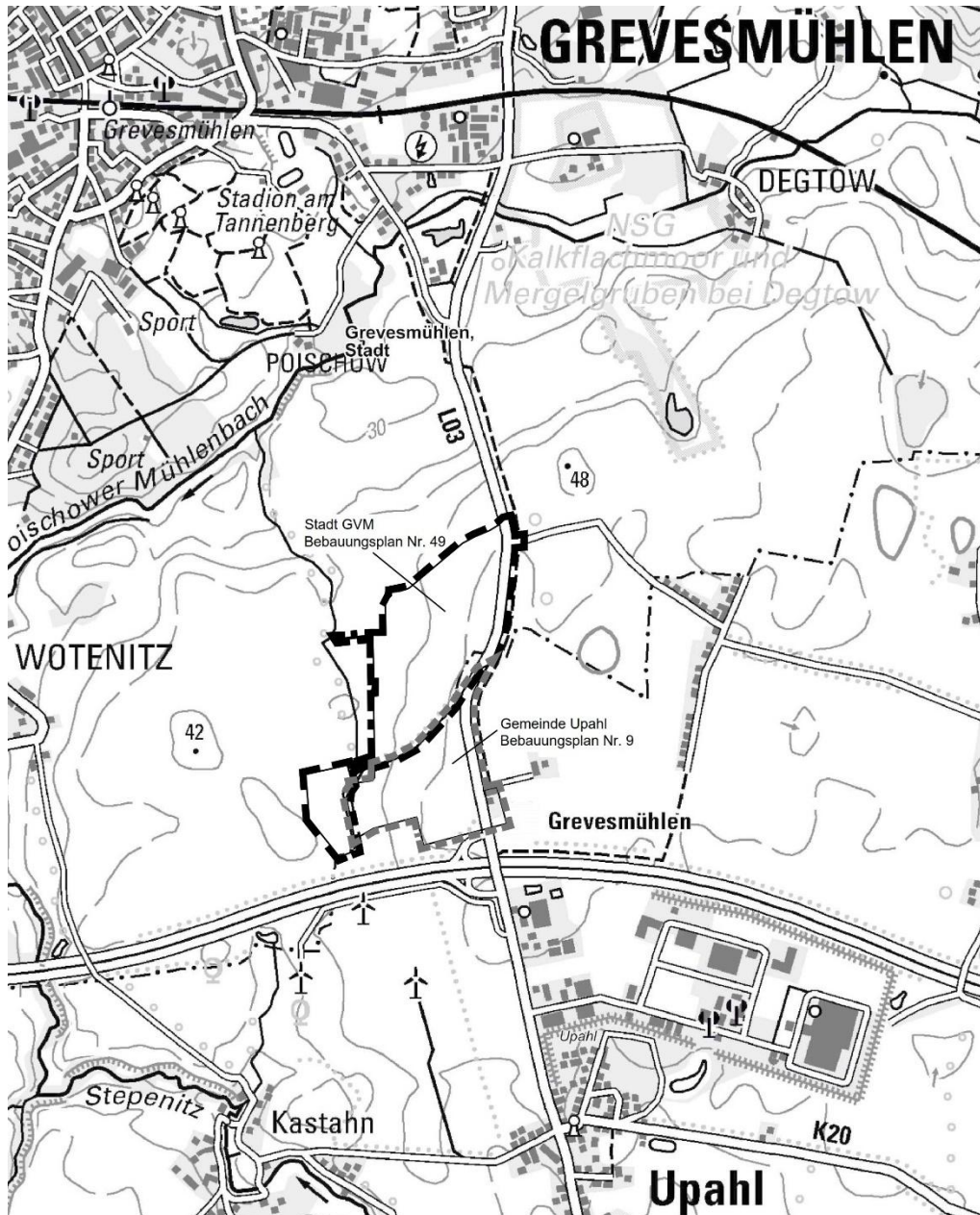
Pflegeplan und Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen des
Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Sonstige Kosten / Im Rahmen der Kontrollen optional durchzuführende Maßnahmen
(Bedarfspositionen)

- Beseitigung von Störzeigern und invasiven Arten
- Nachmahd aufgrund von zu starkem Aufwuchs

	Einheit	Menge	Netto €	Brutto €
Bedarfsmaßnahmen (innerhalb 25 Jahren)	Pauschal	1	2.500,00	2.975,00

Gesamtkosten 25 Jahre (Netto): $682,00 + 25.060,00 + 2.500$ = 28.242,00 €
 Gesamtkosten Brutto: $28.242,00 * 1,19$ = **33.607.98 €**



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

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort 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

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 19.11.2024

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

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planverfahren	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen..	7
2.2 Standortanalyse	10
2.3 Angaben zum Bestand	15
2.4 Eigentumsverhältnisse	16
2.5 Bodenordnende Maßnahmen	16
3. Inhalt des Bebauungsplanes	16
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	16
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	33
5.5 Abfallentsorgung/Altlasten	34
6. Grünes Gewerbegebiet	35
7. Immissionsschutz	38
7.1 Gewerbelärm	40
7.2 Verkehrslärm	41
7.3 Festsetzungen	42
8. Durchführungsrelevante Hinweise	46

Anlagen:

- Umweltbericht, Planungsbüro Hufmann, Wismar, 19.11.2024
- Unterlage zur Natura – 2000 Verträglichkeit für das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz – Poischower Mühlenbach – Radegast - Maurine“ (DE 2233-401), Planungsbüro Hufmann, Wismar, 09.11.2023

- Unterlage zur Natura 2000 – Verträglichkeit für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303), Planungsbüro Hufmann, Wismar, 09.11.2023
- Fachbeitrag Artenschutz, Stadt Land Fluss MBB Hellweg & Höpfner, Rabenhorst, 03.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 01.08.2023
- Baugrundgutachten, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 16.06.2022
- Hydrogeologisches Gutachten und Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie, Hydro-Geologie-Nord PartGmbH, Schwerin, 28.09.2023
- Niederschlagsentwässerungskonzept, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, 08.2024
- Machbarkeitsuntersuchung Anbindung des „Interkommunalen Gewerbestandes Greves-mühlen-Upahl“ an das Gleisstreckennetz der DB InfraGO AG, HTG Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Schwerin, 16.05.2024
- Auswertung zur Machbarkeitsuntersuchung Anbindung des „Interkommunalen Gewerbestandes Greves-mühlen-Upahl“ an das Gleisstreckennetz der DB InfraGO AG, Planungsbüro Hufmann, Wismar, 13.06.2024

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 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 Ver- knüpfung 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 eigentumsrechtlicher 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.

Der Entwurf der Planung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01. bis zum 09.03.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentliche Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu folgenden Anpassungen der Planung:

- Die Festsetzung 1.6 wurde zur eindeutigen Auslegung neu formuliert.
- Eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Funkantennen wurde aufgenommen.
- Festsetzungen zu ggf. entstehenden Böschungen wurden aufgenommen.
- Die internen Kompensationsmaßnahmen wurden auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde angepasst.
- Photovoltaikfassaden an südlichen Außenwänden wurden für unzulässig erklärt.

Da es sich um Anpassungen handelt, die auf Hinweisen aus der Behördenbeteiligung resultieren und mit denen keine Belange erstmalig oder stärker berührt werden, ist keine erneute Veröffentlichung erforderlich.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. 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.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in einem Schreiben vom 16.02.2024 ausgeführt, dass es „verlässlicher fachlicher Aussagen dahingehend bedarf, wie ein Gleisanschluss an dem Standort erfolgen kann“.

Die Stadt Grevesmühlen hat im Rahmen der vorliegenden Planung eine Machbarkeitsuntersuchung für einen möglichen Gleisanschluss in Auftrag gegeben.

Es wurden drei Trassierungsvarianten untersucht. Die Gleisanschlüsse für den Gewerbestandort binden jeweils in Fahrtrichtung Grevesmühlen und Bad Kleinen an die Strecke der DB InfraGO AG, Streckennummer 1122, an. Für die drei Varianten wurde jeweils eine Grobkostenschätzung durchgeführt. Dabei würde die Variante 1 ca. 33,4 Millionen Euro, die Variante 2 ca. 21,2 Millionen Euro und die Variante 3 ca. 20,2 Millionen Euro kosten. Die Untersuchung schließt mit dem Fazit, dass aufgrund der Grobkostenschätzung und des geringsten Bauaufwandes die Variante 3 zur Ausführung ohne Überführung der L 03 über das Gleis vorgeschlagen wird.

Die Stadt Grevesmühlen hat zudem zusammen mit der Gemeinde Upahl eine Auswertung der Machbarkeitsuntersuchung nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten durchführen lassen. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass kein wirtschaftlicher, städtebaulicher oder naturschutzfachlicher Mehrwert durch einen Bahnanschluss an den Gewerbestandort Upahl/Grevesmühlen zu erwarten ist.

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 31.08.2011 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 Großgewerb Standort 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 Kappenberg“ 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 Metallbearbeitungs-firma 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 Plogensee und dem damit einhergehenden Waldabstand nur eingeschränkt nutzbar. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen wäre dieser Standort zwar für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen geeignet, allerdings nur in eingeschränktem Umfang. Unter Berücksichtigung der Standortfaktoren, auch bezüglich des Verkehrsaufkommens insgesamt, wird deshalb der Standort an der Autobahn als bevorzugt bewertet.

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.

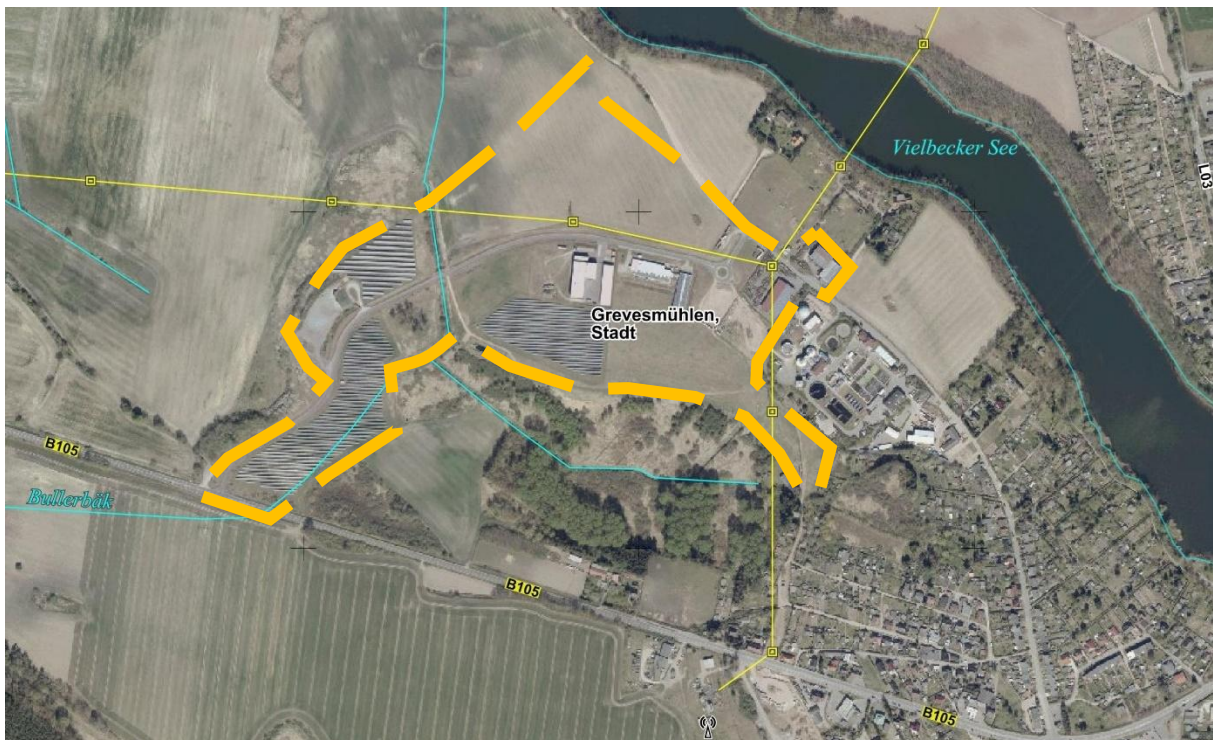


Abb. 5: Luftbild mit Lage der ausgewiesenen Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen, © GeoBasis DE/M-V 2022.

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 Landesraumentwicklungs-

programm 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 Bestandssituation

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

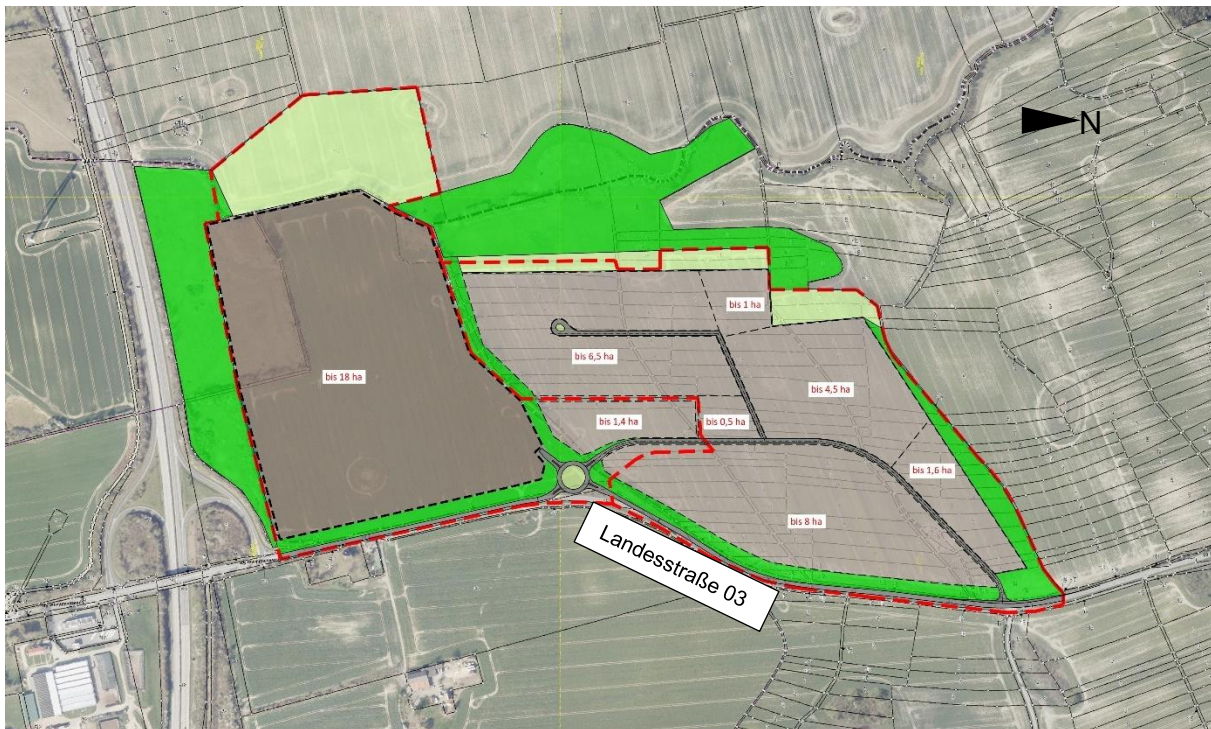


Abb. 8: Luftbild mit städtebaulicher Konzeption, Stand: April 2021, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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 Großgewerbebestandes 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 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 unzulässig. Davon Abweichend können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, 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. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, Einzelhandel an anderen infrastrukturell besser integrierten Standorten vorzuhalten.

Funkantennen mit einer Höhe von mehr als 25 m können gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen der Ausnahme können ggf. erforderliche Kompensationen für Eingriffe in das Landschaftsbild geklärt werden.

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 Großgewerbebestandort 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 2 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 Straßenwegesgesetz 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

Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes dient der Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Flurstücke durch die jeweiligen Bewirtschafter.

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.

Photovoltaik-Fassaden sind an südlichen Außenwänden unzulässig. Damit können Blendwirkungen auf die südlich des Plangebietes gelegene Autobahn A 20 ausgeschlossen werden.

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 m ²
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
Verkehrsrgrün	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 Gewerbe Standort 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 Großgewerbe Standort 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 Großgewerbe Standort abbildet, ergibt sich eine Verkehrsbelastung zwischen Autobahnabfahrt und Großgewerbe Standort 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.

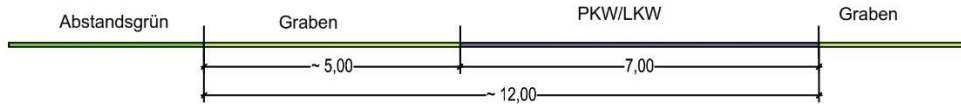
Aufgrund des Regenwasserkonzepts für den Großgewerbe Standort werden entlang der Planstraße offene Entwässerungsgräben vorgesehen, die zum einen als Rückhaltung dienen sollen und zum anderen eine Verdunstung von Regenwasser ermöglichen, um somit die Wasserhaushaltsbilanz am Standort zu verbessern. Die 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

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

Landesstraße 03 - Schnitt A - A



Planstraße - Schnitt B - B

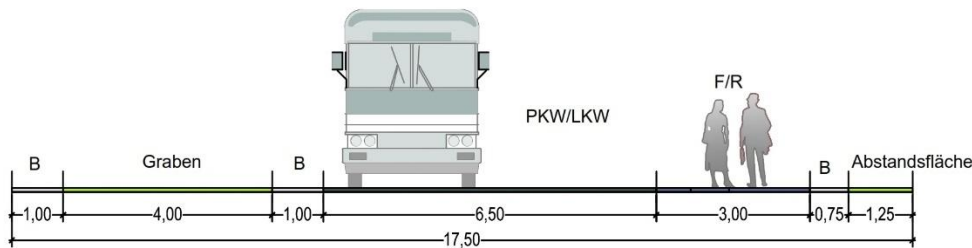


Abb. 10: Mögliche Straßenquerschnitte.

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 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.

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 Radianen 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.

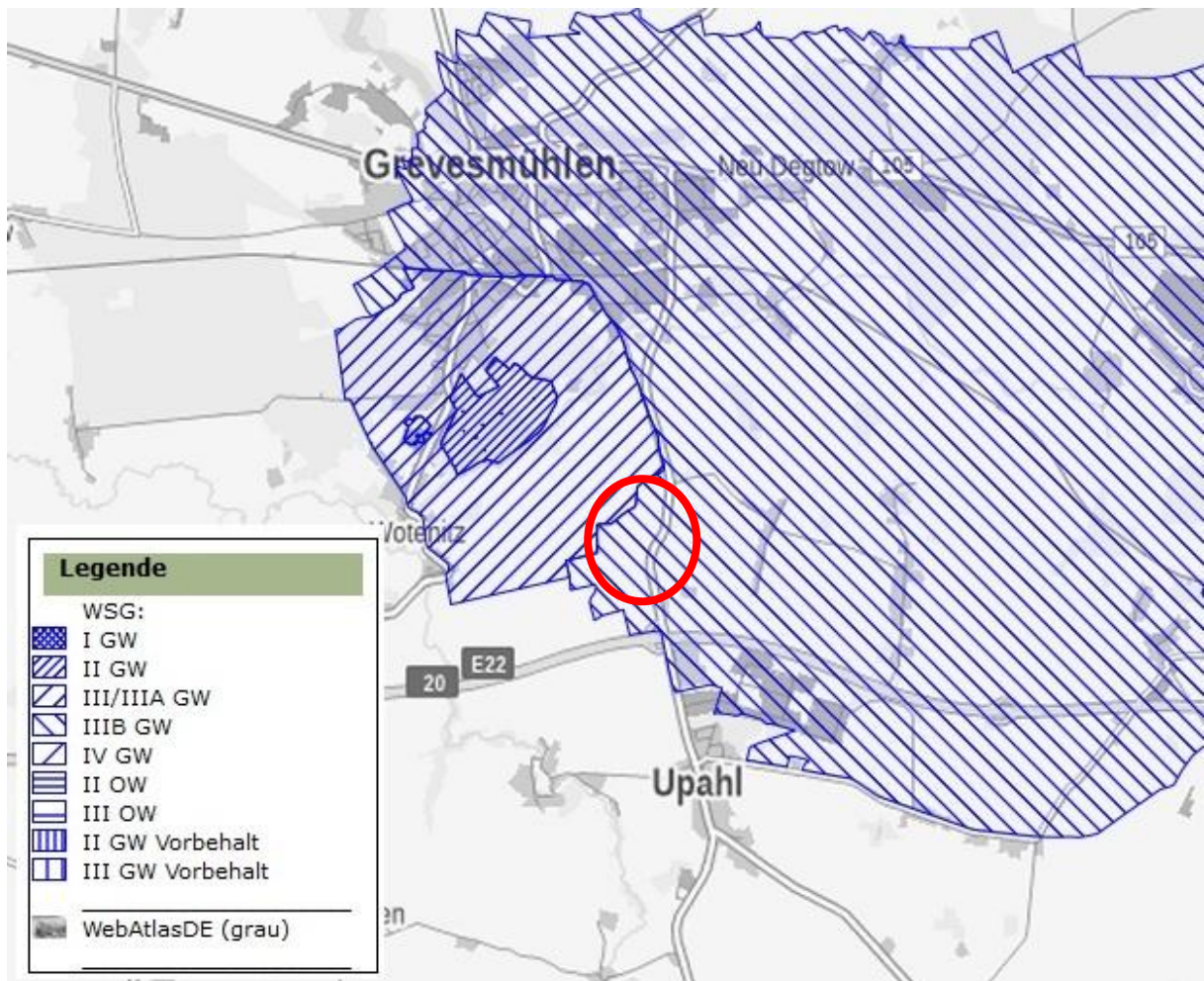


Abb. 11: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.

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 Trinkwasserschutz zonen 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 Trinkwasserschutz zonen 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

5.3.1 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 Großgewerbebestandes 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 Großgewerbebestandes sichern.

5.3.2 Regenwasser

Bodengutachten

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.

Niederschlagsentwässerungskonzept

Durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, August 2024, wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt, dessen wesentliche Inhalte im Folgenden dargestellt werden:

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen und des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl als Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl/ Grevesmühlen kann nur durch die Kombination mehrerer Maßnahmen umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die relativ geringe mögliche Ableitungsmenge in die vorhandenen Gewässer, die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens und das stark bewegte Gelände dar. Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA bzw. IIIB. Die evtl. vorhandenen Drainagen sind weder in Dimension noch Lage bekannt. Der Abfluss des Drainagewassers ist in jedem Fall zu gewährleisten. Es wird empfohlen folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals mit Grundstücksanschlüssen
2. Ausbau vorhandener Gräben

3. Bau von 2 Regenrückhaltebecken
4. Bau einer unterirdischen Rückhaltung
5. Bau von Reinigungsanlagen
6. Einleitung in die vorhandenen Gewässer.

Bei der Festschreibung aller Maßnahmen in den Bebauungsplänen ist die Veränderung gegenüber dem Urzustand bezüglich der Versickerung, Verdunstung und Ableitung des Niederschlagswassers aus den B-Plangebieten möglichst gering zu halten. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken größtenteils zu verwerten bzw. zurückzuhalten. Die Abgabe von den Baugrundstücken ist bis auf den natürlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha) zu drosseln.

Abwägung der Gutachten und Festlegung der Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stadt Grevesmühlen hat die Ergebnisse des Hydrogeologischen Gutachtens (siehe unter 5.2) sowie des Niederschlagsentwässerungskonzeptes im Hinblick auf die Anforderungen des DWA Merkblatt M 102-4, eine Abweichung von mehr als 10 % vom natürlichen Referenzzustand zu vermeiden, in die Abwägung eingestellt.

Hierzu wird zunächst einmal festgestellt, dass dies für Gewerbegebiete, die zwangsläufig eine großflächige Versiegelung erfahren, regelmäßig nicht möglich ist. Die Stadt Grevesmühlen hat jedoch zahlreiche Maßnahmen innerhalb der vorliegenden Planung getroffen, die die Abweichung vom Referenzzustand möglichst geringhalten sollen. Hierzu zählen:

- Die Dachflächen sind grundsätzlich als Gründächer auszubilden. Ausgenommen sind lediglich kleine Dachflächen unter 10 m², solche, die der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen und jene, die durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden.
- Es werden Grünflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 5,7 ha im Plangebiet erhalten bzw. für die Kompensation verwendet und angelegt. Diese Flächen werden nicht abflusswirksam.
- Innerhalb der Gewerbeflächen werden die zukünftigen Eigentümer dazu verpflichtet je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausgestaltung der Freiflächen als Kies- oder Schottergärten wird ausgeschlossen, so dass diese möglichst naturnah erhalten bleiben und nicht abflusswirksam werden.
- Die geplanten Regenrückhaltebecken sollen naturnah angelegt werden.

Letztlich wird zudem Festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser bis auf den natürlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha) zu drosseln ist. Der gedrosselte Abfluss ist in die Regenwasserkanalisation zu leiten.

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 Uphl durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt wird, ist im Rahmen des Großgewerbstandortes 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 Großgewerb Standort 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 Großgewerb Standort 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,

Bitumengemische, 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.

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

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. 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.

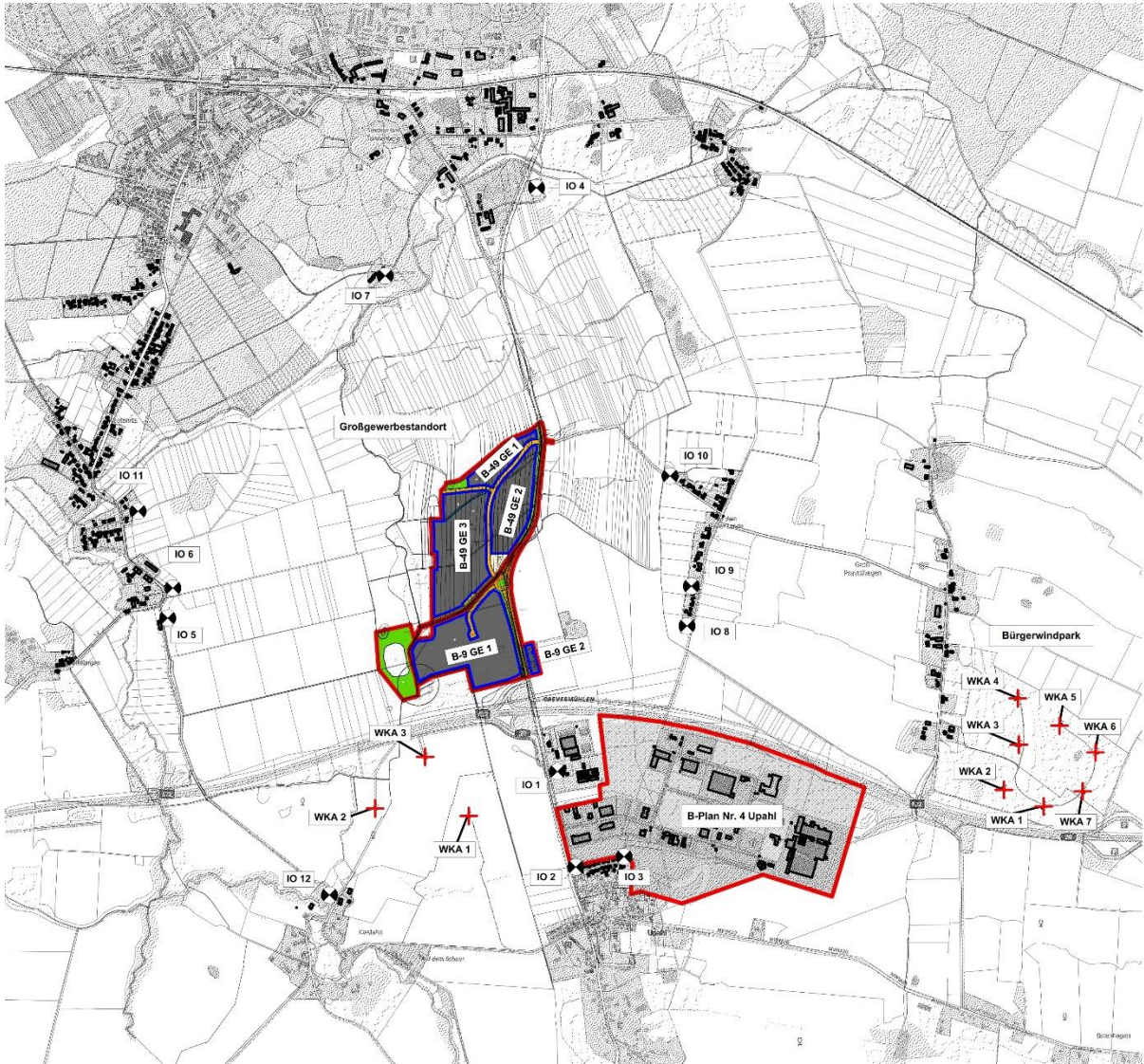


Abb. 13: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Die Immissionsorte werden wie folgt definiert:

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

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. Hierzu gab es im Nachgang zur förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einen Austausch mit der unteren Immissionsschutzbehörde und dem StALU WM in dessen Ergebnis mit einem Wert von 100,9 dB(A) gerechnet wurde.

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 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 Gewerbestandort 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.

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

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 rechtsverbindlichen 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 $L_{EK,zus}$:

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.

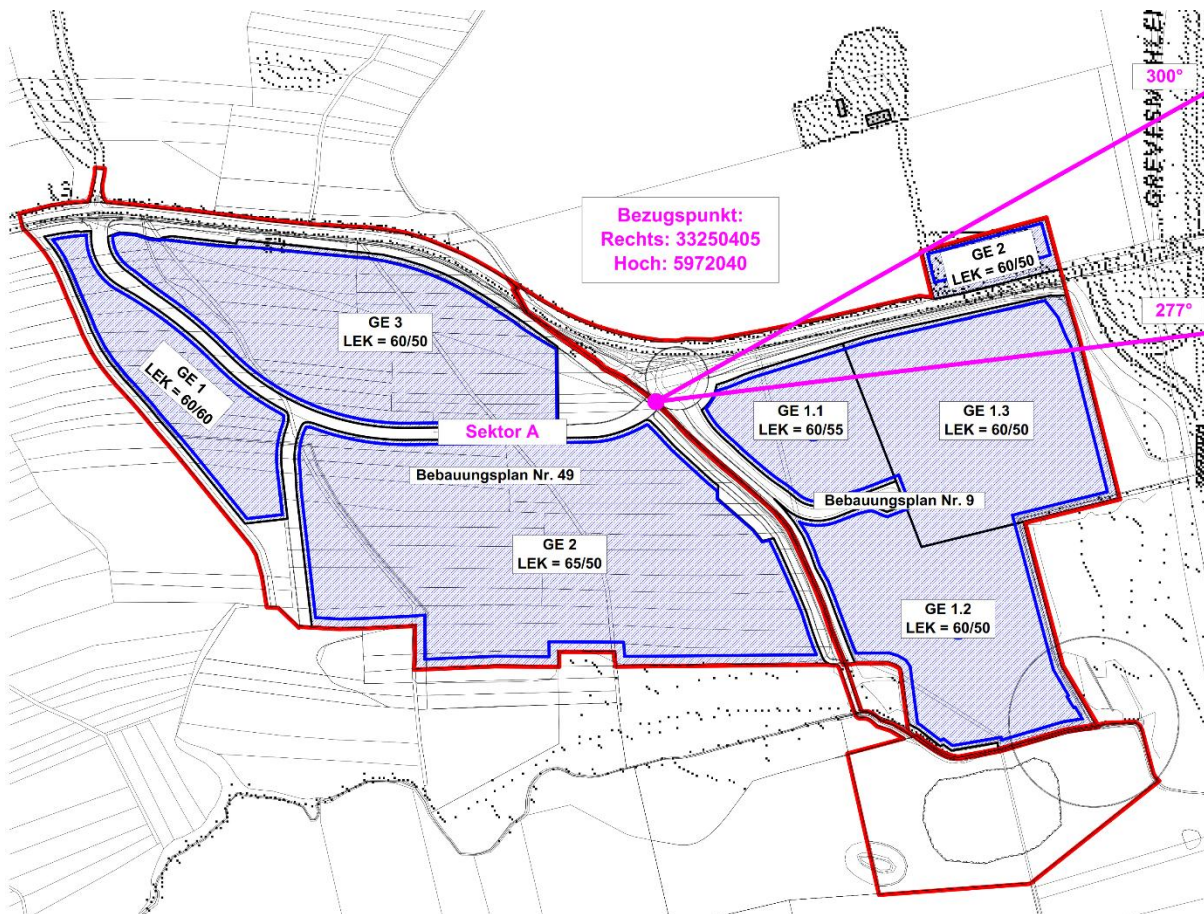


Abb. 14: Darstellung der Geräuschkontingentierung sowie des Richtungssektors, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

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.

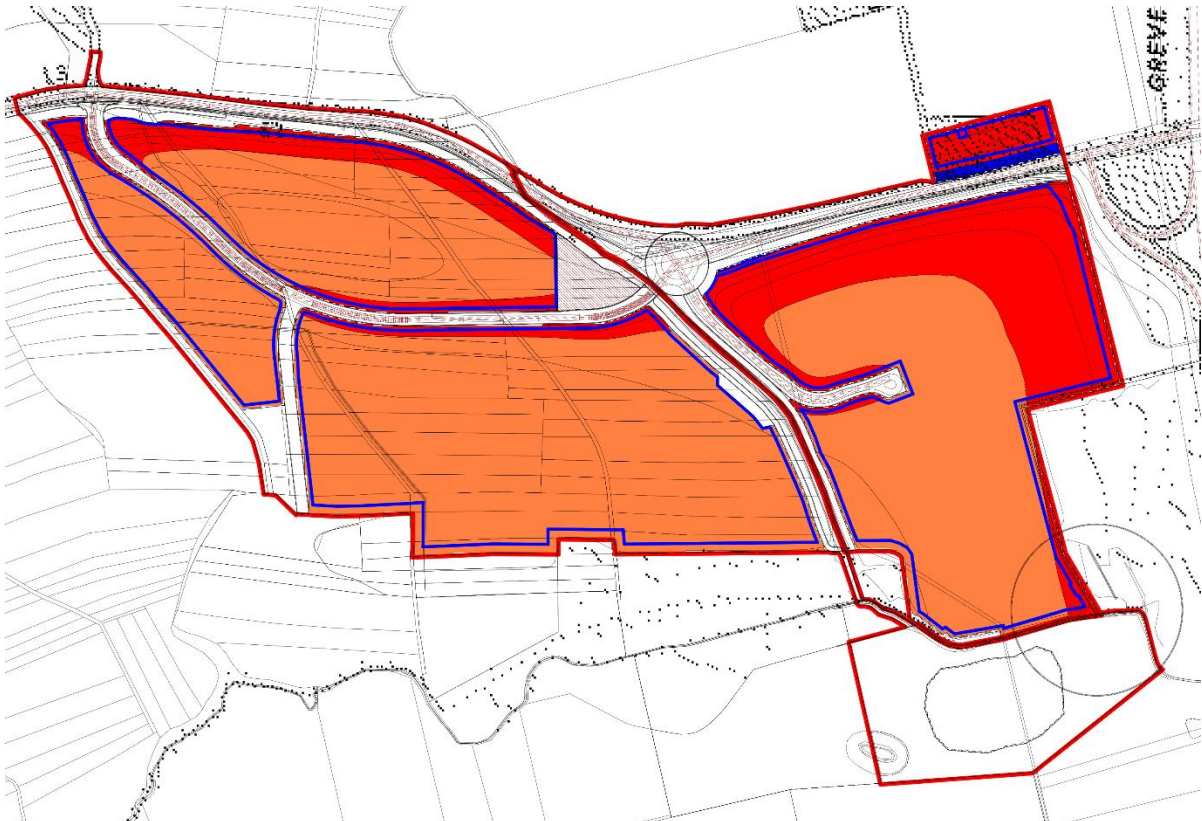


Abb. 15: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für sonstige Aufenthaltsräume (tags), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

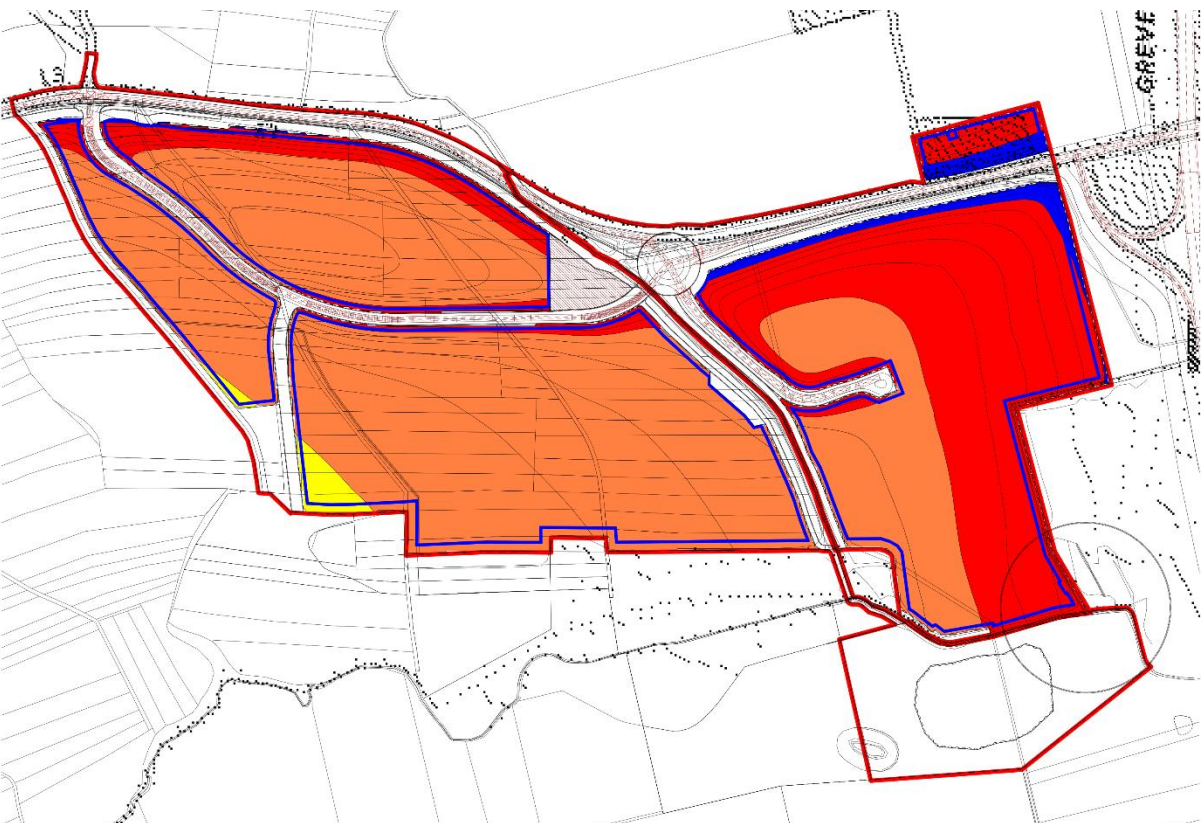


Abb. 16: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für zum Schlafen geeignete Räume (nachts), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Hinweis

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat im Rahmen des Bauleitverfahrens zum 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. 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 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.

8. Durchführungsrelevante 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.

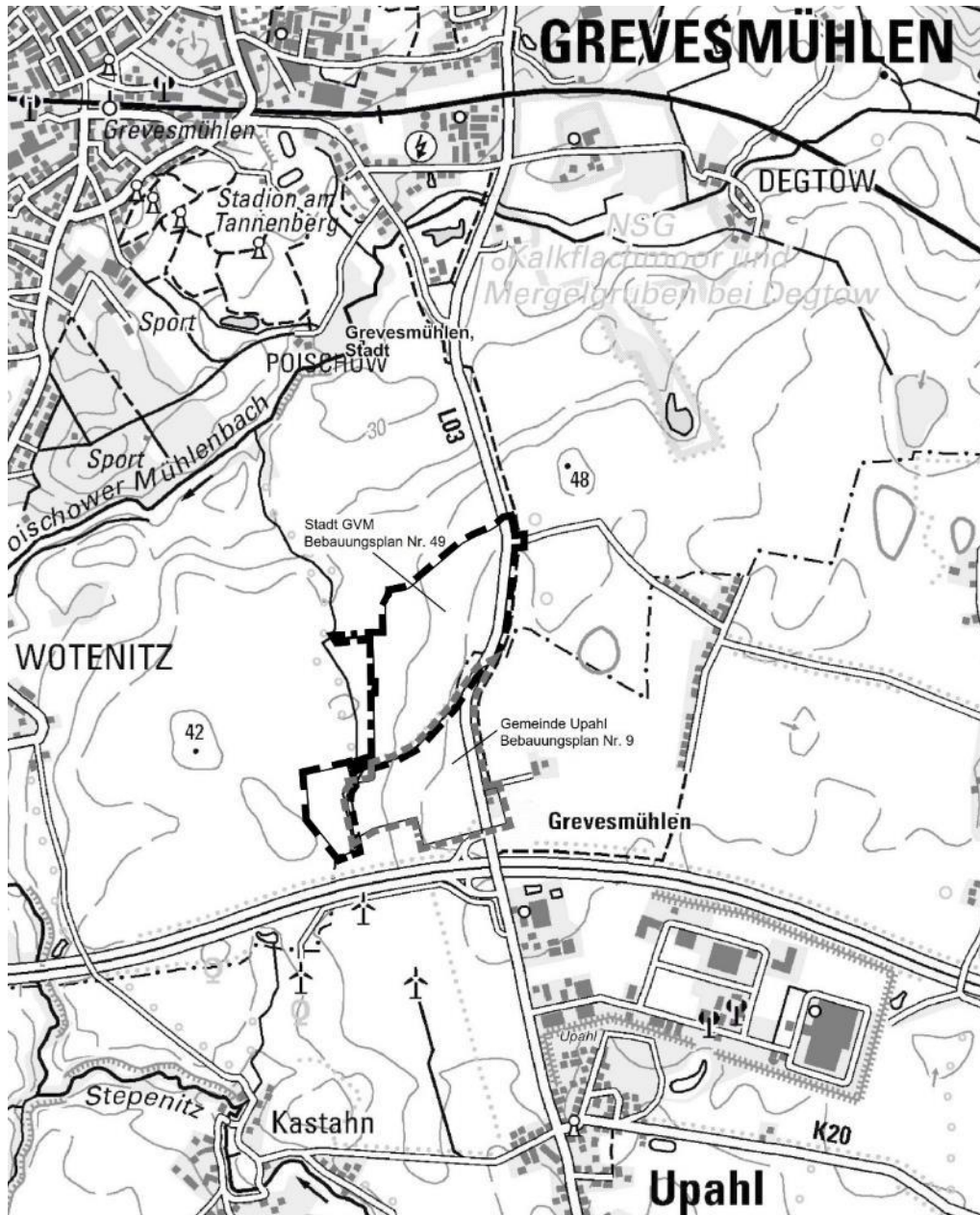
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

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 wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Grevesmühlen, den

Prahler, 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

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 19.11.2024

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“

Teil 2 - Umweltbericht

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.....	36
3.5 Schutzgut Wasser.....	38
3.6 Schutzgut Fläche.....	43
3.7 Schutzgut Luft und Klima.....	44
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	46
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	46
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	50
3.11 Störfälle.....	50
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	51
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	51
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	54
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
5. Eingriffsregelung	57
5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	57
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	57
5.3 Eingriffsbilanzierung.....	60
5.4 Kompensationsmaßnahmen.....	66
6. Grüngestalterische Maßnahmen	69
7. Zusätzliche Angaben	73
7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	73
7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	74
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	74
9. Literatur und Quellen	77

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 wurden 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 L 03 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 35 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 Biotope:

- 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
- NWM09250 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – Nördlich angrenzend an die Mähwiese mit integriertem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Teil des Plangebietes. Steht sich nach aktueller Kartierung als Feldgehölz und nicht mehr als Gewässer dar.

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 Biotope:

- 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

- Röhricht (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen)
– westlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung

Innerhalb des Plangebietes ist am Plangebietsrand eine geschützte Heckenstruktur vorhanden. Zum einen handelt es sich um eine Hecke, die an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft und im Geoportal MV nach der Kartierung aus dem Jahr 1996 noch als 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 Poischer 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. November 2023 wurde eine ergänzende Stellungnahme bezüglich der Flächengrößen der Entwurfsplanung verfasst.

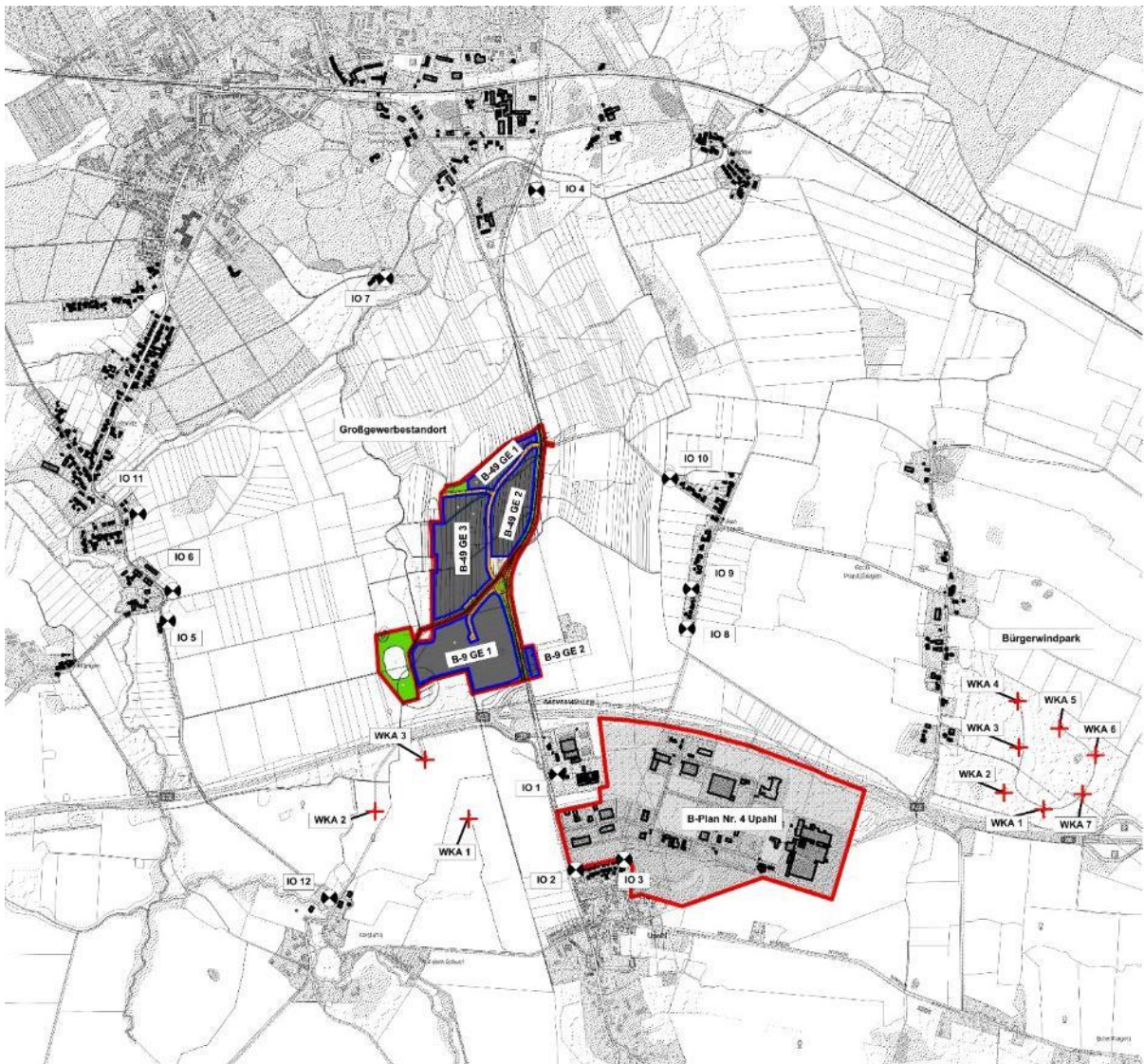


Abb. 3: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

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

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.

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 Gewerbestandort 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 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.

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.

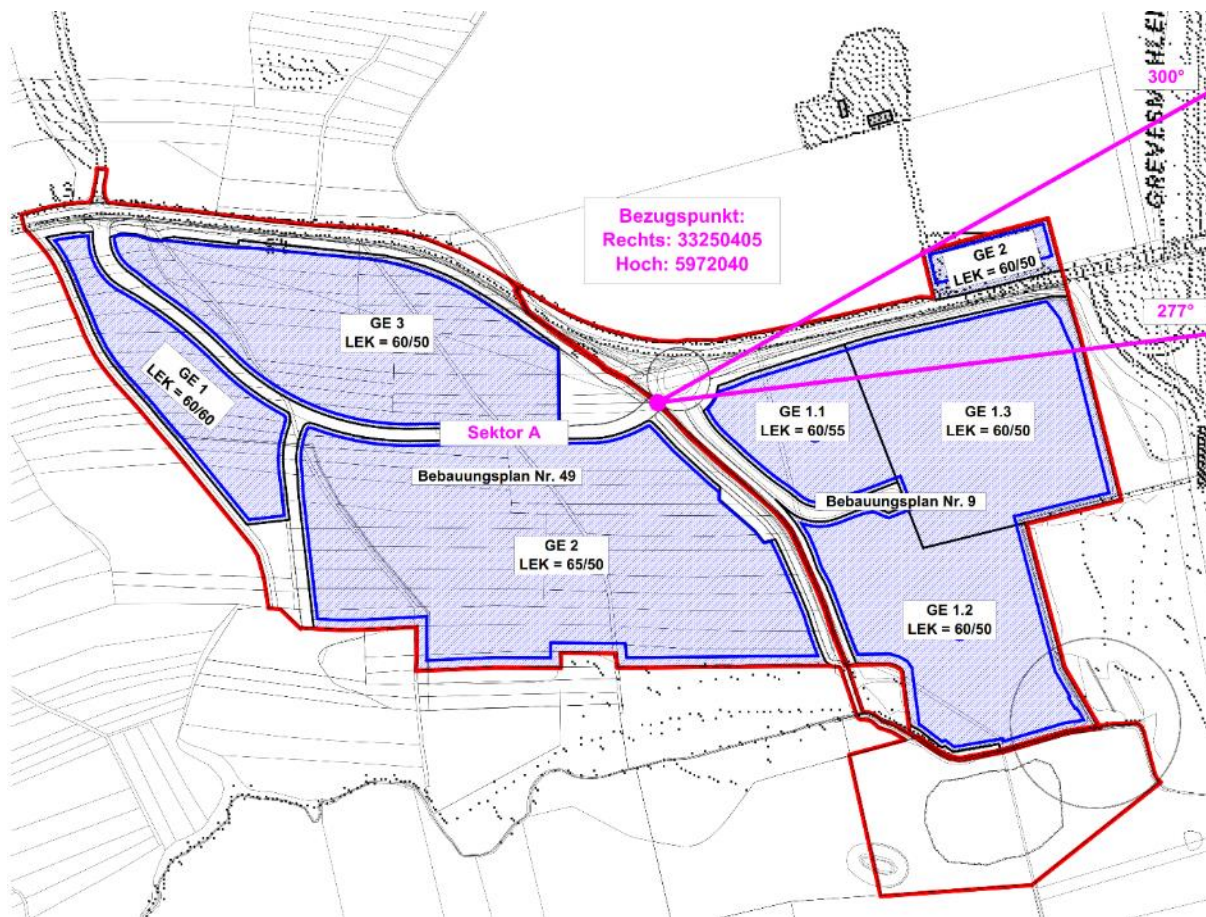


Abb. 4: Darstellung der Geräuschkontingentierung sowie des Richtungssektors, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

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 01.08.2023 (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.

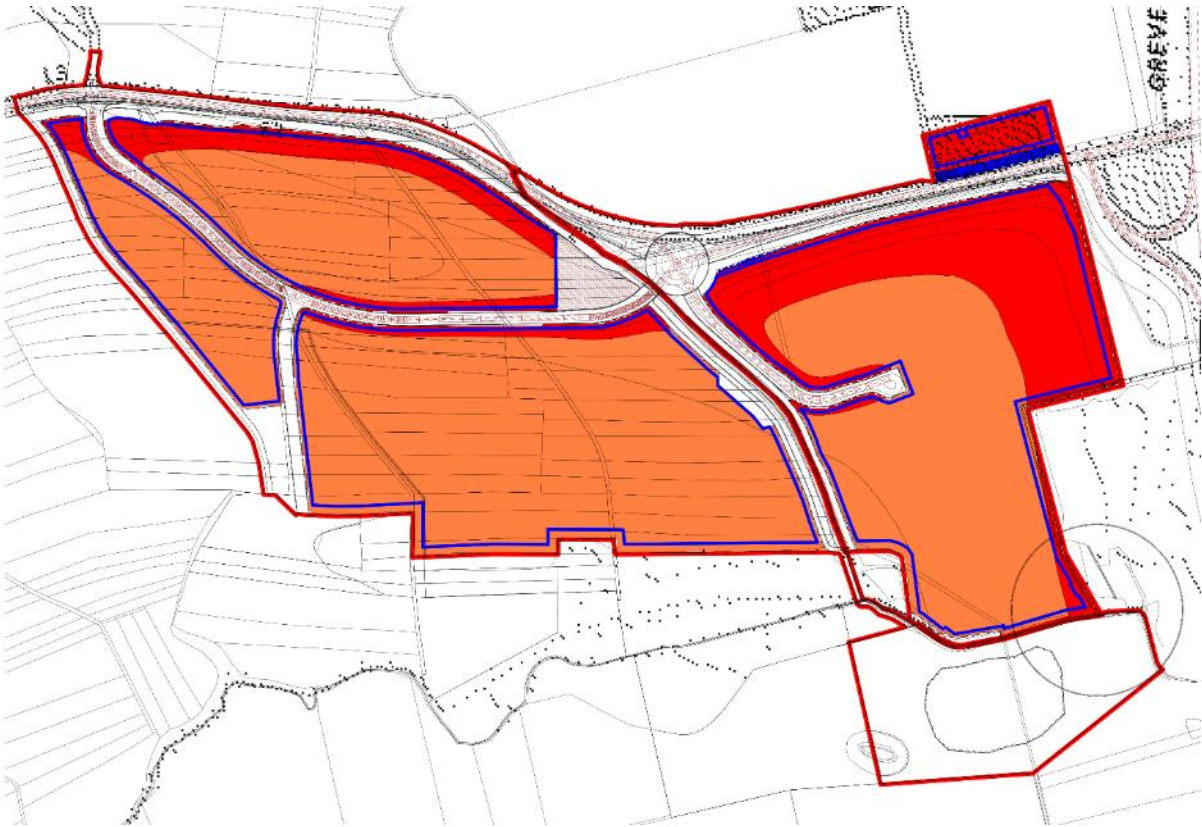


Abb. 5: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für sonstige Aufenthaltsräume (tags), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

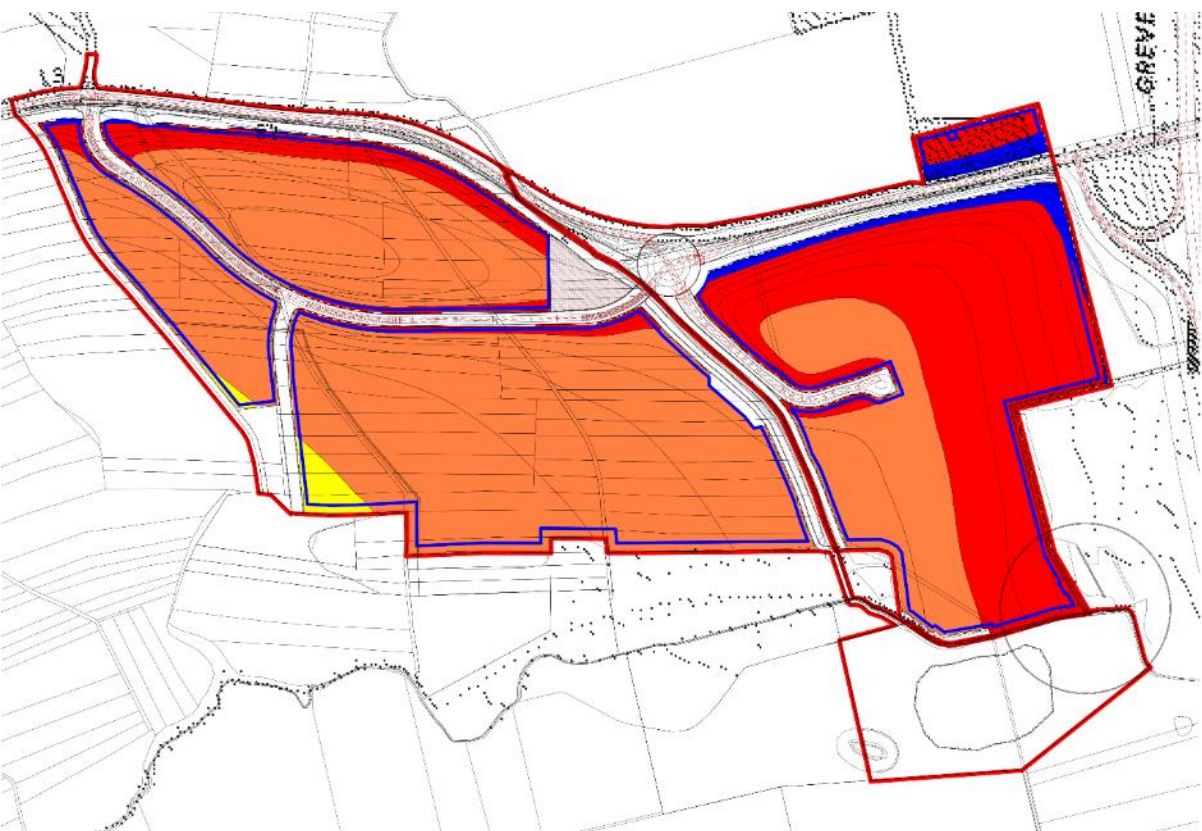


Abb. 6: Darstellung resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für zum Schlafen geeignete Räume (nachts), © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

Hinweis

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen 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 5 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.

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt. Eine ausführliche Herleitung ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der als Anlage diesem Dokument beigelegt ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 – Feldlerche und andere Bodenbrüter

Bauzeitenregelung: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerchen (und anderer Bodenbrüter) vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. 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 Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 2 – Gehölzbrüter

Bauzeitenregelung: Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere vor dem 01.03. oder nach dem 30.09. (Anwendung § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahme 4 – Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Der Abriss der Bestandsgebäude im Plangebiet sowie Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch ein geeignetes Gutachterbüro.

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. Es wird im Übrigen empfohlen, die Abriss- und Fällarbeiten im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung von Vorhaben beeinträchtigter Habitatbestandteile sind für die untersuchten Artengruppen der Amphibien, Brutvögel, Feldlerche, Kranich, Fassade-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäusen erforderlich.

CEF-Maßnahme 1 – Feldlerche

Als CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche ist die Anlage von Ackerbrachen im Plangebiet vorgesehen. Auf knapp 3,4 ha soll die Kompensationsmaßnahme 2.31 „Anlage von extensiven Mähwiesen“ umgesetzt werden. In Kapitel 5.4 ist die vorgesehene Kompensationsmaßnahme beschrieben.

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.

CEF-Maßnahme 2 – Kranich und Amphibien

Als Beispiele für CEF-Maßnahmen zugunsten des Kranichs und des Teichfrosches können angeführt werden:

- Renaturierung von Söllen und Schaffung von Flachwasserzonen und Deckung gebender Vegetation, insbesondere Schilfröhricht
- Bodenaushub und Neuanlage von Inseln zur Nestanlage in bislang zur Brut ungeeigneten Gewässern
- Schaffung von Vernässungsflächen durch Wassereinstau, bspw. eine Wiedervernässung von Senken etc.

Dabei muss während der Brutzeit der größte Teil der geschaffenen Flächen ca. 20-50 cm überstaut sein, um Schutz von Bodenprädatoren zu bieten. Die neu geschaffenen Habitate müssen mit Beginn der Brutzeit der Kraniche im Jahr der Bebauung des

Gewerbstandortes funktionsfähig sein. Die so geschaffenen attraktiven Biotope für die Art, sollten idealerweise im räumlichen Zusammenhang zum geplanten Vorhaben stehen aber außerhalb der Einwirkbereiche liegen, folglich im Umkreis von 0,5 bis 5 km um den Gewerbestandort.

In Kapitel 7.3.1.2 (Kranich) des AFB ist die vorgesehene CEF-Maßnahme bereits lokalisiert und beschrieben. Die Umsetzung ist allerdings eng mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl verbunden, da sie auch als Ausgleichsmaßnahme für das dort befindliche Soll dienen soll.

CEF-Maßnahme 3 – Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse
Ergeben die Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen vor Abriss bzw. Fällung von Bäumen einen Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und Fledermausflachkästen (Sommerquartiere) und Nisthilfen für Halbhöhlen/Nischenbrüter entsprechend der dann festzulegenden Anzahl an geeigneter Stelle anzubringen. Auch diese Maßnahme wird erst wirksam mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl, da dort der Abbruch eines Bestandsgebäudes sowie potentiell geeigneter Habitatbäume vorgesehen ist.

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.

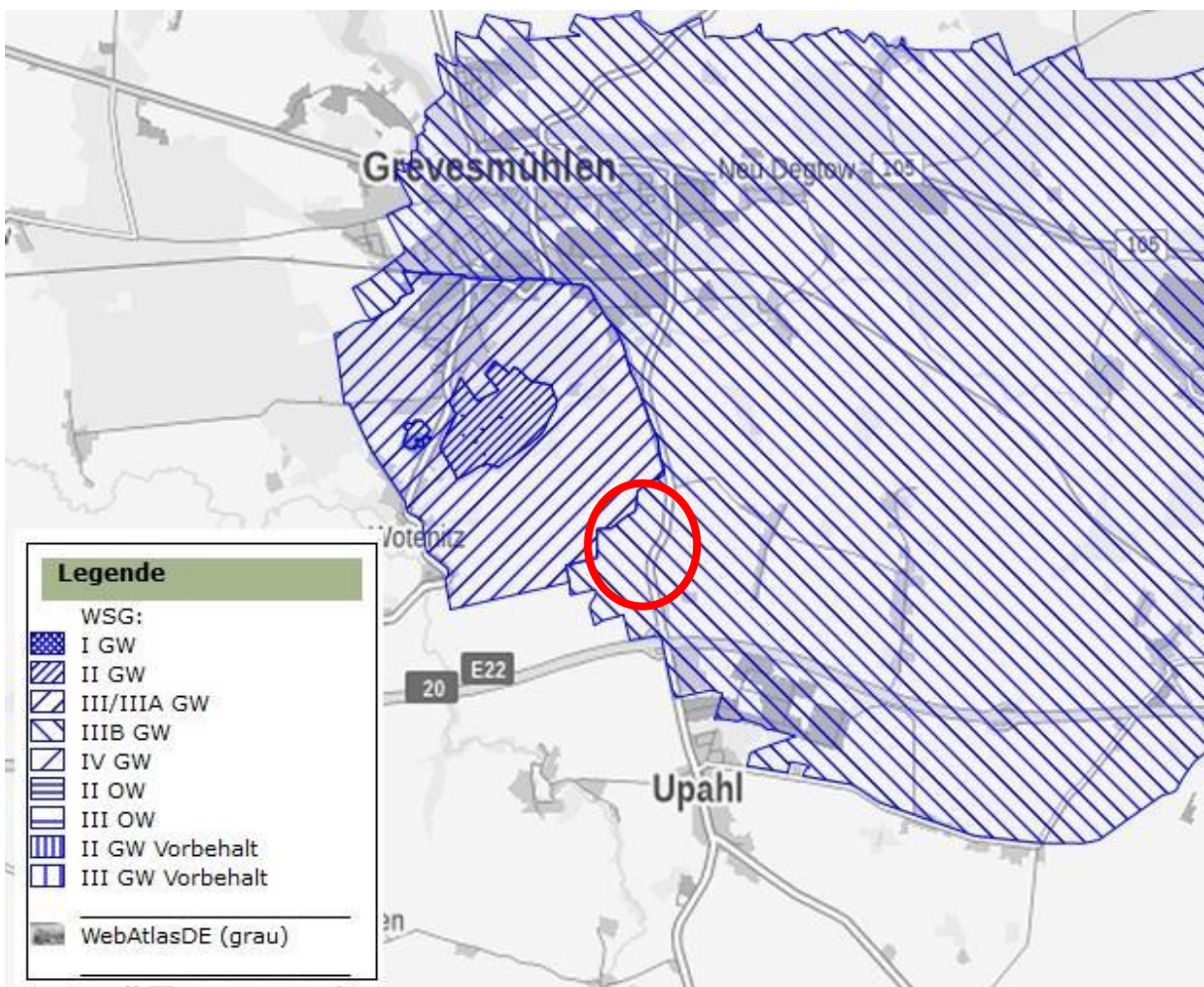


Abb. 7: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.

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 Gewerbebestandort 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 Gewerbebestandort. 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.

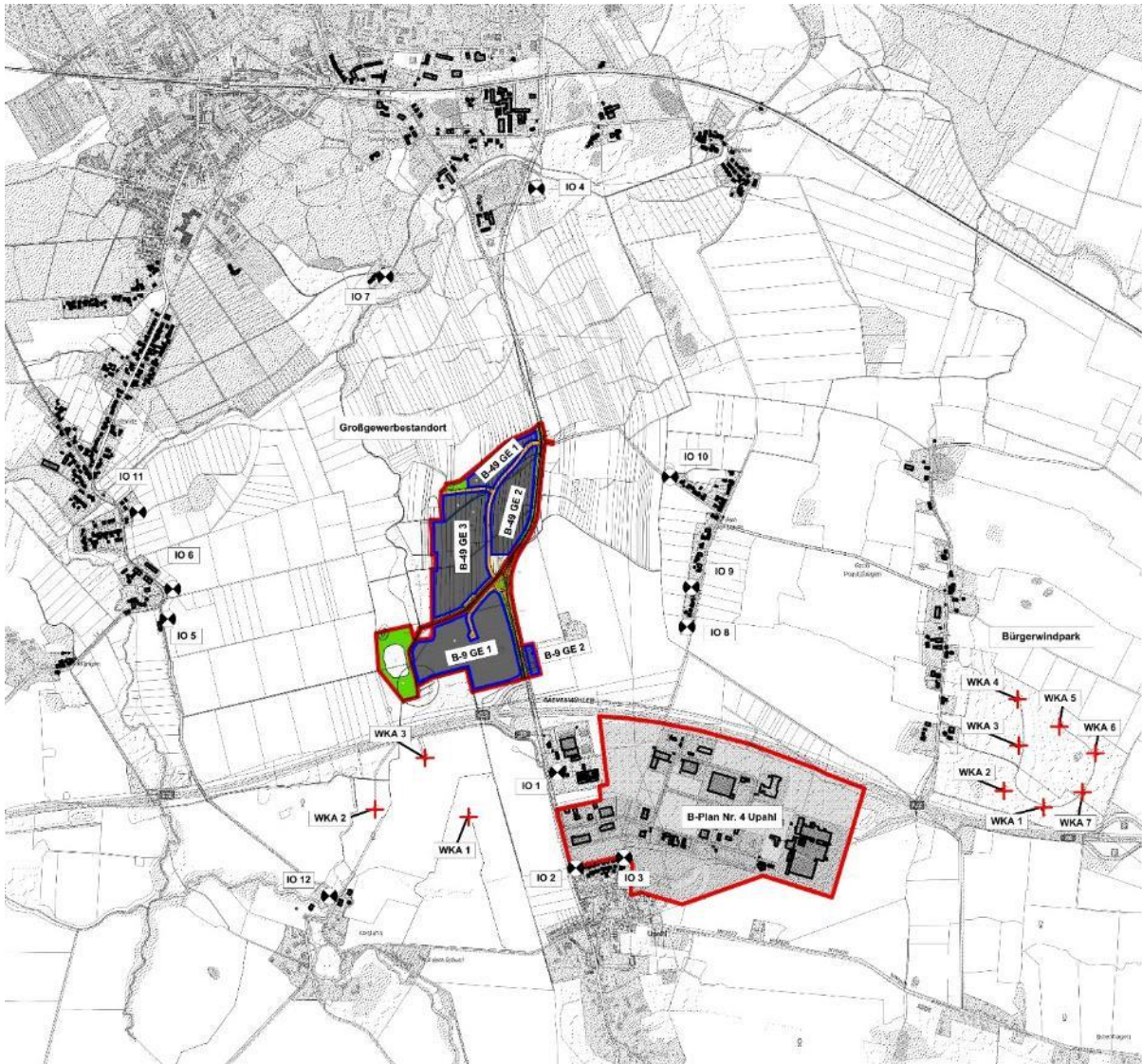


Abb. 8: Lageplan der Immissionsorte, © ALN Akustik Labor Nord GmbH, 2023.

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 Biotope sowie einige gesetzlich geschützte Biotope nicht mehr innerhalb des Plangebietes vorsehen. Außerdem bleiben die Heckenstrukturen weitestgehend erhalten und können von den vorhandenen Arten weiterhin genutzt werden.

Vermeidungsgebot

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

Die Gemeinde Upahl sowie die Stadt Grevesmühlen haben sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines 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 Biotope, soweit es möglich ist, bleiben erhalten
- Erhalt der südlichen Heckenstruktur
- Schaffung von Grünstrukturen (Hecke, Mähwiese) im Norden des Geltungsbereiches
- 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. Ausnahmen davon bilden davon gemäß HzE - 2.1 (Ermittlung des Biotopwertes) die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich des Versiegelungsgrads berechnet, sowie und direkte Eingriffe in geschützte Biotope und direkte Eingriffe ab einer Größe von 0,5 ha in Biotope ab der Wertstufe 3.

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

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist jeweils der Wirkbereich I von 50 m und der Wirkbereich 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	6/8
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

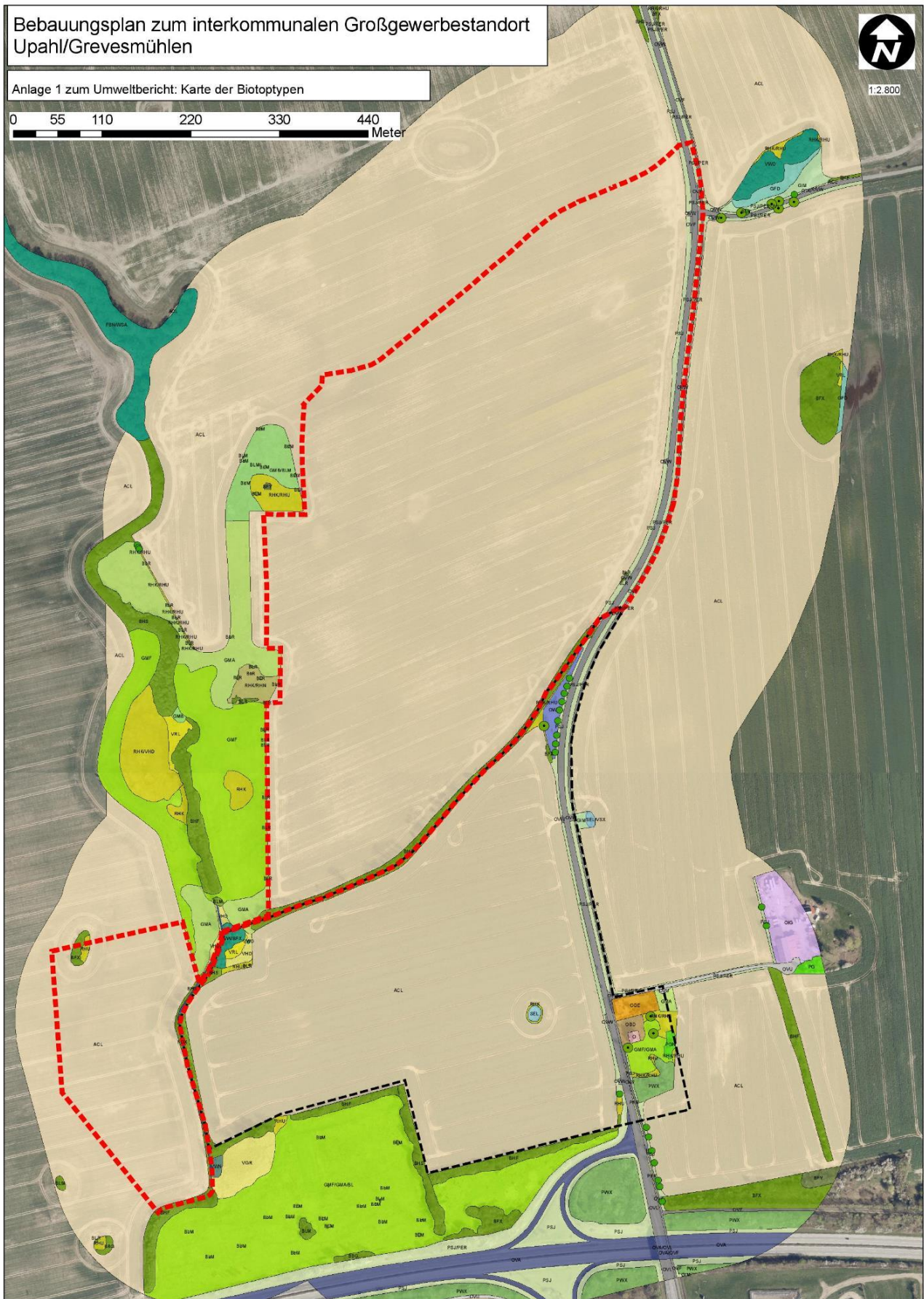


Abb. 11: Luftbild mit Biotoptypenkarte, © GeoBasis DE/M-V 2022.

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 bleibt mit der vorliegenden Planung zwar erhalten, doch es kommt durch das Heranrücken der Gewerbebebauung zu einer Beeinträchtigung. 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 strukturgebundene Nahrung suchende Arten und Artengruppen.

Die Funktion als Brut- und Nahrungshabitat geht durch die Errichtung eines Großgewerbegebietes demnach nicht verloren. Durch das einseitige Heranrücken der Bebauung durch den Grevesmühlener Teil des Interkommunalen Großgewerbebestandes wird das Biotop in der Art verändert, dass es nur noch in Teilen der Definition gemäß der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V entspricht. Mit der Ausführung der Planung befindet sich das Biotop nicht mehr komplett in der freien Landschaft und erfüllt daher nur noch zum Teil seine Funktion. 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 Ausgleichflächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

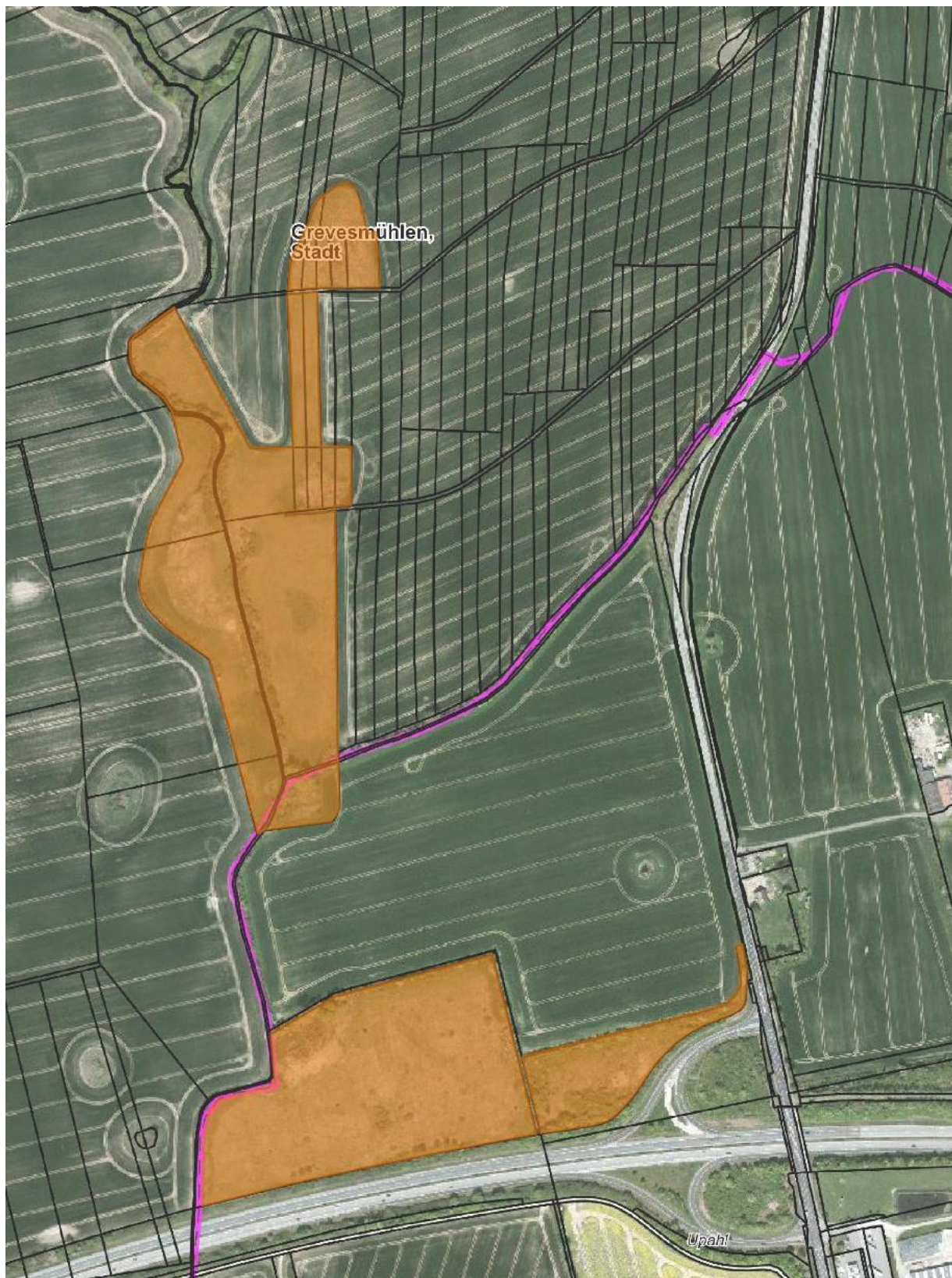


Abb. 12: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Autobahnbau der A 20, © GeoBasis DE/M-V 2023.

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

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Bio- topbeseitigung 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

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Gewerbe				
ACL	51.396	1	0,75	38.547
ACL	186.860	1	1	186.860
Verkehrsfläche Straße				
ACL	8.555	1	0,75	6.416
ACL	18.704	1	1	18.704
BHS*	153	8	0,75	918
FGX	10	3	1	30
GMA	487	3	1	1.461
GMB	115	3	1	345
GMF	50	10	1	500
PSJ	4.968	1,5	0,75	5.589
VHD	48	1,5	1	72
Regenrückhaltebecken				
ACL	1.901	1	0,75	1.426
ACL	14.454	1	1	14.454
Abstandsgrün				
BHS*	1.216	6	0,75	5.472
Gesamt:				274.404

* Die Bewertung des Eingriffes in das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop erfolgt separat in einem Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen 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	GRZ	Zuschlag	m² EFÄ
Gewerbefläche	238.256	0,8	0,5	95.302
Verkehrsfläche	33.090	1,0	0,5	16.545
Regenrückhaltebecken	16.355	1,0	0,5	8.178
Gesamt:				120.026

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 [m ²]	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotops	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² 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.

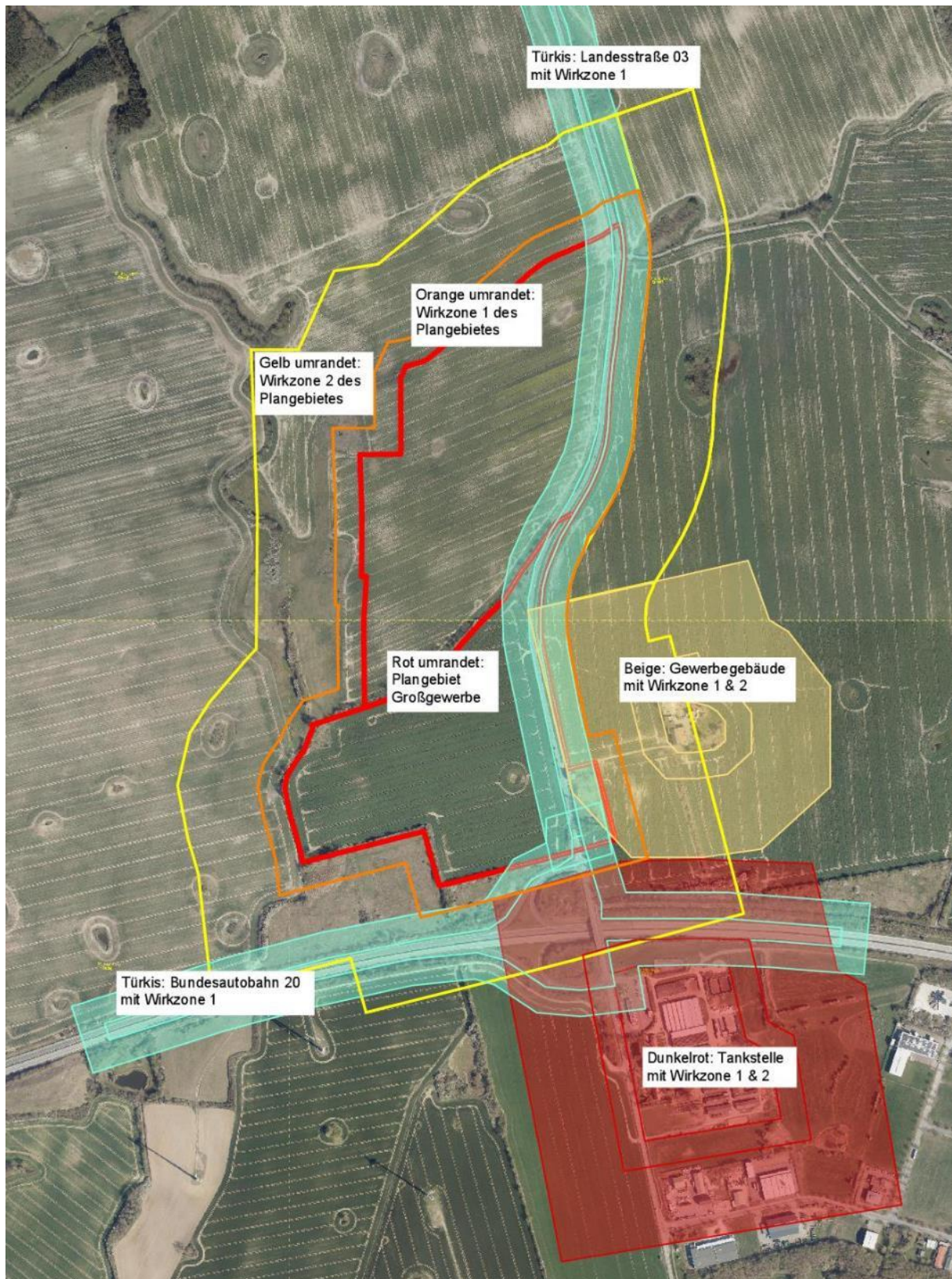


Abb. 13: Wirkzonen beider Bebauungspläne für das interkommunale Gewerbegebiet

Für die gesetzlich geschützten Biotope, 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 Biotope sowie für die Biotope 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	10.916	10	0,5	54.580
BHF*	180	6	0,5	540
BHS*	5.653	6	0,5	16.959
BLR*	158	3	0,5	237
Wirkzone II				
BFX	4.573	6	0,15	4.116
BHF	3.844	6	0,15	3.460
BHS	7.210	6	0,15	6.489
FBN	120	10	0,15	180
GMF	9.497	10	0,15	14.246
VRL	337	3	0,15	152
VWD	3.014	6	0,15	2.713
WSA	5.091	3	0,15	2.291
Gesamt:				88.225

* Die Bewertung des Eingriffes in das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop erfolgt separat in einem Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

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

Tab. 11: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffes

Biotopebeseitigung bzw. Biotopveränderung	274.404
Eingriff in gem. § 20 NatSchAG M-V ges. Biotope	24.126
Versiegelung	120.025
Wirkzonen	88.225
Multifunktionaler Gesamteingriff	482.654 m² EFÄ

Der Eingriff in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke

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. Es erfolgen mit Umsetzung der Planung direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Der Eingriff in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke wird in einem

Ausnahmeantrag bewertet, der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich für den Eingriff in die wertvollen Biotopstrukturen erfolgt in Form der Maßnahmenvariante 2.21 „Anlage von Feldhecken“ im Norden des Plangebietes und den Ankauf von Punkten des Ökokontos LUP-061 „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. 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 Maßnahmenvariante 2.31 der HzE durch die Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese.

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

Die Kompensationsmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

Interne Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

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.

Das Gesamte Kompensationsflächenäquivalent der internen Ausgleichsmaßnahme für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope berechnet sich wie in Tab. 12 dargestellt.

Interne Kompensationsmaßnahme

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

- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m²
- Fläche war vorher mindestens 5 Jahr lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten: Die Fläche dient der Förderung der Zielart Feldlerche
- Dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischen Saatgut („Regiosaatgut“)

- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
 - Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird.

Ein auf die konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter Pflegeplan, welcher eine Mahd nach dem 1. September vorsieht wird dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 als Anlage beigefügt. Für die Maßnahme ist mit Gesamtkosten für die Anlage und Pflege der Maßnahme über einen Zeitraum von 25 Jahren von 33.607.98 € Brutto zu rechnen.

Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der internen Kompensationsmaßnahmen errechnet sich wie folgt:

Tab. 12: Maßnahme

Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Anlage einer Feldhecke*	2.21	4.695	3	0,50	5.869
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen	2.31	34.136	4	0,85	116.062
				Gesamt:	116.062

* Die Bewertung des Eingriffes in das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop erfolgt separat in einem Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V.

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Gesamtkompensationswert von 121.931 m² KFÄ. Die Maßnahme 2.21 mit einem Umfang von 5.869 m² KFÄ ist nicht geeignet den Eingriff von 24.126 m² EFÄ in die gemäß § 20 NatSchAG M-V Gehölzbiotope vollständig auszugleichen. Die Übrigen 18.257 m² EFÄ sollen über den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto LUP-61 „Extensives Agrarlandschaft Muschwitz“ ausgeglichen werden.

Der Wert der internen Kompensationsmaßnahmen von 116.062 m² für die extensive Mähwiese ist ausreichend, um die öffentlichen Flächen (74.409 m² EFÄ) innerhalb des Geltungsbereiches vollständig auszugleichen. Dabei bleibt ein Überschuss von 41.653 m² bestehen, der zum Ausgleich der privaten Flächen (320.020 m² EFÄ) genutzt wird. Da ein vollständiger Ausgleich der privaten Flächen sowie der Wirkzonen (89.002 m² EFÄ) nicht den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet abgedeckt werden kann,

wird das verbliebende Kompensationsdefizit von 366.592 m² EFÄ 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 2 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 Einsatz 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 2.31 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten: Die Mähwiese ist mit einer Mindestfläche von 2.000 m² auszuführen. Es erfolgt dauerhaft kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Die Mähwiese wird nicht umgebrochen oder nachgesäht. Die Mahd der Wiese erfolgt nach dem 1. September, das Mähgut ist abzuführen. Zur Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd sind in den ersten Jahren zwei Mahden zwischen dem 1. Juli und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes zulässig.

Maßnahmen zur Entfernung von vermehrt auftretendem Jakobskreuzkraut oder anderer Problempflanzen sind mit der uNB abzustimmen.

Es ist den Vorgaben des auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes zu folgen, der dem Umweltbericht als Anhang beigelegt ist.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten und mit mindestens 5 Standortgerechten Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Parkanlage ist mit parküblichem Mobiliar (bspw. Bänke, Tische, Sportgeräte) und notwendigen, wassergebundenen Wegen auszugestalten. Die verbliebenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Das Anpflanzen der mindestens 5 Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern.

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften.

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 Vergrämungsmaßnahmen 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. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölbeseitigungen 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.

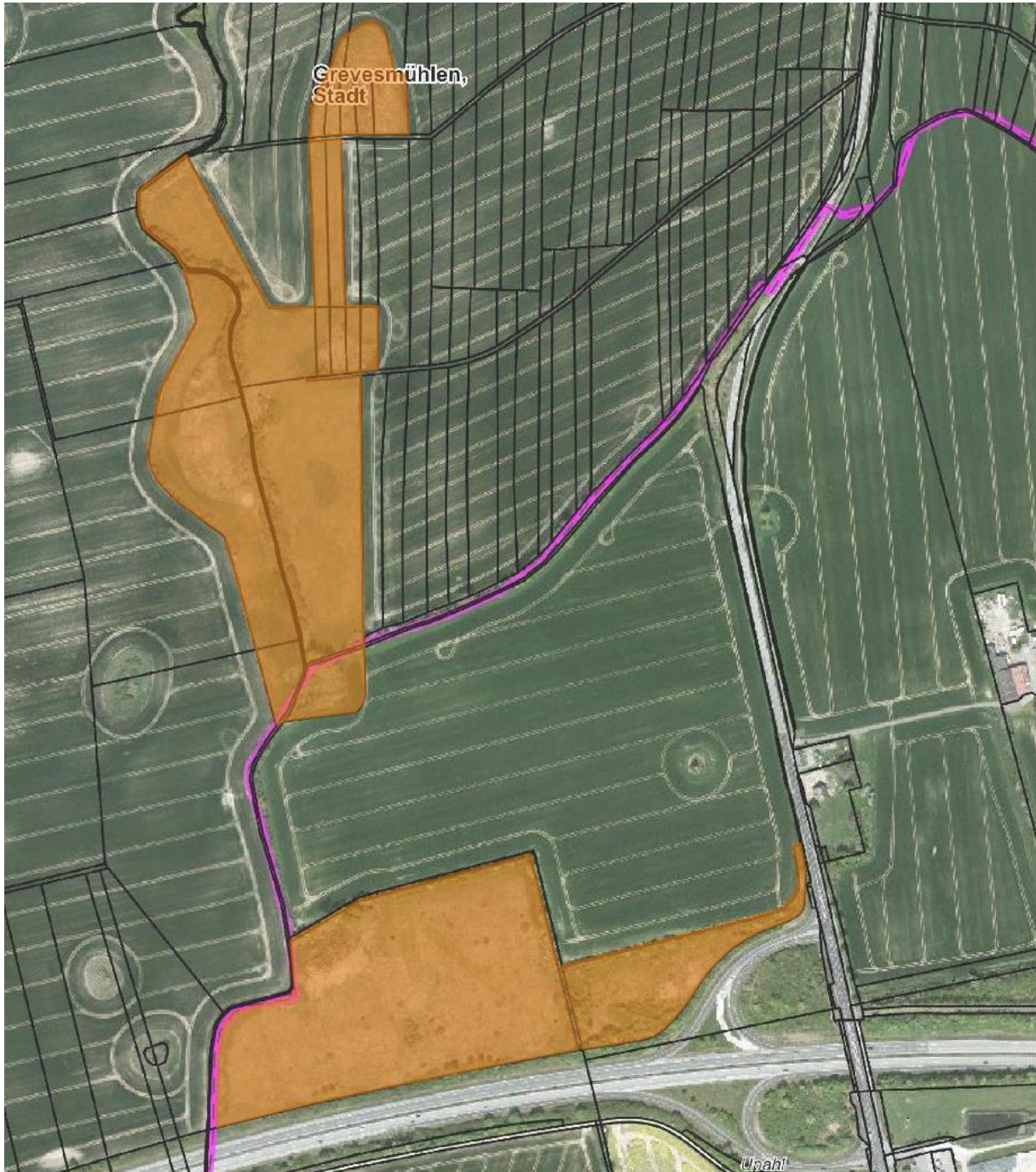


Abb. 14: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Autobahnbau der A 20, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 366.592 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.

Das Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes soll gemäß den Hinweisen aus der Stellungnahme des BUND vom 26.01.2024 nach seiner Fertigstellung in den Monitoring Prozess mit Aufgenommen werden.

Das Regenrückhaltebecken stellt eine technische Einrichtung dar und soll nicht naturnah gestaltet werden. Durch die vollständige Umschließung des Beckens durch Straßen und einen Zaun sowie die technische Ausführung mit steilen Uferbereichen ist es als Habitat für Amphibien ungeeignet. Es sollen sich möglichst keine Amphibien ansiedeln, um eine Fallenwirkung zu verhindern. Werden im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB Amphibien dort aufgefunden, sind diese umzusiedeln. Die Schutz-einrichtung des Beckens ist in diesem Fall, um Amphibienschutz-einrichtungen wie einen Amphibienschutzzaun zu erweitern, um so eine Neubesiedelung zu verhindern

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 Poischer Mühlenbachs und der Stepenitz, teilweise mit den umgebenden Uferbereichen, als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und als europäisches Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ ausgewiesen. Mit dem Vorentwurf wurden entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen vorbereitet.

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

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

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

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

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

STADT GREVESMÜHLEN

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

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 19.11.2024

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Bergamt Stralsund
Bundeswehr
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Forstamt Grevesmühlen
Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin
Polizeipräsidium Rostock - Polizeiinspektion Wismar
Industrie- und Handelskammer Schwerin
Landgesellschaft M-V
Ev.-luth. Landeskirche
Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH
Vodafone Kabel Deutschland
e.dis AG
Hansegas GmbH
GDMcom GmbH
Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen
Gemeinde Bernstorf
Gemeinde Damshagen
Gemeinde Gägelow
Gemeinde Hohenkirchen
Gemeinde Stepenitztal
Gemeinde Upahl
Gemeinde Warnow

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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



Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-107/24
Datum: 26.07.2024

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

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler
Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 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 sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung (Stand November 2023) 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 nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

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

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 21.12.2022 zugestimmt.

Der Industrie- und Gewerbebestandort Grevesmühlen/Upahl wurde als „Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung“ im LEP M-V aufgenommen. Eines der Kriterien, das hierfür erfüllt sein muss, ist eine Gleisanbindung. Seitens des AfRL WM wurde darum gebeten, sich ergänzend zu den vorliegenden Stellungnahmen mit der Bereitstellung eines Gleisanschlusses auseinanderzusetzen und eine erste Grobeinschätzung zu möglichen Korridoren für einen Gleisanschluss vornehmen, so dass die grundsätzlichen Überlegungen zu möglichen Anbindungskorridoren bereits abgeschlossen sind, sobald sich nachweislich der Bedarf für einen Gleisanschluss ergibt und damit eine zügige Umsetzung garantiert werden kann.

Zu diesem Zweck wurde eine Machbarkeitsstudie für die Gleisanbindung an die Strecke der DB InfraGO AG, Streckennummer 1122 zwischen Grevesmühlen und Bad Kleinen in Auftrag gegeben. Diese wurde dem AfRL WM im Juli 2024 vorgelegt.

Es wurden insgesamt drei Trassenvarianten untersucht. Der Anschluss an die Bahnstrecke 1122 ist jeweils östlich der Ortslage Degtow vorgesehen. Für alle Varianten wurde eine Grobkostenschätzung durchgeführt. Demnach würde die Variante 1 ca. 33,4 Millionen Euro, die Variante 2 ca. 21,2 Millionen Euro und die Variante 3 ca. 20,2 Millionen Euro kosten. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung wird unter Berücksichtigung der Grobkostenschätzung und dem damit verbundenen Bauaufwand seitens des Auftragnehmers Variante 3 empfohlen. Es lässt sich somit feststellen, dass grundsätzlich die Möglichkeit zur Bereitstellung einer Gleisanbindung besteht.

Durch das Planungsbüro Hufmann erfolgte eine Auswertung der Machbarkeitsstudie aus Sicht der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Aspekte. Hier wird in Verbindung mit der Gleisanbindung u. a. auf Folgendes hingewiesen:

- Zur Grobkostenschätzung von derzeit ca. 20,2 Millionen Euro für die technische Umsetzung des Bahnanschlusses fallen weitere Kosten durch den Wegfall von Gewerbeflächen, eine städtebauliche Neuplanung des Gewerbebestandes sowie für Ausgleichsmaßnahmen an.
- Fehlende Nachfrage von an dem Standort interessierten Gewerbebetrieben nach einem Bahnanschluss.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht stehen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Errichtung des Bahnanschlusses in keinem Verhältnis zu dessen erwarteten Nutzen.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.12.2022 zugestimmt wurde.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

- Derzeit ist weder aus wirtschaftlicher und städtebaulicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht von einem Mehrwert eines Gleisanschlusses auszugehen.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen bestehen aus Sicht der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl zunächst keine Veranlassung, einen Gleisanschluss zu planen.

Das AfRL WM kann dieser Argumentation in Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde folgen. Mit dem Gleisanschluss ist ein beträchtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft verbunden, dessen Verträglichkeit mit den Europäischen Schutzgebieten im Rahmen von FFH-Prüfungen nachzuweisen wäre. Aufgrund der fehlenden Nachfrage der Gewerbebetriebe und den erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen ist die Bereitstellung einer Gleisanbindung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend.

Sofern sich zukünftig die Bedarfe der Gewerbetreibenden ändern oder sich Rahmenbedingungen ergeben, die die Bereitstellung eines Gleisanschlusses erfordern, muss diesen jedoch nachgekommen werden.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Stadt Grevesmühlen bestätigt, dass sie einen Gleisanschluss gegenwärtig unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange für nicht sinnvoll erachtet und daher keinen Gleisanschluss plant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das AfRL WM und die Oberste Landesplanungsbehörde der Argumentation folgt, dass eine Gleisanbindung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zukünftigen Bedarfen nach einem Gleisanschluss nachgekommen werden müsste.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar
 Stadt Grevesmühlen
 Bauamt
 Rathausplatz1
 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, 16.02.2024

Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal/ Grevesmühlen der Stadt Grevesmühlen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 11.01.2024, hier eingegangen am 11.01.2024

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal/ Grevesmühlen der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 09.11.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 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 Bauaufsichtsbehörde 	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"> Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht

Seite 1/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Kataster und Vermessung	
----------------------------	--

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

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

I. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan, der das Gewerbegebiet in die Flächendarstellungen aufnimmt, wurde mit Datum vom 15.02.2024 genehmigt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Landwirtschaftsfläche im Norden ist zu prüfen. Der Begründung kann ich dazu nichts entnehmen.

Planzeichenerklärung:

-

Text - Teil B:Zu 1.7

Insbesondere an den Rändern der Plangebiete sind diese Aufschüttungen abzufangen. Es sind Aussagen zu Böschungen oder Stützmauern aufzunehmen und ob ggf. die Böschungen über die Baugrenze hinausgehen können.

Zu 1.10

Ich empfehle: Die Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, der Kappungsgrenze wird ausgeschlossen.

Zu 5.2 und 5.3 und 6.11-6.13

Hier handelt es sich um Maßnahmen aus dem Fachrecht, die nur unter Hinweisen aufgenommen werden können, da sie unter Nr. 16 und Nr. 20 nicht festsetzbar sind.

Hinweise

In der Abb.: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfehle ich zusätzlich die B-Plangrenzen mit aufzunehmen, um eine zweifelsfreie Zuordnung zu erhalten.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Der Verweis auf die Genehmigung der 7. Änd. des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes dient der Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Flurstücke durch die jeweiligen Bewirtschafter.

Zu 1.7

Die Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt: „Entstehende Geländeversätze sind mit Böschungen mit einer maximalen Steigung von 1:3 oder mit Stützmauern abzufangen. Böschungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.“ Entsprechendes gilt für die Festsetzungen 1.8 und 1.9.

Zu 1.10

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Bei dem Begriff Kappungsgrenze handelt es sich um keinen Begriff der BauNVO, sondern einen Fachbegriff der Planungspraxis. Damit ist der Begriff allerdings nicht zwangsläufig einer fachfremden Person geläufig, so dass die gewählte Aufzählung der Nutzungen aus § 19 Abs. 4 BauNVO beibehalten wird.

Zu 5.2 und 5.3 und 6.11-6.13

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen werden unter Hinweisen aufgeführt.

Zu Hinweise

Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird mit dargestellt.

Seite 3/19

S. 28

Es ist zu prüfen wo in der Planzeichnung sich die Ausführungen zum Weg im Norden wiederfinden. Es ist Übereinstimmung herzustellen. Die Begründung nimmt am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teil.

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)

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 Feuerwehrezufahrten 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

Seite 4/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Zu S. 28

Die Stadt stellt klar, dass es in der Planzeichnung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am nordwestlichen Plangebietsrand gibt. Diese dient der Erreichbarkeit des westlich des Plangebietes befindlichen Grabens.

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

Die Sicherung etwaiger Feuerwehrezufahrten auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Notwendige Rettungsflächen sind hier nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten und Löschwasserzisternen, die im Rahmen der Erschließungsplanung errichtet 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.

W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz 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 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 nächst liegenden 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.

Seite 5/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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.

Untere Denkmalschutzbehörde – Frau Müller

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

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde – Herr Kureck

Untere Wasserbehörde: Nachforderungen

Die Zielvorgaben der Wasserhaushaltsbilanzierung werden für die Werte Verdunstung und Direktabfluss nicht eingehalten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist so zu überarbeiten, dass die Abweichungen nicht mehr als 10%, gemessen am natürlichen Referenzzustand, betragen.

Rechtsgrundlagen

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seite 6/19

Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Untere Wasserbehörde

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass eine Abweichung der Wasserhaushaltsbilanz von max. 10 % vom natürlichen Referenzzustand anzustreben ist. Es wird zunächst einmal festgestellt, dass dies für Gewerbegebiete, die zwangsläufig eine großflächige Versiegelung erfahren, regelmäßig nicht möglich ist. Die Stadt Grevesmühlen hat jedoch zahlreiche Maßnahmen innerhalb der vorliegenden Planung getroffen, die die Abweichung vom Referenzzustand möglichst geringhalten sollen. Hierzu zählen:

- Die Dachflächen sind grundsätzlich als Gründächer auszubilden. Ausgenommen sind lediglich kleine Dachflächen unter 10 m², solche, die der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen und jene, die durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden.
- Es werden Grünflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 5,7 ha im Plangebiet erhalten bzw. für die Kompensation verwendet und angelegt. Diese Flächen werden nicht abflusswirksam.
- Innerhalb der Gewerbeflächen werden die zukünftigen Eigentümer dazu verpflichtet je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausgestaltung der Freiflächen als Kies- oder Schottergärten wird ausgeschlossen, so dass diese möglichst naturnah erhalten bleiben und nicht abflusswirksam werden.
- Die geplanten Regenrückhaltebecken sollen naturnah angelegt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine in Aussichtstellung zur Ausnahme genehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz der unteren Wasserbehörde vom 15.08.2024 vorliegt.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen den Entwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ mit Planungsstand vom 09.11.2023, da von dem Vorhaben erhebliche immissionsschutzrechtliche Belange betroffen sind, die im Rahmen des Planverfahrens abschließend zu regeln wären, aber im bisherigen Planverfahren nicht berücksichtigt wurden.

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach auf ein Plangebiet einwirkende Immissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten.

Entsprechend der Darstellung in der Begründung zum Planverfahren beruht die Neuausweisung von Gewerbeflächen im in Rede stehenden Plangebiet auf dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2016. „Es steht die Schaffung eines Großgewerbstandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund“.

Im Entwurf des Landesraumentwicklungsprogrammes 2016 war der Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen mangels Eignung nicht enthalten. Die Kriterien, die ein möglicher Standort zu erfüllen hatte, sind in Abbildung 18 Seite 51 des Landesraumentwicklungsprogramms aufgeführt.

Unter 7. wird ausgeführt, dass entweder ein Bahnanschluss oder eine Flughafenverbindung vorhanden sein muss.

Abbildung 18 – Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“

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.

Da der Gleisanschluss noch nicht vorhanden war, wurde im Rahmen der Aufstellung des Landesraumentwicklungsplanes der Standort Upahl-Grevesmühlen als nicht geeignet eingestuft und nicht berücksichtigt.

Erst nach Eingang der Einwendungen der Stadt Grevesmühlen sowie der Gemeinde Upahl (Ifd. Nr. 3383 Gemeinde Upahl aus 2014, Ifd. Nr. 509 der Gemeinde Upahl aus 2015 sowie Ifd. Nr. 2077 der Stadt Grevesmühlen) mit der Aussage einen Gleisanschluss bei machbarer Finanzierung schaffen zu wollen, erfolgte nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde die Aufnahme als geeignete Großgewerbefläche. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Stellungnahme (Nr. 509) der Gemeinde dargestellt:

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen der unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis und setzt sich im Folgen damit auseinander. Die Stadt teilt jedoch die Ansicht nicht, wonach von der Planung erhebliche immissionsschutzrechtliche Belange betroffen wären, die nicht berücksichtigt wurden.

Die nebenstehenden Ausführungen zur Raumordnung und Landesplanung werden zur Kenntnis genommen.

Seite 7/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM0000033673

und vorab sprachlich mit dem zuständigen Straßenbaubesteller und die dementsprechenden verkehrstechnischen Untersuchungen wurden im Jahre 2009 vorgenommen (s. Anlage 3).

7. Eine Gleisanbindung ist bei entsprechendem Bedarf von der bestehenden Bahntrasse Lübeck - Bad Kleinen her umsetzbar. Die konkrete Wegeführung ist bei Bedarf konkreter zu betrachten. Die zusätzliche Wegstrecke von ca. 3 km ist bei entsprechendem Bedarf realistisch finanzierbar.

8. Nach vorliegender Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und nachweislich der

Aufgrund der Ankündigung der Schaffung eines Bahnanschlusses wurde offensichtlich für das Landesraumentwicklungsprogramm im Weiteren davon ausgegangen, dass der Standort Upahl-Grevesmühlen alle 10 Kriterien erfüllt:

Im Ergebnis der Prüfung gemäß Abbildung 18 (S. 51) erfüllen folgende Standorte die Kriterien für eine Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbegebiete“: Industrie- und Gewerbegebiet Güstrow-Ost, Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen / Upahl und Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße Torgelow.

Neben diesen drei vorweg genannten Standorten, die nachweislich alle 10 Kriterien erfüllen, gibt es zwei weitere potenzielle Industrie- und Gewerbebestände: Neustadt-Glewe-Brenz und Grabow-Ludwigslust Süd. Beide Stand-

Im vorliegenden Entwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ mit Planungsstand vom 09.11.2023 wird ein möglicher, immissionsschutzrechtlich überaus relevanter Gleisanschluss jedoch nicht berücksichtigt.

Zur Frage, ob aufgrund der obigen Ausführungen zum Landesraumentwicklungsprogramm ein Gleisanschluss im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen ist, befand sich die Untere Immissionsschutzbehörde im Sommer 2023 in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.

Gemäß Schreiben des Amtes vom 24.07.2023 „ging die Landesregierung 2015 aufgrund der Stellungnahmen der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl im Zuge der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des LEP M-V davon aus, dass das Kriterium in dem Moment erfüllbar ist, wenn der Bedarf dies fordert.“ Nach erfolgter weiterer Abstimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit der obersten Landesplanungsbehörde teilte das Amt der Unteren Immissionsschutzbehörde per Schreiben vom 25.07.2023 mit, dass „sich die Kommunen (im Rahmen der Bauleitplanungsverfahren) mit der Bereitstellung eines Gleisanschlusses auseinandersetzen sollen, so dass die grundsätzlichen Überlegungen zu möglichen Anbindungskorridoren bereits abgeschlossen sind, sobald sich der Bedarf für einen Gleisanschluss ergibt und damit eine zügige Umsetzung garantiert werden kann.“

Das Ergebnis der Einschätzung möglicher Korridore soll gemäß den Ausführungen des Amtes im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden und in den Begründungen der entsprechenden Bebauungspläne ergänzt werden. Hierzu sollten die betroffenen Gemeinden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gesondert informiert werden.

Die gemäß Landesplanung zu fordernden Überlegungen zu möglichen Gleisanbindungskorridoren wurden in der bisherigen Planung jedoch nicht berücksichtigt. Von den möglichen Anschlusskorridoren können erhebliche Geräuschemissionen

Die Stadt Grevesmühlen hat im Rahmen der vorliegenden Planung eine Machbarkeitsuntersuchung für einen möglichen Gleisanschluss in Auftrag gegeben. Es wurden drei Trassierungsvarianten untersucht. Die Gleisanschlüsse für den Gewerbebestandort binden jeweils in Fahrtrichtung Grevesmühlen und Bad Kleinen an die Strecke der DB InfraGO AG, Streckennummer 1122, an. Für die drei Varianten wurde jeweils eine Grobkostenschätzung durchgeführt. Dabei würde die Variante 1 ca. 33,4 Millionen Euro, die Variante 2 ca. 21,2 Millionen Euro und die Variante 3 ca. 20,2 Millionen Euro kosten. Die Untersuchung schließt mit dem Fazit, dass aufgrund der Grobkostenschätzung und des geringsten Bauaufwandes die Variante 3 zur Ausführung ohne Überführung der L 03 über das Gleis vorgeschlagen wird.

Die Stadt Grevesmühlen hat zudem zusammen mit der Gemeinde Upahl eine Auswertung der Machbarkeitsuntersuchung nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten durchführen lassen. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass kein wirtschaftlicher, städtebaulicher oder naturschutzfachlicher Mehrwert durch einen Bahnanschluss an den Gewerbebestandort Upahl/Grevesmühlen zu erwarten ist.

Folglich wird es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Gleisanschluss für den Gewerbebestandort Upahl/Grevesmühlen geben.

Seite 8/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

ausgehen, die als erhebliche immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen des Planverfahrens abschließend zu regeln wären.

Daher ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde die Planung um mögliche Gleisanschlussvarianten zu ergänzen, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz aller vom Bahnlärm Betroffenen.

Weiterhin ist im Rahmen der durchgeführten Berechnungen zur Lärmkontingentierung bei der Prüfung der schalltechnischen Untersuchung *Bericht Nr. ALK 2227.22152023 G/V* eine Unstimmigkeit bei der Berechnung der bestehenden Vorbelastung durch die dem Vorhaben benachbarten Windkraftanlagen aufgefallen.

Für die sieben Windkraftanlagen des Herstellers MICON erfolgen die Berechnungen des Gutachters mit einer Schalleistung von „nur“ 98 dB(A). Bei den Anlagen des Typs MICON M1800 600/150 kW handelt es sich um stallgeregelte Anlagen, bei denen die Schallemission aufgrund des auftretenden Strömungsabrisses bis zur Abschaltwindgeschwindigkeit im Gegensatz zu pitchgeregelten, moderneren Anlagen weiter zunimmt. Dieser Wert von 98 dB(A) ist nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde deutlich zu niedrig angesetzt und scheint auch den Zuschlag für die Berücksichtigung der Vertrauensbereichsgrenze (90%) nicht zu beinhalten. Berechnungen für Windkraftanlagen sind unter Berücksichtigung der oberen 90%-Vertrauensbereichsgrenze mit dem Schalleistungspegel L_{WA90} durchzuführen.

Nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde ist für die Anlagen des Herstellers MICON mit den beiden Leistungsstufen von 600 kW und 150 kW und einem Rotordurchmesser von 48 m von einer Schalleistung L_{WA90} von 103,6 dB(A) auszugehen (Quelle: Land Schleswig-Holstein – Open Data Schleswig-Holstein – Liste der Installierten Windkraftanlagen – zuletzt aktualisiert am 11.10.2023).

Eine überschlägige Berechnung mit dem höheren Schalleistungspegel für die MICON-Anlagen ergibt für den relevanten Nachtzeitraum am kritischen Immissionsort IO 3 eine Erhöhung der durch alle Windkraftanlagen verursachten Vorbelastung von 37,1 dB(A) auf 37,7 dB(A).

Die Gesamtbelastung erhöht sich hierdurch überschlägig am maßgeblichen Immissionsort im relevanten Nachtzeitraum von gerundet 41 dB(A) auf gerundet 42 dB(A). Es würden durch die Planung somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch eine erstmalige Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um gerundet von mehr als 1 dB(A) verursacht werden.

Das Schallgutachten ist somit im Hinblick auf die angesetzte Schalleistung für die Windkraftanlagen des Typs MICON M1800 600/150 kW zu überprüfen und zu korrigieren. Sobald sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von gerundet mehr als 1 dB(A) durch die Gesamtbelastung ergeben sollten, wird eine Korrektur der festzusetzenden Emissionskontingente erforderlich.

Seite 9/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Stadt Grevesmühlen stimmt nicht darin überein, dass immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit einem Gleisanschluss im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens abschließend zu regeln wären. Für die Planung einer Eisenbahntrasse ist gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz eine Planfeststellung erforderlich. Innerhalb eines Planfeststellungsverfahrens nach §§ 72 bis 78 Landesverwaltungsverfahrensgesetz M-V sind dann die Auswirkungen einer Eisenbahntrasse zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Die Nebenstehenden Ausführungen zu den Windkraftanlagen, die als Vorbelastung in der Schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen hat hierzu eine Stellungnahme durch das beauftragte Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH erstellen lassen. Die Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die Untere Immissionsschutzbehörde führt an, dass unter Berücksichtigung der Angaben des StALU von einer Schalleistung $L_{WA90} = 103,6$ dB(A) auszugehen wäre. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl hingegen sind Vorgaben hinsichtlich des maximalen Schalleistungspegels der Windenergieanlagen von 100 dB(A) festgelegt. Wie die Untere Immissionsschutzbehörde richtig aufführt, ergibt sich unter Berücksichtigung einer Schalleistung L_{WA90} von 103,6 dB(A) für die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 aufgeführten Windkraftanlagen eine Erhöhung der durch alle Windkraftanlagen verursachten Vorbelastung für den relevanten Nachtzeitraum am kritischen Immissionsort IO 3 von 37,1 dB(A) auf 37,7 dB(A). Die Summe der gewerblichen Vorbelastung an IO 3 liegt damit bei 40,9 dB(A). Unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch die Bebauungspläne Nr. 9 & 49 ergibt sich somit eine Gesamtbelastung aus Vor- und Zusatzbelastung von 41,6 dB(A). Mit diesem Ansatz für die Schalleistungspegel L_{WA90} für die Windkraftanlagen wird jedoch der innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 festgelegte maximale Schalleistungspegel für die Windkraftanlagen von 100 dB(A) überschritten. In der Folge wäre bereits im Bestand ohne Berücksichtigung der Bebauungspläne Nr. 9 & 49 eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes an IO 3 gegeben.“

Hierzu werden die juristische Abhandlung [Versteyl, Storr und Schiller in Zeitschrift für Immissionsschutzrecht und Emissionshandel, Heft 04, August 2011, S. 163-171] und das Urteil des VGH Mannheim [vom 09.02.2010 - 3 S 3064/07] in Bezug genommen. In der juristischen Abhandlung wird folgendes ausgeführt: ‚Die Gemeinde muss nur solche Lärmimmissionen eines vorhandenen Gewerbebetriebes berücksichtigen, die sich im Rahmen des bundesimmissionsschutzrechtlich zulässigen Maßes halten. Denn gegen Lärmimmissionen, die dieses Maß überschreiten, steht dem Betroffenen ein Anspruch auf Einschreiten der zuständigen Behörde gegenüber dem Betrieb zu.‘ Für den Immissionsort IO 3 wäre demnach maximal eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Vorbelastung für die Untersuchung [1] vorauszusetzen.

In den Anlagen 1 bis 3 sind die entsprechenden Kontingentierungsberechnungen für die relevanten Schalleistungspegel der fraglichen Windenergieanlagen $L_{WA} = 98 \text{ dB(A)}$, $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ und $L_{WA} = 103,6 \text{ dB(A)}$ aufgeführt. Diese Berechnungen zeigen, dass selbst bei einem $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ für diese Windkraftanlagen die Vorbelastung den Immissionsrichtwert nachts am IO 3 überschreitet. Somit ist unter Berücksichtigung von [der juristischen Abhandlung und dem Urteil des VGH Mannheim] der in [der Schalltechnischen Untersuchung] gewählte Ansatz aus schalltechnischer Sicht plausibel.“

Die Stadt Grevesmühlen hat die Stellungnahme des Gutachterbüros als nachvollziehbar befunden und der unteren Immissionsschutzbehörde übermittelt. Die drauf folgende Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wird folgend aufgeführt und behandelt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Landrat

Fachdienst Umwelt und Regionalplanung
Untere Immissionsschutzbehörde

Grevesmühlen, den 04.07.2024

Stellungnahme zum Schallgutachten/ zur schalltechnischen StellungnahmeGutachter: ALN Akustik Labor Nord GmbH
Titel: Schalltechnische Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung
ALK 2227.22152023 G/V

Erstellungsdatum: 26.04.2024

Bearbeiter: Herr Faasch

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung**Zusammenfassung:**

Der Stellungnahme der Akustik Labor Nord GmbH vom 26.04.2024 kann seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefolgt werden. Die in der Stellungnahme und den zugehörigen schalltechnischen Berechnungen verwendeten Eingangsgrößen (Schalleistungspegel) entsprechen nicht den in den Verfahren zur Genehmigung von Windkraftanlagen eingeführten Methoden. Die Berechnungen und die Schlussfolgerungen der Akustik Labor Nord GmbH sind folglich als fehlerhaft zu bewerten.

Begründung:

Nach Prüfung der Stellungnahme der Akustik Labor Nord GmbH vom 26.04.2024 sowie der schalltechnischen Untersuchung ALK 2227.22152023 G/V unterscheidet der Gutachter augenscheinlich nicht - wie zwingend erforderlich - zwischen dem mittleren A-bewerteten Schalleistungspegel $L_{WA\text{mittel}}$ und dem in Prognoserechnungen zu verwendenden maximal zulässigen Emissionspegel $L_{eA,\text{max}}$ der Windkraftanlagen (vergleiche Abschnitt 4.1 LAI Hinweise zum Schall-immissionsschutz bei Windkraftanlagen (WKA)). Der $L_{eA,\text{max}}$ entspricht grob dem veralteten L_{WA90} .

Der maximal zulässige Emissionspegel $L_{e,\text{max}}$ beinhaltet die in einer Prognose enthaltenen Unsicherheiten der Emissionsdaten für die obere Vertrauensbereichsgrenze für ein Vertrauensniveau von 90%. Es gilt:

Die Ausführungen zu dem Berechnungsverfahren für Schalleistungspegel von Windenergieanlagen werden zur Kenntnis genommen.

$$L_{e,max} = \bar{L}_W + 1,28 \cdot \sqrt{\sigma_R^2 + \sigma_P^2}$$

Bei dem vom Gutachter aufgeführten Wert der Schalleistung von 98 dB(A) handelt es sich nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde um eine messtechnisch ermittelte Schalleistung L_{WA} aus einer Einfachvermessung bzw. einer Emissionsberechnung des Herstellers.

Dieser Wert wurde durch den Gutachter ohne Berücksichtigung des „Zuschlages“ für die obere Vertrauensgrenze (plus 2 dB nach Stand 1999) und ohne den Zuschlag für die Geräuschcharakteristik von stallgeregelten Windkraftanlagen (ebenfalls plus 2 dB nach Stand 1999) als Eingangsgröße in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung verwendet.

Dieses Vorgehen widerspricht dem Abschnitt 3 der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen. Gemäß den LAI-Hinweisen (letzter Absatz in Abschnitt 3) sind in aktuellen Genehmigungsverfahren Vorbelastungen durch bestehende Windkraftanlagen wie folgt zu berücksichtigen: „Die Unsicherheit der Emissionsdaten der Vorbelastungsanlagen ist in der gleichen Weise zu berücksichtigen, wie sie im Rahmen der Genehmigungen der Vorbelastungsanlagen angewandt wurde.“

Damit entspricht die Berechnung der Vorbelastung ohne Berücksichtigung des Zuschlages für die obere Vertrauensgrenze durch die Windkraftanlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen in der schalltechnischen Untersuchung nicht den geforderten Standards und kann aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keinesfalls als Grundlage für die Geräuschkontingentierung des geplanten Großgewerbestandorts dienen.

Entscheidend für die Berechnung der im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens zu berücksichtigenden Vorbelastung ist gemäß obigen Ausführungen der an den Anlagenbetreiber ergangene Genehmigungsbescheid. Die Windkraftanlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen wurden am 09.03.1999 durch den Landkreis Nordwestmecklenburg baugenehmigt. Die Genehmigung basiert auf einer Vermessung des Windkraftanlagentyps mit einer Schalleistung von 100,9 dB(A). Berücksichtigt wurden im Genehmigungsverfahren zusätzlich „Zuschläge“ von 2 dB für die obere Vertrauensgrenze und 2 dB für die Geräuschcharakteristik der Stallregelung der Anlagen. Dies entspricht nach heutiger Terminologie einem $L_{eA,max}$ von 104,9 dB(A).

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat dieses Vorgehen für die Anlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen auf Nachfrage bestätigt:

"In früheren am Standort geführten Genehmigungsverfahren gem. BImSchG wurden die 7 WEA des Typs NM 48/600 mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA,90} = 104,9$ dB(A) als Vorbelastung geführt. Der Wert enthält einen Sicherheitszuschlag von 2 dB(A) und einen Stall-Zuschlag von 2dB(A) und entspricht somit dem seinerzeit geltenden Standard (LAI-Hinweise 2005)."

Zwischenzeitlich ist die Zuständigkeit für Windkraftanlagen/Windparks in Mecklenburg-Vorpommern von den Landkreisen an die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt übergegangen. Nach Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg wurde bestätigt, dass die Anlagen wie baurechtlich genehmigt nach § 67 Bundes-Immissionsschutzgesetz über Bestandsschutz verfügen. **Am Bestehen des Bestandsschutzes für die Anlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen gibt es von Seiten des StALU keine Zweifel.**

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Gutachterbüro auf Anfrage beim StALU WM keine Angaben zu den Schalleistungspegeln der Windkraftanlagen gegeben wurden. Insofern sah sich das Gutachterbüro dazu gezwungen, auf Grundlage einer eigenen Recherche Annahmen zu treffen. Dies entspricht einem üblichen und zweckmäßigem Vorgehen.

An dieser Stelle wird auf die Korrektur der unteren Immissionsschutzbehörde vom 23.07.2024 verwiesen. Demnach sei ein Schalleistungspegel von 100,9 dB(A) anzunehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des StALU keine Zweifel am Bestehen des Bestandsschutzes für die Windkraftanlagen besteht.

Das Verneinen des Bestandsschutzes durch den Gutachter kann auch seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht nachvollzogen werden. Nach dem 1999 verwendeten Prognosemodellen wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die in Rede stehenden Windkraftanlagen nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert.

Eine Änderung der Berechnungsmodelle (insbesondere die Änderung der Berücksichtigung der Bodendämpfung im Rahmen der Ausbreitungsrechnung durch Einführung des sogenannten Interimsverfahren seit 2018) konnten im Genehmigungsverfahren 1999 nicht vorausgesehen werden und können somit nicht zu Ungunsten des Antragstellers und Anlagenbetreibers ausgelegt werden.

Sofern Änderungen der Berechnungsvorschriften während der Nutzungszeit der genehmigten und über Bestandsschutz verfügenden Anlagen ursächlich zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen sollten, liegt in aller Regel immissionsschutzrechtlich eine historisch gewachsene Gemengelage vor.

Sofern die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Windpark/die Vorbelastung insgesamt noch im Bereich der Belästigung und nicht im gesundheitsschädigenden Bereich liegen, ist ein Verlust des Bestandsschutzes bei immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen in aller Regel unverhältnismäßig. Dies gilt für Windkraftanlagen umso mehr durch die Regelungen des § 2 des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG 2023), wonach der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien von überragendem öffentlichen Interesse ist. Das EEG 2023 führt hierzu aus:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

Zusammengefasst ist der vom Gutachter vertretene Ansatz einer zu fordernden Nachtabschaltung der Windkraftanlagen des Bürgerwindparks aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde weder mit den Regelungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes von 2023 noch mit den gesetzlichen Regelungen zum Bestandsschutz nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu vereinbaren.

Fazit:

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, dass die schalltechnische Untersuchung ALK 2227.22152023 G/V im Hinblick auf die Berechnung der Vorbelastung durch die Windkraftanlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen fehlerhaft ist.

Die Berechnungen sind gemäß den LAI-Hinweisen und dem 1999 ergangenen Genehmigungsbescheid mit einem maximal zulässigen Emissionspegel $L_{eA,max}$ von 104,9 dB(A) für die Windkraftanlagen des Bürgerwindparks Groß Pravtshagen durchzuführen.

Die Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen ist an die wie oben beschrieben ermittelte Vorbelastung anzupassen.

Es ist zu beachten, dass es sich bei der durchzuführenden Geräuschkontingentierung um eine **Einzelfallprüfung** und nicht um eine Regelfallprüfung nach TA Lärm handelt. Pauschale Ansätze, wie das Minus-6-dB(A)- oder das Minus-10-dB(A)-Kriterium können nicht ungeprüft angewandt werden. Hierbei ist gemäß aktueller Rechtsprechung (beispielsweise VG Minden, Windenergieerlass NRW vom 8. Mai 2018) zu beachten:

Die Stadt Grevesmühlen weist die nebenstehende Behauptung als falsch zurück. Durch die Gutachter wurde an keiner Stelle und zu keinem Zeitpunkt behauptet, dass kein Bestandsschutz für die Windenergieanlagen besteht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen erfolgte keine Auslegung der Berechnungsmodelle zu Ungunsten der Anlagenbetreiber. Insofern wird auch auf die Korrektur durch die untere Immissionsschutzbehörde vom 23.07.2024 verwiesen, die im Folgenden behandelt wird.

Die Gutachter haben unter Bezugnahme auf einschlägige Rechtsprechung argumentiert, dass für die Kontingentierung des Gewerbestandortes Upahl/Grevesmühlen bei der Berücksichtigung der Vorbelastungen nur jene zu berücksichtigen seien, die im Rahmen des Bundesimmissionsschutzrechtes zulässig wären. Im vorliegenden Fall kommt es im Bestand an einem Immissionsort zu derartigen Überschreitungen. Nach der von den Gutachtern vertretenen Auffassung, sind die Überschreitungen für die Berechnung der Lärmkontingente für den Gewerbestandort Upahl/Grevesmühlen zu vernachlässigen. Die nebenstehende Interpretation der unteren Immissionsschutzbehörde, wonach die Gutachter eine Nachtabschaltung fordern würden, ist nicht haltbar und ergibt sich nicht im Geringsten aus der Stellungnahme des Gutachterbüros.

An dieser Stelle wird auf die Korrektur der unteren Immissionsschutzbehörde vom 23.07.2024 verwiesen. Demnach sei ein Schallleistungspegel von 100,9 dB(A) anzunehmen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten schon um mehr als 1,4 dB(A) überschritten sein sollten, darf die Zusatzbelastung diese Werte nicht weiter erhöhen (plus 0,1 dB(A) sind unzulässig).

Sofern die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten um weniger als 1,4 dB(A) überschritten sein sollten, darf die Zusatzbelastung die Überschreitung auf nicht mehr als maximal 1,4 dB(A) erhöhen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen hat die Stellungnahme des Gutachterbüros sowie die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde in die Abwägung eingestellt. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen war unklar, welcher Schalleistungspegel für die Windenergieanlagen anzunehmen war. Hierzu fand ein weiterer Austausch mit der unteren Immissionsschutzbehörde und dem StALU WM statt. In diesem Zusammenhang wird auf die Korrektur durch die untere Immissionsschutzbehörde vom 23.07.2024 verwiesen, die im Folgenden behandelt wird.

Betreff: AW: Großgewerbestandort Upahl/GVM - Bürgerwindpark Groß Pravtshagen
Von: "Faasch, Stefan" <S.Faasch@nordwestmecklenburg.de>
Datum: 23.07.2024, 14:26
An: 'Faber Füllberg - Planungsbüro Hufmann' <fuellberg@pbh-wismar.de>,
"Christa.dumrath@staluwm.mv-regierung.de" <Christa.dumrath@staluwm.mv-regierung.de>
Kopie (CC): Martin Tüllmann <martin.tuellmann@aln-akustik.de>, Matthias Daudert
<matthias.daudert@aln-akustik.de>, Martin Hufmann <hufmann@pbh-wismar.de>, Bichbäumer,
Sandra <s.bichbaeumer@grevesmuehlen.de>

Sehr geehrter Herr Füllberg,
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16. Juli.

Im Hinblick auf meine Stellungnahme vom 04.07.2024 muss ich diese im Hinblick auf den der Baugenehmigung zugrunde liegende Schallleistungspegel korrigieren. Die vom LUNG übermittelten 104,9 dB(A) als Emissionspegel entstammten nicht den Unterlagen aus dem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren für den Bürgerwindpark Groß Pravtshagen, sondern wurden in späteren Verfahren für die Anlagen in Berechnungen zugrunde gelegt. Diesen Sachverhalt hatte ich falsch verstanden. Ich bitte diesen Fehler meinerseits zu entschuldigen.

Wie sich aus der Sichtung weiterer Akten zum Baugenehmigungsverfahren zwischenzeitlich ergeben hat, erkannte die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 24.02.1999 das Schallgutachten WICO 026BE299 als fachlich richtig an. Daraus ergibt sich gemäß den Ausführungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 17.07.2024, dass "die Genehmigungslage so zu interpretieren ist, dass die WEA mit einem Schallleistungspegel von LWA = 100,9 dB(A) genehmigungskonform betrieben werden dürfen. Dieser Pegel ist aus heutiger Sicht ohne weitere Zuschläge als Vorbelastung in Genehmigungsverfahren sowie als Genehmigungsstand für ggf. folgende Repoweringvorhaben nach BImSchG anzusetzen".

Das Schallgutachten übersende ich Ihnen mit dieser Mail.

Im Hinblick auf das vorliegende Gutachten vom 01.08.2023 merkt das Landesamt im Hinblick auf das Interimsverfahren noch an, dass "mangels Dokumentation der Ausbreitungsrechnung nicht nachvollziehbar ist, ob die Immissionen aller Windenergieanlagen entsprechend des Interimsverfahrens berechnet wurden. Eine Berechnung mit einem mittleren Schallleistungspegel nach DIN 9613-2 entspräche nicht dem aktuellen Kenntnisstand zur Immissionswirkung von WEA. Zwar ist das Referenzspektrum der LAI Hinweise in Anlage 6 aufgeführt, dies garantiert aber nicht die Anwendung des Interimsverfahrens. Insbesondere Anlage 2.2 vermittelt den Eindruck, als wären die NEG Micon weder in Oktaven noch nach dem Interimsverfahren berechnet worden. In diesem Falle würden die Immissionen der WEA deutlich unterschätzt werden."

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Faasch

Sachbearbeiter

Landkreis Nordwestmecklenburg
Untere Immissionsschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass ein Schallleistungspegel von 100,9 dB(A) anzunehmen sei.

Die Stadt Grevesmühlen hat die unterschiedlichen Angaben zu den Schallleistungspegeln in die Abwägung eingestellt und ist zu dem im Folgenden dargestellten Ergebnis gekommen:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde sowie des StALU WM ist ein Schallleistungspegel von 100,9 dB(A) anzunehmen, da dieser Grundlage für die bestandkräftige Baugenehmigung war. Hierzu möchte die Stadt Folgendes anmerken: In der inzwischen auch der Stadt vorliegenden Baugenehmigung wird keinesfalls auf einen exakten Schallleistungspegel abgestellt, sondern die Bedingung gestellt, dass „Immissionsrichtwerte“ an den „nächstgelegenen Wohngebäuden“ einzuhalten und „bei Überschreitungen“ „Maßnahmen einzuleiten“ sind. Die besagten 100,9 dB(A) sind lediglich der Wert, der in dem zu den Windenergieanlagen zugehörigen Gutachten angenommen wurde. Jedoch bezieht sich die Baugenehmigung nicht auf das Gutachten, sondern lediglich auf die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (Umweltamt/Bereich Immissionsschutz), der nach nebenstehender Aussage die Richtigkeit des Gutachtens bestätigt hätte. Dennoch übernimmt die Baugenehmigung – gewollt oder ungewollt – nicht explizit den Schallleistungspegel von 100,9 dB(A).

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass sich die Baugenehmigung vom 09.03.1999 auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Bürgerwindpark Groß Pravtshagen“ der Gemeinde Upahl bezieht, der mit der Bekanntmachung vom 17.12.1998 in Kraft getreten ist. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein maximaler Schallleistungspegel von 100 dB(A) für die Windenergieanlagen festgesetzt.

Die Stadt Grevesmühlen fasst die Sachlage damit folgendermaßen zusammen:

- Die hier in Rede stehenden Windenergieanlagen befinden sich innerhalb eines rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der einen maximalen Schalleistungspegel von 100 dB(A) festsetzt.
- Die zu den Windenergieanlagen zugehörige Baugenehmigung gibt keinen Schalleistungspegel an und nimmt Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich nach Auswertung der dargelegten Informationen dazu entschieden, mit dem Wert von 100,9 dB(A) zu rechnen und dies entsprechend dem Gutachterbüro aufgetragen. Obgleich die Stadt Grevesmühlen, wie bereits dargelegt, Bedenken hat, ob dieser Wert tatsächlich als genehmigt betrachtet werden kann, folgt sie zur Vermeidung möglicher Rechtsunsicherheiten den Angaben der unteren Immissionsschutzbehörde.

Nach Angaben des Gutachterbüros hat die Annahme des Wertes von 100,9 dB(A) für die Windenergieanlagen eine erforderliche Neuberechnung der Lärmkontingentierung zur Folge. Siehe folgende Abbildungen:

ALK 2227

ALN

Seite 1 von 2

Tabelle 1 zeigt die Emissionskontingente L_{EK} für die in Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen dargestellten Teilflächen.

Teilflächenbezeichnung	Teilflächegröße m^2	$L_{EK, tags}$ $dB(A)/m^2$	$L_{EK, nachts}$ $dB(A)/m^2$	Reduzierung $L_{EK, nachts}$ $dB(A)/m^2$
GE 1	32.642	60	60	-1
GE 2	137.309	65	50	-1
GE 3	75.631	60	50	-2

Die Reduzierung des nächtlichen Emissionskontingentes muss nur für eine Teilfläche erfolgen.

In Tabelle 2 sind die Emissionskontingente L_{EK} für die in Bebauungsplan Nr. 9 der **Gemeinde Upahl** dargestellten Teilflächen aufgeführt.

Tabelle 2: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts

Teilflächenbezeichnung	Teilfläche- größe m^2	$L_{EK,tags}$ $dB(A)/m^2$	$L_{EK,nachts}$ $dB(A)/m^2$	Reduzie- rung $L_{EK,nachts}$ $dB(A)/m^2$
GE 1.1	26.286	60	55	-1
GE 1.2	59.480	60	50	-1
GE 1.3	63.569	60	50	-1
GE 2	8.838	60	50	-6

Die Reduzierung des nächtlichen Emissionskontingentes muss nur für eine Teilfläche erfolgen.

Da für den Interkommunalen Gewerbestandort Upahl/Grevesmühlen die Lärmkontingente so berechnet wurden, dass die Planung der jeweils anderen Gemeinde/Stadt als Vorbelastung mitberechnet wurde, ist die Anpassung der Lärmkontingente grundsätzlich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl möglich. Die Stadt Grevesmühlen hat diesbezüglich mit der Gemeinde Upahl abgestimmt, dass die Anpassung der Lärmkontingente innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 stattfindet. Dies erscheint abwägungsgerecht, zumal der Bürgerwindpark, der hierfür die maßgebliche Ursache darstellt, innerhalb der Gemeinde Upahl liegt.

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.	X

Aus der Planung entstehen keine besonderen abfallrechtlichen Belange.

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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Planung keine besonderen abfallrechtlichen Belange entstehen.

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

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehenden Ausführungen zu Kenntnis und stimmt diesen zu.

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),
 - vorhandene, nicht aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Strukturen wie Hecken, weitgehend belässt und sogar neu schafft (Teil B Nr. 7.3 u.w.),
 - eine relativ großzügige Firsthöhe von 25 m zulässt,
 - sich bemüht, den Verlust an Wasserspeicherkapazität (Retention) und an Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen durch Vorschriften zur Anlage von Gründächern und deren Speicherfähigkeit zu ersetzen (Teil B Nr. 10.1),
- Diese Bemühungen werden begrüßt.

Dennoch gliedert sich das Vorhaben in einen ungebrochenen Flächenverbrauch von deutschlandweit 56 ha täglich (!) und der damit einhergehenden irreversiblen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen ein.

[https://www.labo-](https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO_Statusbericht_2020_Flaechenverbrauch_pdf)

[deutschland.de/documents/LABO_Statusbericht_2020_Flaechenverbrauch_pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO_Statusbericht_2020_Flaechenverbrauch_pdf)

Die dadurch mittel- und langfristig zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die Integrität und Gesundheit der natürlichen Umwelt und damit auch des Menschen werden in Zukunft zu bewältigen sein.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
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.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Entsprechend Punkt 3.1 „Städtebauliches Konzept und Festsetzungen“ ist die Errichtung von Funkantennen innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig. Nach dem Entwurf zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen ist die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für die Errichtung von Funkantennen nicht vorgesehen. In diesem Fall ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Errichtung von Funkantennen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit zu berücksichtigen. Die Ermittlung erfolgt nach dem Kompensationserlass Windenergie M-V.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit die Höhe der Funkantennen durch eine Festsetzung im B-Plan auf 25 m zu begrenzen.

Seite 11/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Wirkung von Funkantennen und Windenergieanlagen auf das Landschaftsbild zur Kenntnis. Es sind aktuell keine Funkantennen oder Windenergieanlagen geplant. Ohne die Angabe eines konkreten Standortes eines Funkturmes und dessen Höhe, die nicht Teil der Bauleitplanung sind, können keine Aussagen über dessen Wirkung auf das Landschaftsbild getroffen werden. Daher ist es aus planerischer Sicht nicht angemessen, in diesem Planungsstadium einen solchen Eingriff zu bilanzieren. Eine Ermittlung und Ausgleich des Eingriffes durch Funkantennen oder andere vertikale Anlagen über 25 m in das Landschaftsbild hat daher auf der Ebene der ausführenden Bauleitplanung zu erfolgen. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Funkantennen mit einer Höhe von mehr als 25 m ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Rahmen der Ausnahme sind ggf. erforderliche Kompensationen zu klären.

Für die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) innerhalb des Plangebiets wurde eine Nabenhöhe von 25 m festgesetzt. Die Anlagenhöhe einer Windenergieanlage bemisst sich nach der Nabenhöhe und der Rotorblattlänge (s. Kompensationserlass Windenergie M-V, Seite 2, letzter Satz). Dadurch liegt die Gesamthöhe der WEA über 25 m. Die mit der Errichtung von Windenergieanlagen verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild sind entsprechend des Kompensationserlasses Windenergie M-V in die Eingriffsermittlung einzustellen.

Entsprechend Punkt 2.3 der HzE sind bei der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung alle Biotope zu berücksichtigen, die durch den geplanten Eingriff beseitigt bzw. verändert werden. Das gilt auch für die Flächen, die sich außerhalb von Aufschüttungs- oder Abgrabungsflächen befinden und nicht versiegelt werden. Die Bilanz ist daraufhin zu prüfen.

Bei der Ermittlung des Biotopwertes entsprechen Punkt 2.1 der HzE wird für alle betroffenen Biotoptypen ein durchschnittlicher Biotopwert ermittelt, s. Tabelle 7 im Umweltbericht. Das entspricht nicht den HzE. Bei der Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen ist nach Pkt. 2.1 der HzE in der Regel eine ausführliche Biotoperfassung (differenzierte floristische und faunistische Kartierung) erforderlich, um den Biotopwert gemäß Anlage 4 HzE ermitteln zu können. Soll auf ergänzende Kartierung verzichtet werden, ist der obere Biotopwert in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten.

Als interne Kompensationsmaßnahme wurde die Umwandlung von zwei Ackerfläche in extensive Mähwiesen („Naturnahe Wiese“) festgesetzt. Im Umweltbericht Punkt 5.4 sowie in der textlichen Festsetzung 6.2 im Satzungsentwurf werden bei der Beschreibung der Anforderungen sowie bei der Bewertung der „Naturnahen Wiesen“ die Maßnahmen der Anlage 6 der HzE mit den Nummern 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“ und 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese“ regelmäßig vermischt. Das entspricht nicht der Methodik der HzE 2018 und ist entsprechend dem angewandten Modell zu überarbeiten. Es ist erforderlich klarzustellen, welche der Maßnahmen nach der HzE auf den beiden Flächen umgesetzt werden soll.

Die Ackerflächen der beiden Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ haben eine Bodenwertzahl > 27. Auf Grund der hohen Bodenwertzahl erfüllen diese Flächen nicht die Anforderungen für eine Anerkennung der Maßnahme als Kompensationsmaßnahme nach Punkt 2.3.1 der HzE. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Ackerflächen, wenn die geplanten Maßnahmen eine der folgenden Kriterien erfüllen:

- Biotopverbund,
- Puffer zu geschützten Biotopen oder
- Förderung von Zielarten.

Die Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebiets mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ dient dem Ausgleich des Verlusts von Bruthabitaten der Feldlerche. Für diese Fläche wurde nachgewiesen, dass sie den Anforderungen der HzE entspricht.

Für die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ im Nordwesten des Plangebietes ist in der Begründung zur Satzung ausführlich darzulegen, dass die Fläche trotz einer Bodenwertzahl > 27 die Anforderungen der HzE erfüllt. Werden diese Anforderungen zur Anerkennung der Maßnahme nach den HzE nicht erfüllt, ist die

Die nebenstehenden Aussagen zur Erfassung der Biotope entsprechend der HzE werden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß den Vorgaben der HzE 2018 und bezieht alle Flächen innerhalb des Plangebietes mit ein, die durch Planung verändert oder beseitigt werden, und nicht nur die Flächen, die überbaut werden. Die Wirkzonen wurden ebenfalls in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß HzE 2018 berücksichtigt.

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass der Punkt 2.1 nur bei direkter Betroffenheit von geschützten Biotopen und bei Eingriffen ab einer Größe von 0,5 ha in Biotope ab der Wertstufe 3 zur Anwendung kommt. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst, dass der direkte Eingriff in geschützte und höherwertige Biotope mit dem oberen Biotopwert bewertet wird. In diesem Fall betrifft dies die Überplanung der Feldhecke zu Gunsten der Planstraße.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Anregung auf und überarbeitet die Kompensation dementsprechend.

Die Maßnahme im Südwesten wird verbindlich als extensive Mähwiese gemäß der Maßnahmenvariante 2.31 HzE 2018 festgelegt und durchgeführt. Maßnahmen zur Förderung von Zielarten sind von der maximalen Bodenwertzahl von 27 ausgenommen. Die Maßnahme dient der Förderung und als Ausgleichsfläche für die Feldlerche, daher ist die Maßnahme dort zulässig. Ein standortangepasster Pflegeplan wird dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Die Maßnahmenfläche „Naturnahe Wiese“ im Nordwesten des Plangebietes soll zukünftig als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt werden. Somit entfällt auch die Anforderung einer maximalen Bodenwertzahl von 27. Die geplante Maßnahme dient somit nicht mehr als Ausgleich für den Eingriff. Die öffentliche Grünfläche soll stattdessen parkartig gestaltet werden um die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte im Gewerbegebiet zu schaffen.

Seite 12/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Umwandlung der nordwestlichen Ackerfläche in eine extensive Mähwiese zur Kompensation der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe nicht geeignet.

Hinweis: Die Maßnahmefläche im Südwesten des Plangebiets mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ soll den Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche kompensieren. Dazu ist es erforderlich die extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche dauerhaft zu gewährleisten (CEF-Maßnahme). Eine dauerhafte Nutzung der Fläche ist bei Umsetzung der Maßnahme 2.33 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese“ nicht gewährleistet, da die Fläche grundsätzlich auch der natürlichen Entwicklung überlassen werden kann. Das ist entsprechend bei der Klarstellung des Entwicklungsziels auf der Fläche im Südwesten des Plangebiets zu berücksichtigen.

Nach der Anlage 6 der HzE bedarf die Maßnahme „Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese“ zur Funktionssicherung einer dauerhaften Unterhaltung (Punkt 2.3.1 HzE). Für diese Maßnahmen ist ein auf die konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter Pflegeplan zu erstellen und der Bilanzierung beizufügen. Auf Grundlage dieses Pflegeplans sind die Aufwendungen für die Pflege sowie für die Verwaltung und Kontrolle der Maßnahmefläche unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln. Die Kostenermittlung ist ebenfalls Bestandteil der Bilanzierung und ist entsprechend zu ergänzen.

Die Festsetzung 6.1 im Textteil der Satzung ist zu korrigieren. Entsprechend der Anlage 6 Maßnahme 2.21 der HzE ist eine Anforderung zur Anerkennung der Maßnahme, dass beidseitig der Hecke ein Krautsaum von 2 m angelegt wird. Die Anlage eines beiderseitigen Krautsaums von 1,50 m entspricht nicht dem Bewertungsmodell und kann nicht anerkannt werden.

Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die der Kompensation dienen sollen, sind gemäß Planzeichen-VO mit dem Zeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in der Satzung darzustellen. Da auch die Anlage des Schutzgrüns nördlich der Strandstraße als Kompensationsmaßnahme gewertet wird, ist die Anpflanzung in der Planzeichnung mit dem Zeichen 13.1 zu kennzeichnen.

Zur Eindeutigkeit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs empfehle ich die Maßangaben der einzelnen Flächen (Breite und Länge), hier insbesondere für das Abschirmgrün, auch in der Planzeichnung mit anzugeben, um den Bestimmtheitsgrundsatz der Rechtsnorm zu wahren.

Artenschutz: Herr Höpel

Die Satzung des B-Planes ist unter Beachtung der Ausführungen des den Planunterlagen beiliegenden Fachbeitrages Artenschutz, hier FA. Stadt, Land, Fluss vom November 2023, zu überarbeiten. Dies betrifft insbesondere die darin aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese sind entsprechend vollständig in die Satzung mit zu übernehmen.

Seite 13/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Der nebenstehende Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und es wird ein auf die konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter Pflegeplan für die Maßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ erstellt und der Bilanzierung beigelegt.

Ein Pflegeplan für die Maßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ wurde angefertigt und wird dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Die Festsetzungen werden entsprechend der nebenstehenden Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Die Festsetzungen werden in der Begründung korrigiert und um das Feldgehölz als weitere Kompensationsmaßnahme ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Planzeichen 13.1 der PlanZV wird ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Vermaßungen werden ergänzt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehende Aussage zu Kenntnis.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Die vorgelegte Planung enthält einen Fachbeitrages Artenschutz, FA. Stadt, Land, Fluss (Stand November 2023), welcher gemeinsam für beide B-Pläne des „Interkommunaler Großgewerbe-standort Upahl-Grevesmühlen“ erarbeitet wurde. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, sowie bei Umsetzung verschiedener CEF-Maßnahmen nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei für den B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen für die Feldlerche und Bodenbrüter, für Gehölzbrüter und für Fledermäuse, hier VM 1, VM 2 und VM 4 sowie die CEF-Maßnahmen für Feldlerche, Kranich und Höhlenbrüter und Fledermäuse, CEF Maßnahme 1, 2 und 3.

In der Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B Text sind diese erforderlichen Maßnahmen nur teilweise übernommen worden, dies ist entsprechend nachzuholen und zu ergänzen.

Im Hinblick auf die erforderliche CEF-Maßnahmen sei hier auch nochmal darauf hingewiesen, dass sichergestellt werden muss, dass diese bei Eingriff/Störung der jeweiligen Lebensstätten, hier z.B. auch schon bei Beginn der Erschließungsmaßnahmen, wirksam und vollständig umgesetzt sein müssen.

Dies ergibt sich aus § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG, wonach das nach Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG, (Verbot Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Des Weiteren ist klarzustellen, wie die konkrete Umsetzung und dauerhafte Sicherung der CEF-Maßnahme 1 für die Feldlerche ausgestaltet werden soll. Laut den Unterlagen soll die CEF-Maßnahmen durch „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese“, hier entsprechend Maßnahmetyp 2.33, HzE 2018, realisiert werden.

Bei diesem Maßnahmetyp ist allerdings eine dauerhafte Nutzung der Fläche nicht gewährleistet, da die Fläche grundsätzlich auch der natürlichen Entwicklung überlassen werden kann.

Somit könnte diese CEF-Maßnahme nicht anerkannt werden, dies ist entsprechend klarzustellen und darzulegen.

Eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist somit aktuell noch nicht möglich.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Anwendung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die nebenstehend von der Unteren Naturschutzbehörde benannten Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen wurden in die Begründung aufgenommen, doch dienen diese Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl. Daher sind sie erst mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 9 umzusetzen und Teil dessen Planes, der Begründung und der Festsetzungen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehenden Aussagen über die Fertigstellung und Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen zur Kenntnis.

Die dauerhafte Sicherung der CEF-Maßnahme wird durch die Umsetzung der Maßnahmenvariante 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ gewährleistet. Diese Maßnahme wird durch einen dem Umweltbericht beigelegten, an den Standort angepassten Pflegeplan gesichert. Die Begründung und die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert.

Seite 14/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Biotopschutz: Herr Höpel

Eine abschließende Beurteilung der Belange zum gesetzlichen Biotopschutz, hier § 20 NatSchAG M-V, ist aktuell noch nicht möglich. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann aktuell noch nicht erteilt werden.

Begründung

Es war seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (inkl. der 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 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind.

Da dies hier vorliegend gegeben ist, und die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe nicht vermeidbar sind, ist hier zu prüfen, ob einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vorliegt. Dazu wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die anerkannten Naturschutzvereinigungen sind im Verfahren zu beteiligen (§ 30 NatSchAG), dies ist bereits erfolgt. Desweiteren sind die mit dem Eingriff in geschützte Biotope verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wertgleich und funktionsbezogen auszugleichen.

Laut vorliegendem Antrag auf Ausnahmegenehmigung sollen insgesamt eine Fläche von 1860 m² geschützter Biotope direkt oder indirekt in Anspruch genommen werden. Als Kompensation soll eine Feldhecke im Norden des Plangebiets, hier in einer Größe von 5190 m² gepflanzt werden. Damit sollen die Eingriffe vollständig kompensiert sein.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden, die hier dargelegte Berechnung ist fachlich falsch und muss überarbeitet werden. Eine differenzierte Eingriffsbewertung entsprechend HzE 2018 liegt, für das Plangebiet des B-Planes Nr. 49, dem Antrag nicht bei. Es ist auch nicht ersichtlich, inwieweit mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. der Strauchhecke mit Überschirmung (BHS), sowie weiterer geschützter Biotop im Umfeld mit in die Bewertung eingeflossen sind.

In der Eingriffsbewertung ist der jeweilige Biotopwert in die Berechnung mit einzubeziehen, sodass bei einer betroffenen Fläche von 1860 m² geschützter Biotope, hier ein deutlich höheres Eingriffsflächenäquivalent anzusetzen ist. Eine genaue Zuordnung und Überprüfung von direkten und mittelbaren Eingriffen ist aus dem Ausnahmeantrag ebenfalls nicht möglich.

Auch erfolgte die Ermittlung des Biotopwertes im Umweltbericht, nicht entsprechen Punkt 2.1 der HzE für alle Biotoptypen. Bei der Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen ab der Wertstufe 3 ist nach Pkt. 2.1 der HzE in der Regel eine ausführliche Biotoperfassung (differenzierte floristische und faunistische Kartierung) erforderlich, um den Biotopwert gemäß Anlage 4 HzE ermitteln zu können. Soll auf ergänzende Kartierung verzichtet werden, ist jeweils der obere Biotopwert in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehende Aussage zur Kenntnis.

Zur Begründung:

Die Stadt Grevesmühlen hat den Ausnahmeantrag für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope nach den Vorgaben der nebenstehenden Begründung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst. Dieser wurde der UNB zur erneuten Prüfung vorgelegt.

Die Berechnung wurde anhand der Anregungen der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und eine differenzierte Bewertung entsprechend der HzE 2018 wurde dem § 20 NatSchAG M-V Ausnahmeantrag beigefügt. Die überarbeitete Berechnung bezieht die direkten und mittelbaren Beeinträchtigungen genauer mit ein. Insgesamt ergibt sich für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke ein Ausgleichserfordernis von 24.126 m² EFÄ.

Der Punkt 2.1 der HzE bezieht sich auf die direkte Betroffenheit von geschützten Biotopen und Biotopen der Wertstufe 3 ab einer Größe von 0,5 ha. Da nicht das ganze geschützte Biotop entfernt wird, sondern nur ein kleiner Bereich direkt betroffen ist, ist bei diesem der höhere Biotopwert anzuwenden.

Seite 15/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Von dieser Regelung wurde u.a. bei Biotoptypen BHF, BHS und BLR abgewichen, hier wurde jeweils nur der durchschnittlicher Biotopwert angesetzt.

Da aufgrund der dargelegten eine fachliche und rechtliche Prüfung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in gemäß § 20 gesetzlich geschützte Biotop nicht möglich ist, kann aktuell nicht abschließend Stellung genommen werden und ist weiterhin auch noch keine abschließende Prüfung des der UNB vorliegenden Ausnahmeantrages möglich.

Sowohl die Planunterlagen als auch der Ausnahmeantrag sind zu überarbeiten und der UNB erneut zur Prüfung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass bei einem funktionsbezogenem Ausgleich von Eingriffen in geschützte Gehölzbiotope, wie hier erforderlich, nur Maßnahmen anerkannt werden können, die auch zu einer Neuschaffung von Gehölzbiotopen führen. Dazu zählen explizit nicht Ökokonten in denen als Maßnahme nur der Nutzungsverzicht in Wäldern vorgesehen ist, wie beim Ökokonto NWM035 „Naturwald Travehang bei Selmsdorf“. Dieses wäre hier seitens der UNB nicht anerkennbar.

Sofern die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop nicht vollständig über Maßnahmen im/am Plangebiet kompensiert werden können, kann daher nur auf Ökokonten zugegriffen werden die entsprechende funktionsbezogene Maßnahmen erhalten, z.B. Anlage von Hecken, Feldgehölzen o.a. Gehölzbiotopen.

Natura 2000: Herr Höpel

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast Maurine“ (DE 2233-401)

Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast Maurine“, hier ca. 700 m entfernt. Es war deshalb seitens des Plangebers die Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes nachzuweisen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG). Dabei ist fachgutachtlich zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 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).

Bestandteil der Planungen ist eine Unterlage zur Natura-2000 Verträglichkeit, Stand November 2023. Zusammenfassend stellt der Gutachter plausibel dar, dass es bei Umsetzung der Planungsabsichten nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anliegenden, in den für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen, Bestandteilen kommen kann.

Die Planunterlagen und der Ausnahmeantrag sind gemäß den Vorgaben der HzE und der Stellungnahme der UNB überarbeitet worden und werden ihr im Rahmen der Auslegung zum Satzungsbeschluss erneut zur Prüfung vorgelegt.

Der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotop wird Funktionsbezogen ausgeglichen. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt im Norden des Plangebietes als Feldhecke gemäß der HzE 2018 Maßnahmenvariante 2.21 mit einem Wert von 5.869 m² KFÄ. Die verbleibenden 18.257 m² EFÄ werden durch den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto LUP-061 „Extensive Argarlandschaft Muschwitz“ ausgeglichen.

Die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotop können vollständig durch die Anlage einer Feldhecke und eines Feldgehölzes im Plangebiet kompensiert werden.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis.

Seite 16/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Belange der Natura 2000-Gebietes SPA DE 2233-401 stehen der Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast und Maurinetal mit Zuflüssen“

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.

Hierbei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast und Maurinetal mit Zuflüssen“.

Deshalb war seitens des Vorhabenträgers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Zu den Planunterlagen gehört auch eine Unterlage zur NATURA 2000-Verträglichkeit, hier Stand November 2023, welche zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des GGB nicht zu erwarten sind. Dabei wurden mögliche Auswirkungen sowohl auf die FFH-Arten und ihre Lebensräume als auch auf FFH-LRT und deren Erhaltungsziele betrachtet und bewertet.

Die fachgutachtlichen Aussagen der FFH-Untersuchung werden mitgetragen, Belange im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das GgB DE 2132-303 stehen der Planung nicht entgegen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Umsetzung der gemeindlichen Planung den Belangen des Natura 2000-Gebietes SPA DE 2233-401 nicht entgegensteht.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die nebenstehende Aussage zur Kenntnis.

Es wird zu Kenntnis genommen, dass die fachgutachterlichen Aussagen der FFH-Untersuchung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem GGB DE 2132-303 von der UNB mitgetragen werden und diesen nicht entgegenstehen.

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)

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

Seite 17/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Kompensationserlass Windenergie MV Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg- Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe vom 06.10.2021

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
Untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau
Als Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Erschließungsstraßen 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 Lichttraumprofils 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.
4. Am Knotenpunkt der Planstraße innerhalb des Plangebietes sind die Sichtdreiecke unter besonderer Beachtung des dort vorgesehenen Trafos zu gewährleisten.
5. Für die Beurteilung der Knotenpunkte der Planstraße mit der Landesstraße ist das Straßenbauamt Schwerin zuständig. Das gilt auch für den Pendlerparkplatz, da angenommen wird, dass dieser durch das SBA Schwerin betrieben wird.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Seite 18/19

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Zu 4.:

Der Trafo-Standort wurde bei der Planung der Kreuzung berücksichtigt. Die rückgelagerte Position des Trafos im Verhältnis zum Schnittpunkt der beiden Straßen stellt sicher, dass keine Sichtbeeinträchtigungen gegeben sind.

Zu 5.:

Das Straßenbauamt Schwerin wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Hinweis zur Erteilung der Fachgenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Als Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan 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.

Eine Schalltechnische Untersuchung mit der Projekt-Nr. ALK 2227.22152023 G/V wurde vom Akustik Labor Nord mit Datum 01.08.2023 einschl. der Ergänzung vom 14.11.2023 erstellt.

Die Hinweise für den B-Plan und Vorschläge für die Festsetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes sind zu beachten und ggf. nachzuweisen

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

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.

Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
 FD Bauordnung und Planung
 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 2024-B1-0005
 Grevesmühlen, 22.01.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
 22.01.2024

**Stellungnahme des KVA als TöB zum B-Plan
 Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“
 der 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

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Str. 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

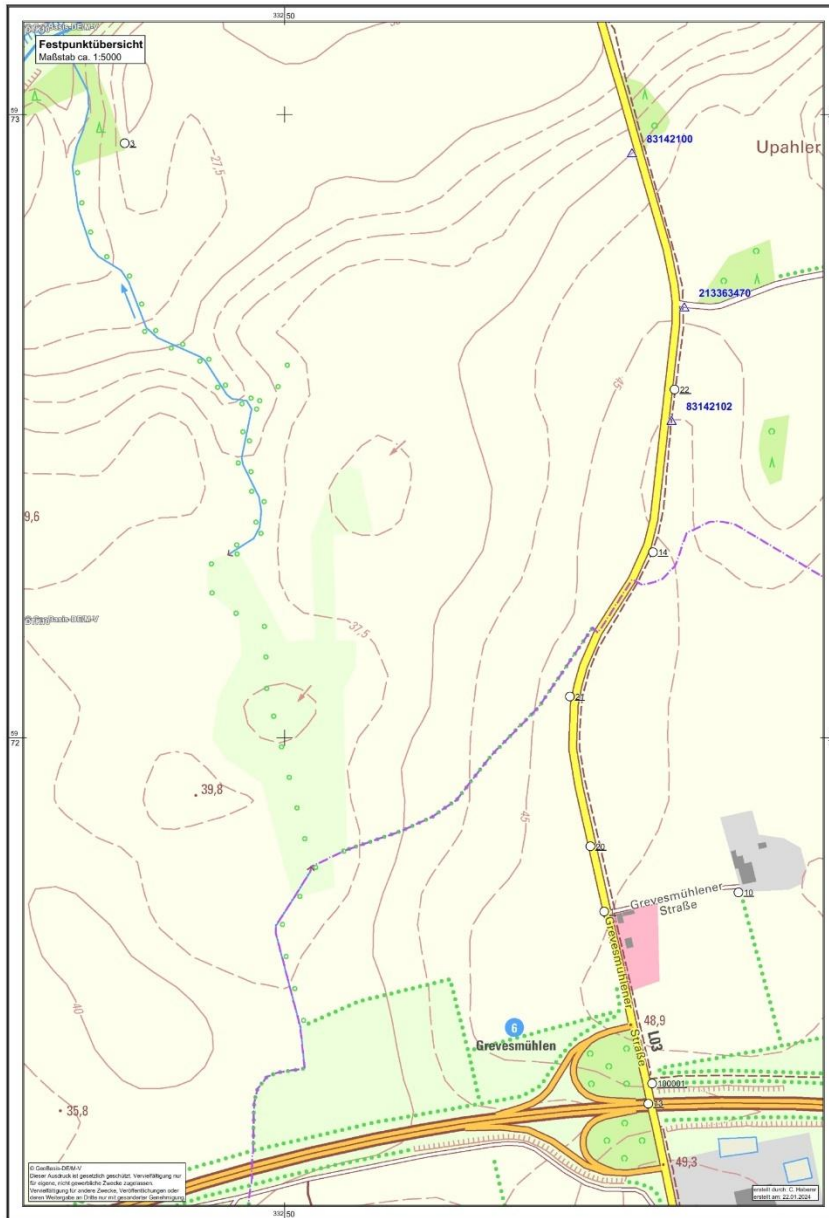
Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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.



Die Festpunktübersicht wird beachtet.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
PF 220 03. Feb. 2024				
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS

Telefon: 0385 / 588 66145
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Monika.Lange@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Monika Lange

AZ: StALU WM-008-24-5122-74079
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 31. Januar 2024

B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen

Ihr Schreiben vom 4. Januar 2024

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.

Neue Erkenntnisse aus Sicht der Landwirtschaft konnten aus den erneut vorgelegten Unterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ nicht gewonnen werden, sodass meine Stellungnahme vom Dezember 2022 bestehen bleibt. Durch den o.g. Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen wird es zum dauerhaften Entzug von nunmehr 35,3820 ha kommen. Betroffen wird der Feldblock DEMVLI083AD40132 sein, der als Ackerland bewirtschaftet wird. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ betrachtet werden. Dieser soll eine zukünftige Größe von 19,1155 ha haben. Beiden Flächen (jetzt insgesamt ca. 54,5 ha) werden z.Z. als Ackerland mit einer Bodenpunktzahl von bis zu 58 bewirtschaftet. Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den dauerhaften Entzug von Flächen für die Errichtung des o.g. „Interkommunalen Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat Einfluss auf das Pachtpreisniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe. Der entstehende Kompensationsbedarf soll neben internen Kompensationsmaßnahmen sowie Anlage zweier Feldhecken und weitere

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Boden der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft ist und es durch die vorgelegte Planung eines Großgewerbstandortes 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.

Umwandlung von Ackerland in Brache oder Mähwiese zusätzlich durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Neben einem finanziellen Ausgleich mit den Bodeneigentümern, muss auch mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verhandelt werden.

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

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm ist der Standort Upahl-Grevesmühlen als Standort für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung festgelegt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung West-mecklenburg hat mit Stellungnahme vom 21.12.2022 und erneut vom 26.07.2024 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.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Unter Verweis auf meine Stellungnahme vom 19.12.2022 und Ihrer Rücksprache mit o.g. Fachabteilung ist eine Ergänzung der Begründung der Stadt Grevesmühlen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“-Entwurf, Punkt 7 „Immissionsschutz, Seiten 40 – 42 nicht erforderlich.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ergänzung der Begründung aus Sicht des StALU nicht erforderlich ist.

Seite 1 von 2

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin



Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 588 81 146
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15 GVM BP49-2022/21-001
(Bitte bei Antwort angeben) **BA 2024-006**
Datum: *DS* Februar 2024

Stellungnahme zum Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen

Ihr E-Mail vom 10.01.2024 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer E-Mail haben Sie das Anschreiben vom 04.01.2024 beigefügt. Darin haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 23.11.2023 des Entwurfes 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 10.01.2024. Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigefügt. Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

- a) 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 Detailplanungen der äußeren Erschließung (hier Kreisverkehrsplatz und Umbau der vorhandenen Einmündung nach Groß Pravtshagen) sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem SBA Schwerin abzustimmen.

Sollten sich durch den Betrieb des Gewebestandortes negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und daraus resultierend auf die Verkehrssicherheit der Anschlussstellenknotenpunkte der A 20 ergeben, behält sich das SBA Schwerin weitergehende Forderungen vor.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

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.

Die Detailplanungen der äußeren Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem SBA Schwerin abgestimmt. Die äußere Erschließung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Seite 2 von 2

- 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 Verkehrslärmmissionen 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



W. Wultrau
Dezernent
Netz und Betrieb

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 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-175-2024

Schwerin, 16. Februar 2024

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“

Ihre Anfrage vom 10.01.2024; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Meckl.-Vorpom. Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis, dass Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten ist.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

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)

Von: Anbau <Anbau@fba.bund.de>

Gesendet: 12.01.2024 09:41

An: "Bichbäumer, Sandra" <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

Betreff: Rückgabe: Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphal-Grevesmühlen“, entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.

Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes.

Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.

Ihre E-Mail wird nicht weitergeleitet.

Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Catherine Regge
Bürosachbearbeiterin

Fernstraßen-Bundesamt

Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig
Telefon: 0341 49611-510
E-Mail: anbau@fba.bund.de
Internet: <http://www.fba.bund.noclick.de>

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Autobahn GmbH wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von: Effenberger, Anne <Anne.Effenberger@autobahn.de>

Gesendet: Freitag, 9. Februar 2024 15:09

An: Bichbäumer, Sandra <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

Betreff: Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne - Unser Zeichen: 2024_007 / B-Plan Nr. 49 Grevesmühlen Upahl A 20

Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Unser Zeichen: 2024_007

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bichbäumer,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.
Dieses wird bei der Autobahn GmbH des Bundes unter dem genannten Geschäftszeichen geführt.

Stellungnahme:

Gegen den Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, sofern bei der weiteren Planung auf Folgendes Rücksicht genommen wird.

Begründung / Hinweise:

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen bis zu einer Entfernung von 40 Metern (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an Bundesautobahnen nicht errichtet, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden, sog. Anbauverbotszone.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 Metern längs der Bundesautobahn der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, sog. Anbaubeschränkungszone.

Gemäß § 9 Abs. 2 c FStrG bedürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 Metern längs der Bundesautobahn der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, sog. *Anbaubeschränkungszone*. (anbau@fba.bund.de)

Maßgeblich für die Berechnung der straßenrechtlichen Abstände ist das bauliche Teil, das sich am dichtesten zur Bundesfernstraße befindet.

Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungsrampen) sowie Rastanlagen (auch ehemaligen). Zu Brückenbauwerken und ggf. deren Rampen ist daher ein Abstand von mindestens 40 Metern einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gelten die Verbote und Beschränkungen der § 9 Abs. 1 bis 5 FStrG nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken geäußert werden.

Eine entsprechende Anbauverbotszone wurde in der Planzeichnung eingezeichnet. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig

Die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 49 sind mind. 410 m von der Autobahn A 20 entfernt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält sowie unter positiver Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist und es sich nicht um eine Anlage der Außenwerbung nach § 9 Absatz 6 FStrG handelt.

- **Wir weisen Sie freundlichst darauf hin, dass der geplante Wirtschaftsweg über das Flurstück 184/1, Flur 1, Gemarkung Upahl verläuft, welches sich im Eigentum der BIMA befindet.**
- Die Zustimmung zum o.g. B-Plan Nr. 49 wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass durch die Erstellung eines Gutachtens nachgewiesen wird, dass Blendwirkungen durch die geplanten erneuerbaren Energien auf Dachflächen im Plangebiet für sämtliche Verkehrsteilnehmer unter Berücksichtigung unterschiedlich hoher Führerstände und verschiedener Sonnenstände – ggf. durch die Errichtung von Schutzeinrichtungen – ausgeschlossen sind. Das Gutachten muss vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorliegen. Sofern zur Vermeidung von Blendwirkungen Schutzeinrichtungen geboten sind, müssen diese spätestens zum Zeitpunkt der Installation der Photovoltaikflächen ihre volle Wirkung entfalten. Dies gilt auch für Anpflanzungen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- und Abfahrten zu den Bundesautobahnen nicht angelegt und vorhandene Betriebsumfahrten der Bundesautobahnen nicht als Zu- und Abfahrten genutzt werden dürfen. (§§ 8, 9 FStrG/ § 18 StVO).
- Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB sind unzulässig (§ 9 FStrG und § 33 StVO). Die Genehmigung oder Zustimmung zur Errichtung von Werbeanlagen unterliegt dabei dem Fernstraßenbundesamt.
- Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der Bundesautobahnen wird nicht zugelassen.
- Die Zuwegung zu den Bauwerken für die Durchführung der Bauwerksprüfung ist jederzeit zu gewährleisten.
- Sofern bauliche Anlagen wie Leitungen (Elektrokabel, Telekommunikationslinien etc.), Baustelleneinrichtung (Lagerflächen etc.) und ähnliches in einem Abstand von weniger als 100m zur befestigten Fahrbahnkante der BAB verlegt bzw. angelegt werden sollen und diese nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind, sind diese gesondert zu beantragen (§§ 8 und 9 FStrG).

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Bundesautobahnen.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Anne Effenberger
Anbau/Sondernutzung

ACHTUNG NEU ab 02.08.2023
T +49 3303 580-7431
F +49 3303 580-7099

Anne.Effenberger@autobahn.de

www.autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Nordost | Außenstelle Güstrow
Krakower Chaussee 2 a, 18273 Güstrow/Klueß

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die BIMA wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stadt Grevesmühlen teilt die Ansicht, dass ein Gutachten zur Untersuchung von Blendwirkungen zu erstellen ist, nicht. Die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 49 befinden sich ca. 410 m in nördlicher Richtung von der Autobahn A 20 entfernt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet deutlich höher gelegen als die Autobahn A 20. Gemäß der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (LAI) sind Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, als weitestgehend unproblematisch zu bewerten. Zudem brauchen Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, nur bei Photovoltaik-Fassaden berücksichtigt zu werden. Photovoltaik-Fassaden sind zwar prinzipiell zulässig, jedoch befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze eine Hecke, die mit der Planung zum Erhalt festgesetzt wird und einen natürlichen Blendenschutz darstellt. Ebenso stellen die Grünstrukturen entlang der Autobahn A 20 einen natürlichen Blendschutz dar. Um Blendwirkungen vollends ausschließen zu können, nimmt die Stadt eine Festsetzung in die Planung auf, wonach Photovoltaik-Fassaden an südlichen Außenwänden ausgeschlossen sind. Zusammenfassend erachtet die Stadt Grevesmühlen eine Blendwirkung auf die Autobahn A 20 aus den o.g. Gründen für ausgeschlossen.

Es wird klargestellt, dass mit der vorliegenden Planung keine Zu- oder Abfahrten zur Autobahn A 20 geplant werden.

Der Hinweis auf die notwendige Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes zu Werbeanlagen mit Wirkung auf die Autobahn wird in die Satzung aufgenommen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Ein Zufluss auf die Autobahn A 20 findet nicht statt.

Mit der vorliegenden Planung entfallen keine bestehenden Zuwegungen.

Der Hinweis auf §§ 8 und 9 FStrG wird in die Satzung aufgenommen.

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: [Autobahn.de/app](https://www.autobahn.de/app)
+++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),
Gunther Adler, Dirk Brandenburger
Aufsichtsratsvorsitzender: Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.

Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: <https://www.autobahn.de/datenschutz>

Von: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>

Gesendet: Mittwoch, 24. April 2024 18:09

An: Bichbäumer, Sandra <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>

Betreff: Antwort: WG: Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“, BVVG AZ: 2024 Gestattungen

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Bau- bzw. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 11.01.2024). Bitte entschuldigen Sie die verspätete Stellungnahme. Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebietes ist es wahrscheinlich, dass **keine** BVVG- Vermögenswerte von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher **keine** solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in der betroffenen Gemarkung **Upahl, Kastan, Wotenitz und in Grevesmühlen, Flur 13** über **keine** Eigentumsflächen mehr, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem angezeigte Plangebiet besitzen. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen.

Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nichts vorgebracht wird, dass gegen das Vorhaben sprechen könnte.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Flächen im Plangebiet im Eigentum der BVVG befinden.

Die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.

bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein
Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-240
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.noclick.de

Geschäftsführung: Thomas Windmüller, Martin Kreienbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.noclick.de/datenschutz-informationen
Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.

Die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 12 01 53, 10591 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

nur per E-Mail an:
info@grevesmuehlen.de
S.Bichbaeumer@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 07.02.2024

Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

- Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Ihre E-Mail vom 11.01.2024

Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bichbäumer,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ haben Sie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer bisherigen Hinweise. Die BlmA nimmt zum aktuellen Stand des Bebauungsplans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ wie folgt Stellung.

Die Zuwegung zum geplanten Regenrückhaltebecken im Südwesten verläuft über die Flurstücke 247, Flur 13, Gemarkung Grevesmühlen sowie 184/1, Flur 1, Gemarkung Wotenitz.

Bei den BlmA-eigenen Flurstücken handelt es sich um planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen für die Autobahn A20, die im Auftrag der Autobahn GmbH betreut werden. Die BlmA begrüßt, dass die angrenzenden Kompensationsmaßnahmen erschlossen werden und somit die dauerhafte Pflege gesichert wird. Die BlmA geht davon aus, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes der Kompen-

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich der geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen direkt angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 befindet.

Seite 2 von 2

sationsflächen durch den Wegebau im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan ausgeglichen werden. Die BlmA/Autobahn GmbH ist daher für die vom Wirtschaftsweg beanspruchte Fläche von der weiteren Kompensationsverpflichtung für die A20 freizustellen.

Weiter geht die BlmA davon aus, dass die Unterhaltung des Wirtschaftsweges künftig in der Verantwortung der Stadt Grevesmühlen liegt. Die benötigten Flächen sind daher von der Stadt zu erwerben.

Bitte beteiligen und informieren Sie uns weiterhin über das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Moch

Der geplante Wegebau wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Eine Kompensationspflicht für die BlmA/Autobahn GmbH entsteht nicht.

Der Wirtschaftsweg wird zukünftig von der Stadt Grevesmühlen unterhalten werden. Die betreffenden Flächen werden von der Stadt Grevesmühlen erworben.

Hauptzollamt Stralsund

Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

Sachgebiet Abgabenerhebung

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeitet von: Herrn Dedow

Dienstgebäude:
Hiddenseer Straße 6
18439 StralsundTelefon: 03831 356-40 03(oder -0)
Fax: 03831 356-40 50
E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de
De-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.deBankverbindung:
IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33
BIC MARKDEF1130

Datum: 29.01.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen
Ihr Schreiben vom 04.01.2024
Bezug
Anlagen
GZ: Z 2316 B - BB 6/2024 - B 110001
(bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf
Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-
Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen
den Entwurf.

2

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr

Homepage: www.zoll.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen erhoben werden.

Seite 2 von 2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung übernommen

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Landkreis Nordwestmecklenburg
Postfach 1565
23958 Wismar

Amt Grevesmühlen-Land
Bürgermeister Herr Prahler
Stadtvertretung Grevesmühlen
SB Bauleitplanung
Bürgermeister Herr Springer
Gemeindevertretung Upahl
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

per E-Mail: n.philipp@nordwestmecklenburg.de;
av@amt-grevesmuehlen-land.de; pressestelle@grevesmuehlen.de; h.janke@grevesmuehlen.de;

<u>Ihr Zeichen:</u>	<u>Ihre Nachricht vom:</u>	<u>Unser Zeichen:</u>	<u>Datum:</u>
66-80.03.300/2023/VB B-49 GVM	22.12.2023	619-23/10a/MH	26.01.2024

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 8 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

Hier: Entwurf Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen der Stadt Grevesmühlen“

Sehr geehrter Herr Höpel, sehr geehrte Frau Philipp,
sehr geehrter Herr Prahler, sehr geehrter Herr Springer, sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir lehnen das Vorhaben ab und bitten das Vorhaben grundsätzlich zu überdenken.

Durch dieses Vorhaben würden allein in der Gemeinde Grevesmühlen 35 ha Boden unwiederbringlich verloren gehen, eine Ressource, die die Menschheit zum Überleben braucht. Gewerbegebiete sollten nur auf Brachflächen, Konversionsflächen o.a. beeinträchtigten Flächen unter Wiedernutzung bzw. Recycling ggfs. vorhandener, alter Baustrukturen entwickelt werden. Wir bitten dazu auch unsere [Position zu Gewerbegebieten](#) in der Anlage zu beachten.

Nach der Flächenstatistik, abrufbar über [Kommunaler Flächenrechner \(uba.de\)](#), ist die Kommune Grevesmühlen, ebenso Upahl, weit von einer nachhaltigen Entwicklung entfernt. Im Berichtszeitraum 2009-2021 sind bereits ca. 95 ha in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt worden und damit für die Ernährung, Grundwasserneubildung, klimatische Ausgleichsfunktionen und als Ökosystem für den Erhalt der Biodiversität verloren gegangen. Dieser überdurchschnittlich hohe Flächenverbrauch muss dringend und drastisch reduziert werden, um das Zwischenziel 2030 und das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen.

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net
Ansprechpartnerin:
Telefon: 0385 521339-15
E-mail: mareike.herrmann@bund-mv.de

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu der vorgelegten Stellungnahme des BUND zur Kenntnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND das Vorhaben ablehnt und bittet, es grundsätzlich zu überdenken. Die Stadt sieht in diesem Bereich weiterhin die Erschließung des interkommunalen Großgewerbestandortes vor.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich zu Beginn der Planung intensiv mit Standortwahl auseinandergesetzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben großflächige Versiegelungen entstehen können. Der Stadt stehen keine Flächen im Innenbereich oder vorbelasteten Flächen zur Verfügung, die als Standort für flächen- und immissionsintensive Gewerbebetriebe geeignet wären. Die Fläche für den interkommunalen Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen ist Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern von 2016 und damit ein wichtiger Baustein der kommunalen sowie landesweiten Wirtschaftspolitik.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden werden bei der Planung umgesetzt und der Eingriff wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Es wird zu bedenken gegeben, dass in den 95 ha, die in Siedlungs- oder Verkehrsflächen umgewandelt wurden, wahrscheinlich auch die Autobahn A 20 enthalten ist. Dies verläuft durch die Gemeinde Upahl. Auf den Verlauf von Autobahnen können Kommunen jedoch kaum Einfluss nehmen, so dass dieser Flächenverbrauch auch nicht den Kommunen zur Last gelegt werden kann. Zudem begünstigt die Lage an der Autobahn die Ansiedlung von Gewerbegebieten, so dass der höhere Flächenverbrauch von Kommunen, die an Autobahnen liegen, einen niedrigeren Flächenverbrauch bei anderen, ländlicheren Kommunen zur Folge hat.

Weiterhin sehen wir in dem Vorhaben § 1a BauGB nicht umgesetzt. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nach BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung über den B-Plan zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der hier vorgesehenen Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist bisher nicht schlüssig begründet. Wir fordern, diese Flächen zu erhalten. In der Metropolregion Hamburg, auch in dem Anteil in Mecklenburg, befinden sich noch ungenutzt, aber bereits erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen. Daher zweifeln wir stark an, dass weitere auf Kosten des Ressourcen- und Naturschutzes notwendig sind.

Wie in den Planungsunterlagen (Umweltbericht ab S. 12) dargelegt, spricht sich die Raumplanung für einen Gewerbebestandort an der Autobahnabfahrt Grevesmühlen der A 20 aus. Nach unserer Auffassung begründet dies aber keine Erweiterung des inzwischen vorhandenen Gewerbebestandes, der bereits 80 ha einnimmt.

Der BUND fordert die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl auf:

- der Innenentwicklung und der Bestandssanierung Vorrang einzuräumen: Die Siedlungsentwicklung muss in den Grenzen der Dörfer von heute stattfinden.
- ein Instrumentarium zu entwickeln, mit dem sie den Flächenverbrauch jetzt deutlich bremsen und bis spätestens 2050 stoppen werden.
- neue Versiegelungen durch Rückbaumaßnahmen in gleichem Umfang auszugleichen.
- Neubauten nur mit Auflagen für zukunftsfähiges Bauen zu ermöglichen. Heute geplante, morgen gebaute Siedlungsstrukturen müssen den bereits absehbaren Anforderungen der Zukunft entsprechen: Klimaneutrale Temperierung, Produktion erneuerbarer Energie, schonender Umgang mit Wasser, wiedernutzbare und recyclebare Baumaterialien, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, klimaneutrale Mobilität.

Damit kann die Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung beitragen, wie sie sich die Bundesregierung im Rahmen der "Nationalen Strategie für eine nachhaltige Entwicklung" und dem Klimaschutzplan 2050 (Netto-Null-Flächenversiegelung) zum Ziel gesetzt hat. Höhere Folgekosten für den Erhalt der Infrastruktur werden vermieden. Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt unterstützt die Reduzierung des Flächenverbrauchs mit Hilfe der sogenannten Altlastenfreistellung, durch die Erstellung eines Bodenschutzprogramms sowie durch Förderung von Rückbaumaßnahmen und Brachflächenrecycling.

Falls trotz dieser Bedenken an dem Vorhaben festgehalten wird, fordern wir eine ökologische und zirkuläre Bauweise, die Produktion erneuerbarer Energien und einen klimaneutralen Betrieb, Bodenschutz und Mobilität mitzudenken, naturnahes Grün- und Wassermanagement sowie „zero waste“-Abfallmanagement. Nähere Informationen dazu finden Sie in unserer Position in der ↘ Anlage.

Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V

Innerhalb des Geltungsplans des in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen befindet sich eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte naturnahe Feldhecke, Biototyp BHS, welche laut Umweltbericht für den Bau einer neuen Erschließungsstraße gekreuzt und auf 153 m² überbaut werden soll.

Die Feldhecke ist ein historisch belegtes Kulturgut und landschaftsbildprägend. Sie führt an einem Bachlauf entlang und macht zusammen mit diesem seit Jahrhunderten die Grenze der Gemeinde Grevesmühlen in der

Es wird darauf hingewiesen, dass zwar landwirtschaftliche Flächen, jedoch kein Wald in Anspruch genommen wird. Der Gewerbebestandort Upahl/Grevesmühlen ist ein Programmsatz des Landesentwicklungsprogramms M-V. Folglich wird der Gewerbebestandort politisch – sowohl kommunal- als auch landespolitisch – getragen und dessen Umsetzung verfolgt. Die Stadt Grevesmühlen wird daher den Gewerbebestandort nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wurden jedoch innerhalb der Planung berücksichtigt. Bspw. wurden Aufschüttungen und Abgrabungen reguliert und auf topologisch bewegte Bereiche beschränkt. Weiterhin wurden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Die Stadt Grevesmühlen verfolgt viele Vorhaben zur Innenentwicklung, weist jedoch darauf hin, dass unter Würdigung der Belange des Immissionsschutzes die Ausweisung von Gewerbebeständen im Siedlungsbereich regelmäßig nicht oder nur unter starken Auflagen möglich ist, die die möglichen gewerblichen Nutzungen erheblich einschränken würden.

Die Stadt Grevesmühlen verfolgt viele Bauleitplanungen, die bspw. einer Nachverdichtung dienen oder innerhalb des Siedlungsbereiches liegen und keine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich erfordern.

Eine nachhaltige Bauweise kann in einem Bebauungsplan aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht festgesetzt werden. Für den vorliegenden Gewerbebestandort wurde jedoch ein Energiekonzept erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Quote von 80-90 % erneuerbarer Energien zur Versorgung des Gewerbebestandes erreicht wird.

Eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ist ebenfalls vorgesehen.

Die nebenstehenden Aussagen zu dem gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop werden zur Kenntnis genommen.

BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

S. 3/4

Landschaft kenntlich, Überlagerungscode UHG Grenzhecke. Der BUND fordert, die naturnahe Feldhecke wegen des Wertes für die Natur, den Biotopverbund und dem kulturellen Wert zu erhalten, wie es als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurde. Zusätzlich fordern wir dem ursprünglichen Bachlauf einen Entwicklungskorridor zugestehen und die Planung dementsprechend anzupassen. Bei Realisierung der Pläne wird durch die beidseitig heranrückende Bebauung der Status als gesetzlich geschütztes Biotop verloren gehen. Zudem wird die Lebensraumfunktion stark beeinträchtigt. Darum wird eine Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz gem. § 20 BNatSchG auch für den zur Erhaltung festgesetzten Teil erforderlich. Wir schätzen den Biotoptyp als in der Regel ausgleichbar ein. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme, eine Feldhecke am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, ist allerdings eher eine Gestaltungsmaßnahme zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild. Durch die unmittelbar angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen wird die volle Funktionsfähigkeit einer Jahrhunderte alten Feldhecke in der un bebauten Landschaft nicht vollständig erreicht.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Ein kleines Regenrückhaltebecken (RRB) ist im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans zwischen zwei Straßen und Gewerbeflächen angesiedelt. Es droht eine Fallsituation für Amphibien, die einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG darstellen kann. Das RRB wird sich vermutlich und hoffentlich zu einem Laichhabitat entwickeln. Bei der jährlichen Wanderung oder bereits bei der Nahrungssuche in der Nähe werden die Tiere die Straßen und Gewerbeflächen überqueren müssen. Dadurch werden sie einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt.

Das RRB sollte möglichst weit weg von Straßen und möglichst nahe an naturnahen Biotopstrukturen angelegt werden, wie das große RRB im Südwesten des Plangebietes. Es ist auf eine naturnahe Ausgestaltung mit flachen Ufern zu achten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone, weshalb zum Schutz vor Verunreinigungen festgesetzt werden soll, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Dies ist unbedingt konsequent umzusetzen. Eine Ausnahme für eine Tankstelle für Mineralölprodukte ist nicht tragbar, da bereits 1 Tropfen 1.000.000 Liter Grundwasser verunreinigen kann. Jede weitere Verunreinigung ist zu verhindern, insbesondere da der Grundwasserkörper bereits in einem chemisch schlechten Zustand ist. Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum dies

- an diesem Standort überhaupt für notwendig erachtet wird, da direkt an der nahen Autobahnabfahrt bereits eine Tankstelle vorhanden ist.
- im Jahr 2024 für die Zukunft überhaupt in Erwägung gezogen wird, da der Ausstieg aus der Verbrennung fossiler Treibstoffe für den Klimaschutz bis 2045 notwendig ist. Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern wollen bis 2045 klimaneutral werden, was nur gelingen kann, wenn alle Ebenen, auch Kommunalpolitik und Wirtschaft, dieses Ziel mit umsetzen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass die großflächige Versiegelung die Grundwasserneubildung und damit das Dargebot für die Trinkwassergewinnung verschlechtern wird. Das 35 ha große Plangebiet trägt bisher jährlich etwa 22.700 m³ zur Neubildung des Grundwassers bei (Grundwasserneubildungsrate 64,9 mm/a unter Berücksichtigung des Direktabflusses; Quelle: LUNG MV 2009 Umweltkartenportal). Mit Blick auf den

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die allgemeinen Aussagen zu der Feldhecke zur Kenntnis. Die Feldhecke soll großteils erhalten bleiben, nur der Bereich der Planstraße muss entfernt werden. Da allerdings die Hecke auf ihrer gesamten Biotopfläche den Schutzstatus verliert, muss sie komplett ausgeglichen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND den Biotoptyp als in der Regel ausgleichbar einschätzt. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind als Ausgleich für die Feldhecke zulässig, da Gehölzbiotope wiederum Gehölzbiotope ersetzen. Der räumliche Bezug soll auch den landschaftsbildenden Charakter der Hecke würdigen. Die Minderungen, die aufgrund der nahen Gewerbe- und Verkehrsflächen auf die Kompensationsmaßnahmen wirken, sind in der Bilanzierung mitberücksichtigt.

Das Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes stellt eine technische Einrichtung dar und soll nicht naturnah gestaltet werden. Durch die vollständige Umschließung des Beckens durch Straßen und einen Zaun sowie die technische Ausführung mit steilen Uferbereichen ist es als Habitat für Amphibien ungeeignet. Es sollen sich möglichst keine Amphibien ansiedeln, um eine Fallenwirkung zu verhindern. Werden im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB Amphibien dort aufgefunden, sind diese umzusiedeln. Die Schutzeinrichtung des Beckens ist in diesem Fall, um Amphibienschutzmaßnahmen wie einen Amphibienschutzzaun zu erweitern, um so eine Neubesiedelung zu verhindern.

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass sich in der Planung streng an die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes MV-WSG 2133-08 Grevesmühlen Wotenitz gehalten wird. Zur Prüfung der Vereinbarkeit des Gewerbegebietes mit dem Wasserschutzgebiet wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung übergeben. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde der Stadt Grevesmühlen bereits in Aussicht gestellt.

Tankstellen sind nach den einschlägigen Normen so zu errichten, dass keine Treibstoffe in den Boden gelangen können. Zudem weist die Stadt darauf hin, dass unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle auch Betriebe fallen können, die ausschließlich das Laden von Fahrzeugen mit elektrischer Energie ermöglichen.

BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

S. 4/4

fortschreitenden Klimawandel droht die Neubildungsrate zu sinken und wird die Aufnahme durch die un bebauten Flächen wichtiger.

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Mareike Herrmann
Referentin für Naturschutz

Anlage:

Position des BUND MV zu Gewerbegebieten

Die Stadt Grevesmühlen hat sich intensiv mit der Wasserhaushaltsbilanz der vorliegenden Planung auseinandergesetzt. Bei der Planung eines Gewerbegebietes lässt sich eine erhebliche Abweichung von der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz nicht vermeiden. Jedoch hat die Stadt Grevesmühlen verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Abweichungen vom un bebauten Zustand zu verringern. Hierzu wurden Gründächer verpflichtend festgesetzt, Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen und soll ein naturnahes Retentionsbecken entstehen.

Die Stadt Grevesmühlen wird den BUND weiterhin im Rahmen der Verbandsbeteiligung beteiligen und über das Abwägungsergebnis informieren. Die in der Stellungnahme und dem beigefügten Anhang formulierten allgemeinen Vorschläge zur Minderung der negativen Auswirkungen wurden dankend zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge wurden intensiv geprüft und sind teilweise bereits Bestandteil der Planung.

Die Anlage „Position des BUND MV zu Gewerbegebieten“ wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass sie die Förderkriterien für „grüne Gewerbegebiete“ mit einer Quote von 80 bis 90 % erneuerbare Energien erfüllt werden.



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Landkreis Nordwestmecklenburg
Postfach 1565
23958 Wismar

Amt Grevesmühlen-Land
Bürgermeister Herr Prahler
Stadtvertretung Grevesmühlen
SB Bauleitplanung
Bürgermeister Herr Springer
Gemeindevertretung Upahl
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

per E-Mail: n.philipp@nordwestmecklenburg.de; av@amt-grevesmuehlen-land.de;
sekretariat@grevesmuehlen.de; h.janke@grevesmuehlen.de; lars.prahler@gmx.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht:	Unser Zeichen:	Datum:
66-80.03.300/2023/VB B-49 GVN	Treffen 16.05.24	619-23/10a/Nachtrag	29.05.2024

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 8 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

Hier: Entwurf Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen der Stadt Grevesmühlen“ - Nachtrag

Sehr geehrter Herr Höpel, sehr geehrte Frau Philipp,
sehr geehrter Herr Prahler, sehr geehrter Herr Springer, sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danken wir für das Treffen am 16.05.2024 in Grevesmühlen und die Möglichkeit einen Nachtrag zu unserer Stellungnahme vom 26.01.2024 zu liefern.

Artensterben, Klimawandel und Umweltverschmutzung sind die größten Krisen unserer Zeit und alle selbst verschuldet^{1,2,3}. Wir müssen endlich innerhalb ökologischer Grenzen leben, wirtschaften und handeln, denn von funktionierenden Ökosystemen (z.B. Boden) hängt unser Dasein, unsere Gesundheit und unser Wohlstand und die Zukunft unserer Kinder ab.

Daher lehnen wir die Neuversiegelung für den Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen nach wie vor ab und fordern stattdessen die Nutzung von Siedlungs- und Gewerbebrachen. Angesichts der alarmierenden Bodendegradation weltweit sollte Siedlungsentwicklung nur noch innerhalb dieser Grenzen stattfinden. 20-25% der Böden weltweit sind bereits degradiert und jedes Jahr kommen 5-10 Millionen Hektar dazu⁴. Das bedeutet schon jetzt einen Verlust der Weltwirtschaftsleistung von 10-17% pro Jahr durch den Verlust der entsprechenden Ökosystemdienstleistungen.⁵ Auch in

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin IBAN DE 36 1405 2000 0360 0601 45

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Projekt *Ökologisches Bauen in MV*
Ansprechpartnerin:
Susanne Schumacher
E-Mail: susanne.schumacher@bund.net

Die Stadt Grevesmühlen möchte eingangs darauf hinweisen, dass der BUND als anerkannte Naturschutzvereinigung im Rahmen des Ausnahmeantrags für ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V beteiligt wurde. Allerdings bezieht sich die vorliegende Stellungnahme nicht auf den Ausnahmeantrag, sondern auf den Bebauungsplan Nr. 49 im Allgemeinen. Die Stadt weist ferner darauf hin, dass sie sich nicht in der Pflicht sieht, Inhalte dieser Stellungnahme in die Abwägung einzustellen, die sich nicht auf den Ausnahmeantrag beziehen. Dennoch hat sich die Stadt Grevesmühlen dazu entschlossen, die vorliegende Stellungnahme in Gänze in die Abwägung einzustellen, da die Hinweise und Anregungen des BUND eine angemessene Würdigung erfahren sollen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen in der vorgelegten Stellungnahme des BUND zur Kenntnis.

Die nebenstehenden Aussagen zum Klimawandel und zum Einfluss des Menschen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND das Vorhaben weiterhin ablehnt und die Nutzung von Siedlungs- und Gewerbebrachen als Alternative fordert. Die Stadt sieht aufgrund fehlender, geeigneter innerstädtischer Flächen weiterhin die Erschließung des interkommunalen Großgewerbstandortes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass unter Würdigung der Belange des Immissionsschutzes die Ausweisung von Gewerbebeständen im Siedlungsbereich regelmäßig nicht oder nur unter starken Auflagen möglich ist, die die möglichen gewerblichen Nutzungen erheblich einschränken würden.

Deutschland gelten bereits 9% der Landesfläche, das sind 30.000 km², als degradiert.⁴ Angesichts dessen, dass nur 11% der weltweiten Landfläche für Ackerbau geeignet sind⁵ und die Bodendegradierung unaufhaltsam fortschreitet, wird der Wert jeden Quadratmeters fruchtbaren Bodens in unserer Region deutlich. Denn Boden ist endlich und zerstörter Boden nicht wiederherstellbar. Bei intensiv genutzten Ackerflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen wesentlich aussichtsreicher wiederherzustellen als nach einer Versiegelung eines Gewerbegebietes, welches z.B. durch eine noch stärkere Bodenverdichtung, Aufschüttungen und dem Eintrag von Schadstoffen und Abfällen charakterisiert ist.

Für die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten bietet MV das Förderprogramm Infrastrukturrichtlinie: Fördergegenstand: Erschließung, Ausbau und **Revitalisierung** von Industrie- und Gewerbegebieten
Fördervoraussetzungen: Siehe u.a. Ziffer 4 der Richtlinie
Förderhöhe: bis zu 60 % der förderfähigen Kosten, im Ausnahmefall bis zu 90 %
Link zu u.a. den Antragsunterlagen auf der Website des Landesförderinstituts MV

Sollte dennoch am o.g. B-Plan festgehalten werden, bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise:

Kein Verkauf kommunaler Flächen

Wie oben dargestellt, ist Boden die wichtigste Ressource und damit das wichtigste Erbe, welches Kommunen ihren Bürgerinnen und Bürgern sichern müssen. In erschreckendem Maße wird Boden in MV seit Jahren an Industrielle, Konsortien und Konzerne ausverkauft. Das liegt v.a. am Aufkaufen ehemaliger LPG mit 10.000den Hektar Land von nicht ortsansässigen Investoren als deren Geldanlage. Bereits 2017 waren nur noch weniger als 60% der landwirtschaftlichen Betriebe in M-V in der Hand von ortsansässigen Eigentümern.⁶ Umso wichtiger ist, dass Kommunen eigene Flächen als Daseinsvorsorge sichern bzw. bei jeder Gelegenheit mehr Flächen hinzukaufen! Dies gilt auch für Flächen, die von dieser Generation für Gewerbenutzungen bereit gestellt werden.

Bodenkundliche Baubegleitung

Nach BBodSchG §7 muss Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen werden und müssen Bodeneinwirkungen vermieden oder vermindert werden.

Gemäß Mantelverordnung der BBodSchV (gültig seit 01.08.2023):

„Nach Abs 5 S 1 soll künftig für die Genehmigungsbehörden die Möglichkeit bestehen, bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m² beanspruchen, im Benehmen mit den Bodenschutzbehörden eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu verlangen. Die neuentwickelte DIN gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz. Dieser wird definiert als Schutz des Bodens durch Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung inklusive Zwischenbewirtschaftung.“

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung in der Ausführungsphase wird dringend empfohlen. Bodensachverständige können bei frühzeitiger Einbindung Verzögerungen und Nachträge in der Bauausführung reduzieren bzw. vermeiden und die Belange des Schutzgutes Boden (und Grundwasser) gegenüber den baubeteiligten Gewerken vertreten. Die bodenkundliche Baubegleitung kann seitens der Kommune im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis. Der Gewerbebestandort Uphal/Grevesmühlen ist ein Programmsatz des Landesentwicklungsprogramms M-V. Folglich wird der Gewerbebestandort politisch – sowohl kommunal- als auch landespolitisch – getragen und dessen Umsetzung verfolgt. Die Stadt Grevesmühlen wird daher den Gewerbebestandort nicht grundsätzlich in Frage stellen. Gleichzeitig erkennt die Stadt jedoch die Gefährdung von ertragreichen Böden und ist bestrebt, derartige Böden nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen zu lassen.

Die nebenstehenden Aussagen zu Förderprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird ggf. auf entsprechende Förderungen zurückgreifen.

Die Stadt Grevesmühlen sieht weiterhin die Erschließung des interkommunalen Großgewerbebestandes vor und nimmt die nebenstehenden Hinweise zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen stellt klar, dass es sich bei der vorliegenden Planung gerade um eine kommunale Planung auf Flächen der Stadt handelt. Ein Verkauf von Grundstücken wird an die jeweiligen Gewerbebetriebe stattfinden und zur Refinanzierung der Planungs- und Erschließungskosten beitragen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Verweis auf die BBodSchV zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass das nebenstehende Zitat auf die Ebene der Genehmigung und damit auf ein konkretes Bauvorhaben abzielt. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist nicht Teil der Bauleitplanung. Sie dient dem Bodenschutz im Rahmen der Bauausführung und ist auf eine entsprechend konkretisiertes Vorhaben auszurichten.

Ein Bodenschutzkonzept sollte nach Auffassung der Stadt Grevesmühlen im Rahmen der Baugenehmigung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgelegt werden. Eine Verpflichtung über einen städtebaulichen Vertrag ist im vorliegenden Fall einer Angebotsplanung wenig zielführend. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle zukünftigen Gewerbebetriebe bekannt, so dass diese auch keine Vertragspartner werden können.

Wasser sparsam verwenden

Trinkbares Wasser ist ebenfalls eine knappe und damit wertvolle Ressource. Sämtliche Wassersparpotenziale sollten daher ausgeschöpft werden. Wir begrüßen die bereits geplante Regenrückhaltung durch Dachbegrünung auf Wirtschaftsgebäuden und in Mulden. Die Mulden und künstlichen Kleingewässer sollten naturnah gestaltet werden (ohne Kunststoffe & Beton; mit flachen Ufern und einer vielfältigen Vegetation mit Zulassung von Sukzessionsprozessen). Zusätzlich sollte Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülungen usw., genutzt werden.

Zirkuläre Bauweise

Bei der Bauweise sollte auf sortenrein trennbare und damit gleichwertig wiederverwendbare Baumaterialien geachtet werden, im besten Falle aus regional nachwachsenden Rohstoffen. Dies können die Gemeinden durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen und durch städtebauliche Verträge umsetzen.

KfW und Bafa bieten bei der Transformation hin zum klimaneutralen Gewerbe zahlreiche Förderprogramme, entweder als zinsgünstige Kredite mit oder ohne Tilgungszuschüsse oder als direkte Zuschüsse.

Das KfW-Umweltprogramm fördert Maßnahmen zum effizienten und kreislauforientierten Umgang mit Ressourcen („circular economy“) mit einem zinsgünstigen Kredit.

Das KfW-Programm „Bundesförderung für Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft“ (295) bietet bspw. einen zinsgünstigen Kredit bis zu 100 Mio. € mit bis zu 60% Tilgungszuschuss. Darunter fallen z.B. Transformationspläne; Prozesswärme- und -kälteerzeugung aus Erneuerbaren Energien; Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Abwärmenutzung oder die Elektrifizierung von kleinen UN.

Die Energieberatung wird mit 80% des förderfähigen Beratungshonorars bezuschusst. Das sind bei einem Energieaudit z.B. max. 6.000 € bei jährlichen Energiekosten über 10.000 € und max. 1.200 € bei jährlichen Energiekosten unter 10.000 €.

Auch die Energieberatung für einen Effizienz-Neubau wird mit 80% des förderfähigen Beratungshonorars bezuschusst. Abhängig von der NGF bis zu maximal 8.000 €.

Die Kredittilgung eines Neubaus oder Erstkauf von effizienten Nichtwohngebäuden (NWG) wird je nach Effizienzklasse bis zu 20% plus 5% bezuschusst, wenn eine EE- oder NH-Klasse erreicht wird. Die Nachhaltigkeits-Zertifizierung wird mit 50% bezuschusst.

Naturnahes Grün

Der Verlust natürlicher Lebensräume; ausgeräumte, überdüngte und totgespritzte Agrarlandschaften; Umweltvergiftung; Verbreitung invasiver Arten und ein beispielloses Artensterben haben große Ausfälle in funktionierenden Ökosystemen verursacht und beeinträchtigen die Bereitstellung unserer Lebensgrundlagen zunehmend.

Daher sollte auch innerhalb von Gewerbegebieten jeder Quadratmeter so ökologisch wie möglich begrünt werden! Wir fordern Baumstandorte zu schaffen! Bäume schaffen bei sehr geringem Platzverbrauch viel Kühlung und Lebensraum. Plätze, Betriebsgrundstücke usw. sollten mit Hecken eingefriedet werden. Grünflächen sollten statt als ökologisch wertloser Landschaftsrasen, als extensive, blütenreiche Mähwiese angelegt werden. Strukturen wie stehendes und liegendes Totholz, Trockensteinmauern und Sandflächen sollten integriert werden! Plätze, Zuwegungen und Rad-/Fußwege sollten luft- und wasserdurchlässig sein. Fugenbegrünung sollte ausdrücklich zugelassen werden!

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Wasser wird bei der Planung angestrebt. Das Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes wird naturnah gestaltet. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist konzeptionell vorgesehen, aber kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben werden. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung gegeben.

Die Stadt Grevesmühlen bemüht sich, ein möglichst ressourcenschonendes Gewerbegebiet zu realisieren. Festsetzungen für Gründächer und -Fassaden sowie zur Nutzung erneuerbarer Energie sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zu den verwendeten Baumaterialien können in einem Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden. Auch die Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist nur mit bereits feststehenden Vertragspartnern, also bereits heute bekannten Gewerbebetrieben, die sich ansiedeln wollen, möglich. Bei Gewerbebetrieben, die sich zu einem späteren Zeitpunkt ansiedeln, wird die Stadt die Möglichkeit eine zertifizierte Bauweise in den Kaufverträgen festzulegen, prüfen.

Die nebenstehenden Hinweise zu Förderungen für verschiedene Förderprogramme zu klimaneutralen Gewerbe und einem schonenden Umgang mit Ressourcen werden zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen, die neben einem straßenbegleitenden Landschaftsrasen auch Blühstreifen, Gehölzstrukturen und extensive Wiesen umfassen. Es sind Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der Gewerbefläche vorgesehen. Die Gestaltung der nichtöffentlichen Freiflächen obliegt den zukünftigen Anliegern der Gewerbebestände, doch wurden Festsetzungen getroffen, die eine Ausgestaltung als Kies- bzw. Schottergärten unterbinden, um so eine möglichst grüne Gestaltung zu forcieren.

BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

S. 4/4

Die Verwendung gebietsheimischer Arten muss Pflicht sein! Aufkommende invasive Neophyten sollten bekämpft werden (Beispiele Stauden: Kanadisches Berufkraut *Erigeron canadensis*; Einjähriges Berufkraut *Erigeron annuus*; Armenische Brombeere *Rubus armeniacus*; Sonnenhut *Rudbeckia spec.*; Goldrute v.a. *Solidago canadensis* & *S. gigantea* u.v.m.; Beispiele Sträucher/Bäume: Japanischer Staudenknöterich *Fallopia japonica*; Chinesischer Flieder *Syringa chinensis*; Gemeiner Flieder *Syringa vulgaris*; Essigbaum *Rhus typhina*; Götterbaum *Allanhus altissima*; Robinie *Robinia pseudoacacia*; Spätblühende Traubenkirsche *Prunus serotina*; Kirschlorbeer *Prunus laurocerasus*, Schneebeere *Symphoricarpos doorenbosii* usw.). Der Aktionsplan zu invasiven Arten sollte insbesondere bei Bau, Errichtung der Grünanlagen und Logistikbetrieb beachtet und umgesetzt werden.

Beispiele für ökologisch wertvoll durchgrünte Gewerbegebiete sind unter den Links www.naturmahetfirmengelaende.de und www.natur-in-graue-zonen.de zu finden.

Das KfW-Umweltprogramm fördert die naturnahe Gestaltung von Gewerbe-/Industrieparks bzw. Firmengeländen und unterstützt Unternehmen jeder Größe mit einem zinsgünstigen Kredit bis zu 25 Mio € und bis zu 100% der Investitionskosten. Der Tilgungszuschuss beträgt bis zu 60%! [KfW-Umweltprogramm \(240, 241\) | KfW](#)

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Susanne Schumacher
Referentin für ökologisches Bauen

Quellen:

- 1 Settele, Josef: Die Triple-Krise, Buch, 2020
- 2 Busse, Tanja: Das Sterben der anderen, Buch, 2019
- 3 Frenz, Lothar: Wer wird überleben? Die Zukunft von Natur und Mensch, Buch, 2021
- 4 UBA: Internationaler Bodenschutz, Website, 2021, [Internationaler Bodenschutz | Umweltbundesamt](#)
- 5 Laufmann, Peter: Der Boden. Das Universum unter unseren Füßen, Buch, 2020
- 6 Schwinn, Florian: Rettet den Boden! Warum wir um das Leben unter unseren Füßen kämpfen müssen, Buch, 2019

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin DE 36 1405 2000 0370 0333 70
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin DE 36 1405 2000 0360 0601 45

Die grüngestalterischen Maßnahmen, die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt werden, sind mit gebietsheimischen Arten durchzuführen. Die Pflege- und Entwicklungsplanung sieht auch Maßnahmen zu Beseitigung von invasiven Arten vor.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die allgemeinen Vorschläge zur Minderung der negativen Auswirkungen dankend zur Kenntnis. Die Vorschläge wurden intensiv geprüft und sind teilweise bereits Bestandteil der Planung.